

TALLINNA ÜLIKOOL

Humanitaarteaduste instituut

Linnakorralduse õppekava

Maarja Matteus

**ERAOMANDIS AVALIKU RUUMI KVALITEET JA SELLE TARBIMISKESKSUS
TALLINNA NÄITEL**

Magistritöö

Juhendaja: MSc Anu Printsman

Tallinn 2026

Autori kinnitus

Mina, Maarja Matteus, kinnitan, et olen lõputöö koostanud iseseisvalt ning seda ei ole keegi teine varasemalt kaitsmiseks esitanud. Kõigi teiste autorite uurimistööde ja mujalt pärit andmete kasutamisel on allikale viidatud.

Annan Tallinna Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) oma lõputööd säilitada ja üldsusele kättesaadavaks teha Tallinna Ülikooli Akadeemilise Raamatukogu digihoidlas. Kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste intellektuaalomandit ega isikuandmete kaitsest tulenevaid õigusi.

Töö autor: Maarja Matteus, 03.05.2026

/allkirjastatud digitaalselt/

Kaitsmisele lubatud

Juhendaja Anu Printsman

/allkirjastatud digitaalselt/

Õppekava kuraator

SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	4
1. TEOREETILINE TAUST.....	7
1.1 Avaliku ruumi muutunud vormid.....	7
1.2 Eraomandi mõju avalikule ruumile.....	9
1.2.1 Eraomandis avaliku ruumi positiivsed aspektid.....	9
1.2.2 Eraomandis avaliku ruumi kriitika.....	11
1.2.2.1 Tarbimiskohustus.....	12
1.3 Eraomandis avaliku ruumi kujunemine.....	14
1.3.1 Rahvusvahelised näited eraomandis avaliku ruumi kujundamisel.....	15
1.3.2 Avaliku ruumi kujundamine Tallinnas.....	17
1.4 Avaliku ruumi kvaliteet.....	18
1.4.1 Avaliku ruumi kvaliteedikriteeriumid.....	20
2. METOODIKA.....	24
2.1 Dokumendianalüüs.....	25
2.2 Vaatlus.....	26
2.3 Intervjuud.....	27
2.4 Ankeetküsitlus.....	28
2.5 Juhtumipiirkondade kirjeldus.....	30
4. TULEMUSED JA ARUTELU.....	31
4.1 Eraomandis avaliku ruumi kujunemine ja selle vastavus algsele planeeringulahendusele.....	31
4.2 Tarbimiskohustuse määr.....	33
4.3 Eraomandis avaliku ruumi kvaliteet.....	36
4.3.1 Ruumi kasutajate ettepanekud avaliku ruumi kvaliteedi parandamiseks.....	42
5. JÄRELDUSED JA ETTEPANEKUD.....	43
5.1 Uurimistöö piiratus ning edasiarendamise võimalused.....	46
KOKKUVÕTE.....	47
KASUTATUD KIRJANDUS.....	49
SUMMARY.....	58
LISA 1. VAATLUSLEHT.....	60
LISA 2. FOTOD.....	62
LISA 3. DOKUMENDIANALÜÜSI MATERJALID.....	62
LISA 4. ARHITEKTIDE INTERVJU KAVA.....	64
LISA 5. HALDAJATE INTERVJU KAVA.....	65

SISSEJUHATUS

Ühiskondlik arutelu avaliku ruumi üle, linnaruumi füüsiline areng, linnaplaneerimine ja investeerimine avalikku ruumi on järsult elavnenud nii Eestis kui ka mujal maailmas (Roose et al, 2020). Avalik ruum on linnakeskkonna üks keskseid komponente, mis mõjutab nii sotsiaalseid suhteid, majanduslikku aktiivsust kui ka linnaruumi üldist kvaliteeti. Traditsiooniliselt on avalikku ruumi käsitletud kui kõigile ligipääsetavat ala, mis on tegelikult kättesaadav ja kasutatav erinevate ühiskonnagruppide poolt ning võimaldab avalikku suhtlust, arutelu ja mitmekesisist sotsiaalset elu (Madanipour, 2003). Viimastel kümnenditel on aga linnade arengus toimunud märgatav nihe, kus üha suurem osa avalikust ruumist kujuneb eraomandis olevate arenduste osana, tuues kaasa küsimusi ligipääsetavuse, kasutustingimuste ning ruumi tegeliku avalikkuse kohta (Privitera & Pinheiro, 2019).

Ka Eestis on eraomandis olevate avalike ruumide hulk märkimisväärselt kasvanud, kuid nende ruumide kvaliteet, avalik kasutus ja tarbimiskeskus on jäänud vaieldavaks küsimuseks. Üldine arvamus avaliku ruumi kvaliteedi kohta on riiklikul tasandil pigem negatiivne – näiteks on Eesti ruumipoliitika ekspertaruandes toodud ühe linnalise väljakutsena esile, et avalik ruum on sageli ebakvaliteetne ja halvasti ligipääsetav (Metspalu et al, 2023).

Linnaplaneerimise protsessis kujundatakse avalikku ruumi sageli läbi detailsete planeeringute ja visioonide, mille eesmärk on luua ligipääsetavad, turvalised ja inimkesksed keskkonnad. Samas on varasemad uuringud näidanud, et realiseerunud ruum ei pruugi alati vastata algsetele planeeringulahendustele, kuna projekti elluviimist mõjutavad mitmed tegurid, sealhulgas majanduslikud huvid, poliitilised otsused ning arendajate strateegiad (Carmona, 2010). See tekitab vajaduse analüüsida, kuidas avalik ruum tegelikult kujuneb ning millised on erinevused planeeritud ja realiseerunud ruumi vahel. Eriti aktuaalne on eraomandis avalike ruumide puhul nende seos kaudsete või otseste tarbimispraktikatega, mis on mitmete varasemate teoreetikute – nagu näiteks Margaret Kohn, David Harvey ja Sharon Zukin – poolt olnud peamiseks kriitikaks avalike ruumide omandivormi muutuse puhul.

Magistritöö eesmärk on avada Tallinna eraomandis oleva avaliku ruumi kujunemise ja toimimise loogikat, keskendudes sellele, millised otsused mõjutavad ruumi kvaliteeti ja

võimalikku tarbimiskohustuse teket. Uuringu viisin läbi Tallinnas asuva kolme piirkonna näitel. Töö keskendub mitte ainult ruumi füüsilistele omadustele, nagu ligipääs, mugavus, esteetika ja funktsionaalsus, vaid ka ruumis olevatele varjatud normidele, käitumise reguleerimisele ja nende võimalikele sotsiaalsetele mõjudele. Eesmärk on mõista, kuidas eraomandis avalik ruum kujundab Tallinnas elanike ja külastajate kogemust ning missugused tähendused tekivad avaliku ja kommertsliku ruumiloogika kohtumisel.

Töö lähtub kolmest uurimisküsimusest:

- Kuidas kujuneb eraomandis avalik ruum Tallinnas ning kuivõrd vastab realiseerunud ruum algsele planeeringulahendusele?
- Missugusel määral on eraomandis avaliku ruumi kasutamine seotud tarbimiskeskusega?
- Missugune on Tallinna eraomandis avaliku ruumi kvaliteet?

Uurimistöös toodud kolmele küsimusele vastamisega soovisin paremini mõista kaasaegse ja muutuva linnaruumi arengusuundumusi ning nende mõju (eraomanduses) avaliku ruumi olemusele. Olen ise töö kirjutamise ajal töötanud kogukonnajuhina suuremahulise eraomandis arendusprojekti – Hundipea – ettevalmistuses ja elluviimises ja sellest lähtuvalt on mul isiklik huvi antud teema vastu.

Juhtumianalüüsi piirkondadeks valisin Kalaranna, Noblessneri ja Rotermanni, mis on kõik eraomandis olevad segakasutusega (lahendus, mis ühendab elamise, töö, teenused ja avaliku ruumi sidusaks keskkonnaks) suuremahulised linnaruumi arendusprojektid ning on rajatud viimasel aastakümnen. Kuna tegemist on mahukate arendustega, siis on uurimistöö objektiks olev avalik ruum nendes märkimisväärse suurusega, mis võimaldab saada mitmekesist andmestikku.

Uurimuse empiiriline osa tugineb kombineeritud metoodikale, mis hõlmab dokumendianalüüsi, süsteemseid välivaatlusi, poolstruktureeritud ekspertintervjuusid ning kvantitatiivset ankeetküsitlust. Dokumendianalüüsist pärinev materjal (detailplaneeringud, arendajate ja juhtumipiirkondade kodulehed ning sotsiaalmeediaplatformid) annab institutsionaalse, ajaloolise ja avaliku tausta; vaatlustest kogutud andmed toovad esile ruumi füüsilised parameetrid ja tegeliku kasutuse; intervjuud selgitavad planeerimis- ja haldusotsuste tausta ning ankeetküsitlus mõõdab kasutajate hinnanguid ja eelistusi.

Meetodite kombineerimine võimaldab vastata uurimisküsimustele nii kvalitatiivselt kui kvantitatiivselt.

Töö ülesehitus jaguneb viieks peatükiks. Esimeses peatükis käsitlen eraomandis avaliku ruumi teoreetilist raamistikku, teises kirjeldan metoodikat, andmekogumise ja analüüsi viise ning juhtumipiirkondi, neljandas peatükis toon välja uuringu tulemused ja arutlen nende üle ning viimases sõnastan järeldused ning esitlen praktilisi soovitusi avaliku ruumi kvaliteedi parandamiseks.

1. TEOREETILINE TAUST

Peatükk annab uurimistööle kontseptuaalse aluse, täpsustades peamised mõisted ning sidudes uurimisküsimused olemasoleva teaduskirjanduse ja teoreetiliste lähenemistega. Alustuseks käsitlen avaliku ruumi muutunud vorme kaasaegses linnas, kirjeldan sellega seonduvaid positiivseid ja kaasuvaid negatiivseid muutusi. Sellele järgneb kirjeldav alapeatükk avaliku ruumi kujunemist koos paari rahvusvahelise näite ja Eesti olukorra kirjeldusega. Töö teoreetiline osa lõpeb avaliku ruumi kvaliteedikriteeriumite kirjeldamisega ning loob teaduskirjanduse põhjal spetsiaalselt eraomandis avaliku ruumi hindamise jaoks kasutatava kvaliteedikriteeriumite hindamise lehe.

1.1 Avaliku ruumi muutunud vormid

Traditsiooniliselt määratleb avalikku ruumi riiklik- või munitsipaalomand ja kontroll ning sellega seostatakse demokraatliku arutelu ja kodanikuaktiivsuse soodustamist (Madanipour, 2010). ÜRO linnade tuleviku ja kestliku inimasustusega tegelev programm UN-Habitat määratleb avaliku ruumina kohti, mis on ligipääsetavad ja nauditavad kõigile ilma kasumitaotluseta (Paaver & Kiivet, 2020). Eesti ametlikes dokumentides kirjeldatakse avalikku ruumi kui väliruumi, mis on igaühele kasutatav, terviklik, mitmekesine ja sidus ning koosneb avalikest tänavaruumidest, veekogudest, metsadest, parkidest, väljakutest, ning muudest samalaadsetest ruumidest (Keila Linnavalitsus, 2024). Mitmed linnalised muutused on aga põhjustanud avaliku ruumi olemuse muutuse ning teoreetiline käsitlus on nihkunud keerukamate tõlgenduste suunas, mis arvestavad erinevaid ruumi omamise ja haldamise vorme. Ameerika sotsioloog Sharon Zukin toob ühe põhjustajana välja üleilmastumise ning väidab, et selle tulemusena on eri linna elemendid segunenud ning tekivad hübriid-, suland- või globaalvormid. Uute vormide tõttu ei olevat enam võimalik aru saada, kus või mis on avalik ruum (Zukin, 1995 ja 2012). Üks laialdaselt leviv muutuste põhjustaja on ka maa ja ruumi erastamine. See on omandiõiguse muutmise protsess, mille käigus ettevõtte, agentuuri, avaliku teenistuse või vara omandiõigus viiakse avalikult sektorilt üle erasektorile. See on kaasa toonud muutuse, kus muu hulgas ka avalikud ruumid allutatakse üha enam eraomandi ja turuloogika kontrollile. Erastamise tendents on nähtav ka Eestis, kus taasiseseisvumisele järgnenud omandireformi käigus

tagastati või erastati märkimisväärne osa maast endistele omanikele ja nende pärijatele. Selle tulemusena on Eestis enamus maast eraomandis – 40% maa ressursist on riigi omandis, 1% kuulub omavalitsusele ja 59% on eraomandis (Eesti Koostöö Kogu, 2020). Mainitud protsessid on meid viinud olukorda, kus seniselt mõistetav avalik ruum kogu maailmas on vähenemas ning asendumas uute avaliku ruumi vormidega (Kohn, 2004).

Kohn toob avaliku ruumi transformatsiooni illustreerimiseks esile erinevad uued vormid nagu kaubanduskeskused, suletud kogukonnad ja eraettevõtete poolt arendatud ruumid. Kaks esimest vormi – kaubanduskeskused ja suletud kogukonnad – kirjeldavad muutunud avalikkuse tasemega ruume. Neid võib nimetada poolavalikeks ruumideks, mis võivad sisaldada ruumiosi, mis pole igal ajahetkel kättesaadavad, on tasulised või mõeldud kasutuseks kindla kogukonna liikmetele. Poolavaliku ruumi näidetena võib veel tuua piirdetaraga spordiplatsid, kaubamaja sisetänavad, kortermajade hoovid ja välikohvikud (Paaver & Kiivet, 2020).

Eraldi avaliku ruumi vormina toob Kohn (2004) välja omandivormi poolt eristatava ruumi ehk eraettevõtete poolt arendatud avaliku ruumi. Rahvusvahelises teaduskirjanduses kirjeldatakse seda kui avaliku ligipääsuga eraruumi (*publicly accessible private space*) või eraomandis avalikku ruumi (*privately owned public space*, edaspidi *POPS*). Mõiste *POPS* pärineb Ameerika Ühendriikidest ning on seotud 1961. aasta New Yorgi tzoneerimise reformiga, mille raames eraarendajatele pakuti avalikkusele ligipääsetavate ja tasuta kasutatavate avalike ruumide loomise eest võimalust saada suurem ehitusmaht, kui tegelikult piirkonnas lubatud oli (Huang & Franck, 2018). Vaatamata omandisuhtele võib selline ruum olemuselt olla endiselt avalik ruum ehk keskkond või koht, mis on piiranguteta ligipääsuga (Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, n.d.), kuid samas võib see teatud juhtudel olla ka piiratud ligipääsuga ehk poolavalik ruum.

Käesolev magistritöö keskendub *POPS*ile ehk Eesti kontekstis eraomandis olevale avalikule ruumile. Eraomandis olevad arendusprojektid sisaldavad erineva avalikkuse tasemega tänavaid, platse ja alasid.

1.2 Eraomandi mõju avalikule ruumile

Eraomandis avalike ruumide käsitus kuulub laiematesse teoreetilistesse aruteludesse avaliku ruumi muutumise ja linnajuhtimise üle. Seda eriti neoliberaalse urbanismi kontekstis, mis on kujundanud linnu alates 1980. aastatest. See lähenemine on kujundanud avalikke ruume viisil, mis seab esikohale turvalisuse, järelevalve ja korrastatuse, sageli mitmekesiste avalike käitumisviiside ja erinevate ühiskonnagruppide arvelt. Nii nagu kõik muutused, mis puudutavad suuremat hulka inimekonnast, saab ka omandivormilt muutunud avalik ruum nii meedias kui akadeemilises kirjanduses peamiselt kriitilise hinnangu osaliseks. Ameerika inimgeograaf Don Mitchell on väitnud, et erastamisega on kaasnenud avaliku ruumi lõpp: “Privatization is the “end of public space.”” Samas on viimaste aastakümnete kirjandus liikunud varasemalt subjektiivselt probleemide kriitikalt spetsiifiliste ruumipraktikate ja nende panuse süstemaatilise hindamise suunas (Mohammadi & Stevens, 2025). Hiljutisemad uuringud püüavad kriitika asemel luua rohkem arusaamist, et mõista sellist ruumi läbi teaduspõhise hindamise. Seetõttu on vajalik töös välja tuua nii kriitika, vaid ka positiivsed mõjud, mida selline muutunud avalik ruum on endaga kaasa toonud.

1.2.1 Eraomandis avaliku ruumi positiivsed aspektid

Alustan positiivsetest muutustest. Ruumi heal tasemel hooldus võib selle kvaliteeti parandada – puhtus ja korrashoid võivad muuta selle meeldivamaks ja kasutatavamaks. Eraomandis ruumid on sageli paremini hooldatud ja korras, sest nende haldamine on selgelt organiseeritud (Carmona, 2015).

Eraomandis avalikud ruumid tähendavad enamasti suuremat turvalisust – turvakaamerad ja turvatöötajad, valgustus ja järelevalve võivad suurendada kasutajate turvatunnet (Carmona, 2015). Seda kinnitab ka Rafieiani ja Jafari (2020) uurimus, tuues esile, et turvalises, puhtas ja hästi valgustatud ruumis tajuvad naised end palju paremini. See tähendab, et muutunud avalik ruum võib olla kaasav ja toetada nii naiste ning teiste nõrgemate elanikkonna liikmete seal viibimist. Samuti on turvakaamerate abil politseile kadunud inimeste otsimisel, õnnetusjuhtumite ja liiklusõnnetuste ning raskete kuritegude uurimisel. Pealegi ei ole turvakaamerad tänapäeval enam ainult eraomanike paigaldatud – Eesti politsei

kasutuses on üle Eesti 1600 avaliku ruumi kaamerat, neist üle 600 on Tallinnas (Einmaa, 2024).

Eraarenduste tulemusena loodud avalik ruum võib olla atraktiivsem ja kvaliteetsem kui avaliku sektori poolt loodu. Erafirmad investeerivad sageli ruumi disaini ja kvaliteeti rohkem, et muuta see külastajatele meeldivaks (Carmona, 2015). Tallinnas Kesklinnas läbi viidud ideekorje (Tallinna Linnaplaneerimise Amet, 2020) tõi esile, et 18% vastajatest sooviks rohkem meeldejäädavat avaliku ruumi lahendust ja disaini – eriti kesksetel platsidel – ning ühe näitena töid vastajad esile Rotermani kvartali.

Eraomandis avalik ruum suurendab avaliku ruumi hulka ja võimalusi erinevateks tegevusteks tihedates linnades, kuna võimaldab luua uusi avalikke ruume seal, kus linnal pole piisavalt maad või ressursse (Lee, 2020). Samuti aitavad need kaasa hea ligipääsetavuse saavutamisel igapäevases linnaliikumises, kuna sellised ruumid võivad toimida oluliste läbikäigukohtadena ja kohtumispaiadena. Näiteks Telliskivi Loomelinnaku poolt rajatud väligalerii, mis asub kvartali keskel, toimib kohtumispaijana ja samas saab seal aastaringselt tasuta kunsti nautida. Eriti võib sellest olla kasu linnaruumis, kus muidu oleks lihtsalt arendamata maa või eraomandis aedadega piiratud ala (Tamašauskaitė, 2024). Tallinnast saab tuua näiteks Uus-Veerenni vahepargi, kus arendatavate hoonete vahelisele tühermaale on olemasolevatest materjalidest rajatud meeldiv olemise ja mängimise ala. See lähenemine aitab avada linnaruumi ja tuua rohkem ruumi inimestele lähemale ja kasutatavaks. Näiteks on mujal maailmas rajatud mitmeid avalikult kasutatavaid ruume ka eraomandis hoonete katustele – Konditaget Lüders mänguväljak Kopenhaageni Nordhaveni uusarenduse parkimishoone katusel või roheala Sky Forest Scape Bankgoki kõrghoone 10. korrusel.

Eesti arhitekt ning linnaplaneerija Andres Sevtšuk (2020) on välja toonud, et just tänavatasandi ärid muudavad linna elavaks ja huvitavaks. Tema sõnul soodustab tänavatasandi linnaruum inimeste vahel väikesi kokkupuuteid, mis võivad aidata omakorda uusi kontakte ja isegi tööd leida. Tuues näitena Berliini ja Pariisi soovitab, ta sellist lähenemist ka Eestile (Sevtšuk, 2020). Samas paneb ta enda teoses südamele, et tänavatasandi ärid ei saa olla suured kaubanduskeskused, vaid pigem väiksemad ja kohalikud erineva sisuga ärid. Kuigi tavaliselt pannakse äride laienemist tänavale pahaks, väites, et see tekitab ka tänaval tarbimiskohustuse tunde, siis David Sim (2021) on

raamatus “Pehme linn” toonud välja, et lihtne muutus – laud ja toolid kõnniteel – tekitavad rohkem elu tänaval ja aitavad kaasa mitmekesisemale ja tihedamale linnaruumi kasutamisele.

1.2.2 Eraomandis avaliku ruumi kriitika

Kuigi eraomand toob endaga kaasa mitmeid eelnevalt mainitud positiivseid muutusi, siis varasem teaduskirjandus tõi esile peamiselt kriitikat.

Ühe peamise negatiivse muutusena on välja toodud ruumide avalikkuse vähenemine, mis väljendub sealsete tegevuste reguleerimises ning teatud gruppide kaudses või otseses välistamises. Sellised protsessid piiravad avaliku ruumi traditsioonilisi funktsioone nagu vaba eneseväljendus, spontaanne suhtlus ja konfliktide avalik lahendamine. Kirjandus toob esile juhtumeid, kus POPSid keelavad otseselt erinevaid tegevusi ja kehtestavad ranged käitumisreeglid, mis sisuliselt välistavad muud tegevused (Mohammadi & Stevens, 2025).

Teine kriitikat saanud muutus on kontrolli suurenemine. Eraomandis avalik ruum on üha sagedamini reguleeritud erinevate normide, jälgismehhanismide ja ruumiliste lahenduste kaudu (Carmona, 2015). Iga interaktsioon on hoolikalt kavandatud, aidates kujundada kindlat avaliku käitumise normistikku. Uuringud on näidanud, et POPSides eelistatakse turvalisust sotsiaalse suhtluse võimaluste ees (Mohammadi & Stevens, 2025). Sellised praktikad hõlmavad muuhulgas turvakaamerate laialdast kasutust. Ka kaasaegsed linnauurijad nagu David Lyon, rõhutavad, et tehnoloogiline jälgimine võib vähendada anonüümsust ja mõjutada avaliku ruumi demokraatlikku iseloomu (Lyon, 2007).

Mohammadi ja Stevens (2025), on ühe olulise probleemina välja toonud avalike õiguste vähenemise ja erasektori mõju suurenemise avaliku ruumi otsustes. See tähendab, et mõningaid inimgruppe ja tegevusi võidakse välja jätta ning otsuseid tehakse valdavalt erahuvidest lähtudes. Piirangud POPSides vähendavad inimeste vabadust ja võimalusi. Linnas laiemalt asendub ühine järelevalve üha enam eraettevõtete kontrolliga (Mohammadi & Stevens, 2025).

Kõige enam kõneainet saanud muutus, mida erastamine kaasa tõi, on avaliku ruumi kommersialiseerumine. Sageli asuvad need ruumid era-arendustes ja on seotud äri- või

ettevõtlusfunktsioonidega ning suunavad seeläbi ka nende läheduses oleva avaliku ruumi sisu. Inimesi nähakse seal pigem ajutiste külastajatena, mitte aktiivsete osalejatena linnaruumis. Avaliku ruumi allumine ärihuvidele on laiem linnakorralduslik trend, mille käigus muutub ruum üha enam tarbimisele suunatuks ning erasektori huvid võivad hakata domineerima avalike kasutusvõimaluste üle. Järgnevalt selgitan tarbimiskohustusega kaasnevat lähemalt.

1.2.2.1 Tarbimiskohustus

Kui ruumi hakkavad domineerima kaubanduspinnad ja ühelaadsed teenused, siis toimub ruumi kommertsialiseerumine. Sellega kasneb nähtus, mida on rahvusvaheliselt kirjeldatud kui tarbimiskohustust (*consumer obligation*), mis suunab ruumikasutajaid teatud käitumis- ja tarbimismustritesse ning piirab võimalusi kasutada linnaruumi mitmekülgselt ja vabalt. Mitmed autorid on rõhutanud, et kaasaegses linnas kujundatakse üha enam ruume tarbimise ümber, mistõttu muutub seal viibimine sageli sõltuvaks inimese valmisolekust kulutada (Mitchell, 2003; Zukin, 2010). Seetõttu kasutavad neid ruume rohkem jõukamad inimesed ja keskklass, samas kui väiksema sissetulekuga inimesed on vähem esindatud. Ka eraomandis avalikku ruumi nähakse sageli turumajandusest lähtuva linnaruumi näitena, mis on loodud kindlale sihtrühmale ja keskendub tarbimisele (Mohammadi & Stevens, 2025).

Avaliku ruumi tarbimiskesksus mõjutab selles viibivate inimeste omavahelist suhtlust ja selle olemasolu. Kui avaliku ruumi tavapärane olemus on inimestevaheliste omavaheliste juhuslike ja spontaansete kontaktide võimaldamine (Gehl, 2011), tuues esile võimaluse pakkuda isemääravat olemist (Malk, 2022), siis tarbimiskeskne ruum suunab inimesed kindlale tegevusele. Samas ei tähenda kommertsialiseerunud ruum alati täielikku spontaanse suhtluse kadumist. Ka kaubanduskeskustes või turgudel võib tekkida sotsiaalset suhtlust ja kultuurilist mitmekesisust. Selle tekke juures on oluline, kuidas ruumi disain ja haldus seda võimaldavad. Seega ei ole küsimus ainult omandisuhetes, vaid ka ruumilistes raamides.

Tarbimiskeskne ruum ootab sinna aega veetma inimesi, kes seda endale lubada saavad. Madalama sissetulekuga inimesed, vanurid, lapsed ja noored võivad tunda, et nad on

tõrjutud ja pole sinna oodatud (Haselbacher et al, 2024). Samuti tekitab tõrjutuse tunnet eraomandis avalikus ruumis tihti kasutatav teadlik disainistrateegia “vaenulik arhitektuur” (*hostile / defensive architecture*), mis tekkis 1960. aastatel eesmärgiga mõjutada kuritegevust ja sotsiaalset käitumist ning välistada ruumis teatud tegevusi ning hoida teatud inimgrupe eemal (Persson, 2017). Sellise disaini sihtgrupid on selgelt määratletud – kodutud, kes otsivad kuiva ja varjulist kohta; noorukid, kes sõpradega aega veedavad; ning muud sotsiaalselt tõrjutud inimesed, kellel puudub mujal viibimisvõimalus. Avaliku ruumi ebamugavaks kujundamise kaudu püütakse vähendada linnapildis vaesust (Geographical, 2026). Selle näitena võib tuua kaarja kuju või pingi keskel asetsevate käetugedega puhkemööbli – selline disain takistab seal magamist. Samuti kasutatakse mujal maailmas kõrgsageduslikel helisignaalidel põhinevaid seadmeid (näiteks Mosquito), mis tekitavad just noorte kõrvadele disainitud ebamugavat heli, et vähendada nende sihitut ajaveetmist teatud piirkonnas.

Tarbimiskeskse ruumi üheks tunnuseks on selle välimuse ehk esteetika muutus. Selline ruum on alati tarbijale suunatud ja luuakse tihti käesoleva hetke trende järgides, mis toob kaasa ruumide kasvava sarnasuse ja iseloomutuse. Näitena võib tuua brändistumise (*brandification*), mille puhul avalik ruum kujuneb kaubamärkide ja kaupade esitamise kohaks – hoonete esifassaadid, päikesevarjud ja puhkemööbel kannab edasi ruumi haldaja või äri enda brändi keelt (värvid, teksti font jms). Sellisel juhul kaotab ruum omapära – bränditud tooted ei sobitu muu keskkonnaga ning tõmbavad endale liigset tähelepanu. Veel kümme aastat tagasi olid mitmed Tallinna Raekoja restoranide väliterrassid kaetud siniste Saku Õlletehase päikesevarjudega. Lisaks trendikale ümbrusele soovivad ärid enda vahetus läheduses näha turvalist, puhast ja korras ruumi. Sellises ruumis ei ole üldjuhul kohta tänavakunstile, spontaansele asfaldikritseldusele, tänavamuusikule ja kindlasti mitte sotsiaalselt tõrjutud kodanikele. Selline trendide järgmise suund võib endaga kaasa tuua steriilse keskkonna ja avaliku ruumi muutumise homogeenseks ruumiks (Curnia, 2023).

Avaliku ruumi esteetikat rikub ka konkreetselt tarbimisele suunav ruumi disain ehk erinevad varjatud ja avalikud reklaamid. Nendeks võivad olla nii erinevad reklaamtahvlid ja valgusreklaamid (mis lisaks info edastamisele tekitavad tihti ka valgus- ja mürareostust), lipud, bännerid või muu varjatumal kujul esinev reklaami edastav element. Allmann & Volkov (2025) on väitnud, et Tallinnas on vaid mõne aastaga toimunud reklaamiplahvatus, mille tagajärjel on meil suuri digiekraane kordades rohkem kui Helsingis ja Stockholmis.

Kui välireklaame on liiga palju ja nende paigutus suvaline, hakkab lõppkokkuvõttes kannatama terve linn (Allmann & Volkov, 2025).

Tarbimiskesktes ruumis on sageli väga vähe spontaansust. Kui varasemalt leidsid avalikus ruumis koha erinevad tasuta ja isetekkelised tegevused nagu tänavamuusika, tänavakunst, sport ja laste mängud, siis sellisest väljenduspaigast on saanud tarbimistekond, kus liikumist suunavad reklaamid, vitriinid ja ruumilised barjäärid. Ruumi kasutus muutub homogeenseks ning isetekkeliste ning loominguliste tegevuse asemel muutub see tihti lühiajaliste sündmuste platvormiks – festivalid, laadad jne. Inimesed hakkavad ruumi külastama “tarbimiselamuse saamise”, mitte igapäevase kohtumise või puhkepaigana.

Eelpool mainitud uuringute põhjal saab välja tuua kolm peamist tunnust, mille alusel saab tarbimiskeskset ruumi hinnata:

- teenuste ja kaubanduse kontsentratsioon,
- ruumi muutunud esteetika,
- tasuta ja spontaansete tegevuste osakaal.

Enda uurimistöös püüan eelpool toodu põhjal uurida, mil määral on neid negatiivseid ja positiivseid avaliku ruumi muutusi leida ka juhtumipiirkondades.

1.3 Eraomandis avaliku ruumi kujunemine

Eraomandis avaliku ruumi kujunemist mõjutab mitmete tegurite koosmõju, mis hõlmab nii institutsionaalseid, ruumilisi kui ka sotsiaalseid dimensioone.

Esiteks mängivad olulist rolli planeerimis- ja seadusandlikud raamistikud, mille kaudu linnad suunavad erasektori tegevust avaliku ruumi loomisel. Rahvusvahelised kogemused näitavad, et sellise ruumi kujunemine on läbi ajaloo olnud tugevalt normatiivne protsess. Mitmes linnas, näiteks New Yorgis ja Londonis, on arendajatele avaliku ruumi planeerimisel määratud seadusega väga kindlad kohustused ja selleks on olemas lausa eraldi seadused. See on igati mõistetav, kuna varasemalt on ilmnunud, et ilma selgete regulatsioonideta kipub selline ruum muutuma pigem kaubanduslikuks keskkonnaks, kus

avalikkus on tingimuslik ja allutatud omaniku kehtestatud reeglitele (Minton, 2012). Siiski enamuses linnades pole sellise ruumi planeerimine reguleeritud spetsiifiliste dokumentidega, vaid reguleerimine on kaudne ning tuleneb mitmest õigusaktist, mis käsitlevad planeerimist, ehitamist ja avaliku ruumi kasutamist.

Teiseks mõjutavad ruumi selle füüsilised omadused ja disainilahendused. Disain võib kas soodustada mitmekesisist avalikku kasutust või toimida sotsiaalse filtrina, piirates teatud kasutajagruppe ja tegevusi. Sellega seondult on oluline ka ruumide juhtimine, haldamine ja kontrollimehhanismid – sealhulgas järelevalve, turvateenused ja käitumisreeglid, mis sageli eelistavad turvalisust ja korda sotsiaalse suhtluse võimaluste arvelt (Mitchell, 1995).

Lisaks kujundavad eraomandis avaliku ruumi toimimist kohalikud sotsiaalsed, majanduslikud ja kultuurilised tingimused, mille tõttu võivad need ruumid erinevates linnades ja kontekstides avalduda väga erinevalt. Erinevad linnad, kultuurilised praktikad ja elanikkonna sotsiaal-majanduslik taust kujundavad seda, kuidas ruumi kasutatakse ja kes selle kasutajad on. Sageli on täheldatud, et selliseid ruume kasutavad enam kesk- ja kõrgema sissetulekuga grupid, samas kui teised kasutajarühmad võivad jääda kõrvale (Mitchell, 1995). Ka kasutajate endi kogemused ja praktikad on määrava tähtsusega, kuna need mõjutavad, kuidas ruumi tegelikult kasutatakse, tõlgendatakse ja hinnatakse.

Eraomandis avaliku ruumi kujunemist mõjutavad seega institutsionaalsed raamistikud, ruumiline disain ja juhtimine, mis võivad soodustada või piirata eri kasutajagruppe. Kohalikud sotsio-majanduslikud ja kultuurilised tingimused ning kasutajate praktikad määravad lõppkokkuvõttes, kes ruumi kasutab ja kuidas seda väärtustatakse.

1.3.1 Rahvusvahelised näited eraomandis avaliku ruumi kujundamisel

Eraomandis avaliku ruumi kohta kirjandust otsides tuuakse rahvusvahelistes artiklites kõige sagedamini esile kaks linna, kus eraomandis avalik ruum on märkimisväärselt mõjutanud linnaruumi kujunemist – London ja New York – ning kus selle suunamiseks on loodud eraldi regulatsioon.

Väga selgepiiriline reeglistik eraomandis avaliku ruumi loomisel on **New Yorgis**, kust tsoneerimisreform loodi linnaplaneerimise poliitikana, kuna linnal puudus majanduslik

võimekus ise avalikku ruumi vastavalt vajadusele juurde luua. Tsoneerimiskava tõi kasutusele stiimulipõhise planeerimise, mille kohaselt lubati arendajatel ehitada suurema mahuga hooneid juhul, kui nad rajavad hoone juurde avalikult kasutatava ruumi – näiteks väljaku, jalakäijate läbikäigu või siseatriumi. Sellise planeerimise tulemusena on tänaseks New Yorgis POPSide koguarv ca 590 (New York City Planning department, 2026), mis on loodud järgides väga kindlaid disainistandardeid, mille täitmist kontrollib linna planeerimisosakond. Standardid näevad ette, et ruum peab olema kõnniteelt selgelt nähtav ja arusaadav kui avalik ruum, pakkudes tänava ääres istekohti ja muid mugavusi. See peab olema ligipääsetav, ühel tasapinnal kõnniteega ja parandama jalakäijate liikumist, olema turvaline, selgete sisse- ja väljapääsude ning hea valgustusega. Samuti peab ruum olema mugav ja kaasav, soodustades viibimist nii üksikkasutajatele kui väikestele gruppidele.

Lisaks eelmainitule kehtib ruumile vastavalt selle suurusele nõue pakkuda erinevaid kasutusmugavusi nagu kunst tänavaruumis, liigutatavad toolid ja lauad, veesilmad (purskkaev, bassin), laste mängualad, mängulauad täiskasvanutele (male, kabe) ning toiduteenuse pakkujad (toidukiosk, välikohvik). Avalikud väljakud, mille suurus on 5.000 ja 10.000m² vahel peavad pakkuma vähemalt ühe nendest mugavustest, suuremad väljakud peavad pakkuda vähemalt kolm võimalikku kasutusmugavust. (NYC Planning, 2021)

Londonis on viimase paarikümne aasta jooksul toimunud ulatuslik avaliku ruumi ümberkujunemine, mille käigus on märkimisväärne osa uutest kvartalitest loodud just eraomandis arendusprojektide koosseisus (näiteks King's Cross, Canary Wharf, Paddington Basin). Fakt, et linnal endal on majanduslikult keerukas avalikke ruume luua ja üleval pidada, andis linnavõimule tõuke luua uus suunav dokument nimega *Public London Charter*, mille eesmärk on anda põhimõtted avaliku ruumi kasutamiseks ja haldamiseks. Dokumendi lähtekoht on, et kasutaja vaatepunktist ei tohi olla määrav, kas ruum kuulub linnale või eraarendajale – avalikkuse õigused peavad olema tagatud mõlemal juhul (GLA, 2021). Dokumendis on olulisel kohal järelevalve – esiteks peavad kohalikud omavalitsused jälgima, kas arendajad ja haldajad täidavad planeerimislepingutes sätestatud nõudeid, teiseks on oluline, et kasutajatele oleksid nähtavad ja arusaadavad ruumi kasutamise reeglid, vältides varjatud piiranguid. Kolmandaks rõhutatakse vajadust regulaarseks hindamiseks, et tuvastada, kas ruum tegelikult toimib avaliku ruumina, mitte üksnes formaalselt. Dokument sätestab järgnevad põhimõtted: avalik ruum peab olema kõigile avatud ja tasuta, puhas, hooldatud ning hästi valgustatud, pakkudes varju, istekohti ja muid

mugavusi, igipäas peab olema katkematu ja võrdne sõltumata maaomandist, võimaldades vabalt liikuda, puhata ja tegeleda seaduslike tegevustega teisi häirimata. Haldus peaks soodustama kohtumisi, kogukonnainitsiatiive ja kultuuri, hoides piletiga või ärilised üritused tasakaalus vaba kasutusega ning minimeerides nende mõju ligipääsule. Juhtimine peab austama privaatsust ja eraomandit, olema läbipaistev ning tegema reeglid ja info kergesti kättesaadavaks ning järelevalve peab olema mõõdukas ja piirangud põhjendatud.

Rahvusvaheliste näidete põhjal ilmneb, et mitte ainult Tallinnas, vaid ka mujal on erasektori kaasamisel suur roll avaliku ruumi loomise juures. New Yorgi eraomandis avaliku ruumi planeerimise mudel põhineb tugevalt õiguslikult reguleeritud ja standardiseeritud süsteemil ja selline lähenemine tagab kindlasti ühtlasema kvaliteeditaseme. Londoni lähenemine on seevastu paindlikum ja põhimõttekesksem, tuginedes suunisdokumendile, kuid mõjutades siiski tugevalt planeerimispraktikat. Tallinn on oma poliitikalt nende kahe lähenemise vahepeal. On teemasid, mis on seadusega paika pandud, aga näiteks ruumi kvaliteeti puudutav on hetkel veel pigem soovituslik.

1.3.2 Avaliku ruumi kujundamine Tallinnas

Eestis pole eraldi dokumente, mis reguleeriks eraomandis avalikke ruume, vaid kehtivad asjakohased ruumiloome juhenddokumendid ja seadused. Peamised seadusandlikud dokumendid selleks on Planeerimisseadus, Ehitusseadus ja Eesti 2030 üleriigiline planeering. Lisaks nendele kehtib ka suunav dokument Eesti 2035 Arengustrateegia. Riiklike dokumentide suunised on pigem üldised ja konkreetseid mõõdikuid seal välja ei tooda. Nende ühine eesmärk on tagada kvaliteetne, ligipääsetav, turvaline, keskkonnasäästlik ja inimkeskne elukeskkond. Eesti 2030 planeering toob esile vajadust kavandada avalikke puhke-, teenindus- ja promenaadialasid, mille realiseerumist minu magistritöö ka käsitleb. Koostamisel on ka Eesti Üleriigiline Planeering Eesti 2050 (Eesti Vabariigi Valitsus, 2023), mis kajastab juba eelnevalt mainitud eesmärke, aga seob neid 2009. aastal Gil Penalosa poolt sõnastatud linnaplaneerimisstrateegiaga “8-80”, mille kohaselt peab avalik linnaruum – tänav, plats, park, väljak või muu avalik ala – olema turvaline, ligipääsetav ja mugav kasutada nii 8-aastase lapse kui ka 80-aastase eaka linnakodaniku jaoks (Penalosa, n.d.).

Tallinna kohaliku omavalitsuse tasandil juhivad avaliku ruumi kujunemist mitmed planeerimis- ja strateegiadokumendid, nagu näiteks Tallinna üldplaneering ning Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala planeering (Noblessneri ja Kalaranna näol), milles on spetsiifilisemaid eesmärke, mis puudutavad avalikku ruumi. Näiteks erinevate liikumis- ja puhkevõimaluste ja avaliku ruumi heakorra (sh piisav linnamööbli varustus ning jäätmete liigiti kogumine) pakkumine ning Tallinna rannalade avaliku kasutuse suurendamine (Tallinna linn, Tallinna üldplaneering; Tallinna linn, 2004).

Hetkel töös olevad dokumendid – Eesti üleriigiline planeering 2050, Tallinna Kesklinna Üldplaneering ja Põhja-Tallinna Üldplaneering, annavad samuti järgnevasse avaliku ruumi kvaliteedikriteeriumite alapeatükki sisendi asjakohastest linnaplaneerimise lähtekohtadest avaliku ruumi osas:

- Tallinna avalik ruum on linlastele kui teine elutuba, kus on loodud tingimused kultuurieluks ja erinevateks tegevusteks iga päev ning aastaringselt;
- kodulähedases avalikus ruumis ja kultuuriasutustes peaks olema loodud kõigile võimalused kvaliteetseks vaba aja veetmiseks ja avalik linnaruum peaks olema sobiv ka kultuuritegevuste läbiviimiseks;
- linnakeskkonna lahutamatud osad on tänavahaljastus, linnamööbel, tänavaruumi disain, meeldiv valgustus, avalikud tualettruumid, veekraanid ja vaated maamärkidele, eriti just merele. Linnamööbli kasutamist suurendab hästi valitud ja paigutatud linnamööbel, mis peaks olema funktsionaalne (suunaviidad, pingid, prügikastid) ning ilusa disainiga;
- joogivesi peaks olema avalikus ruumis kõigile kättesaadav, avalikus ruumis tuleb tagada piisava arvu jäätmekonteinerite olemasolu ning ruum peaks olema atraktiivne, sidus ja katkematu.

1.4 Avaliku ruumi kvaliteet

Teaduskirjanduses ei räägita avaliku ruumi kvaliteedist kui millestki eraldiseisvast, vaid teemaks on elukeskkonna ruumiloo kvaliteet ning avalik ruum arvestatakse elukeskkonna hulka. Ruumiloo kvaliteet tähendab avaliku ja erasektori loodud ruumi omaduste komplekti, mis määrab selle funktsionaalsuse, turvalisuse, esteetika, ligipääsetavuse ja kasutajate heaolu taseme. Euroopas on elukeskkonna ruumiloo

kvaliteedi hindamiseks välja töötatud Davosi Baukulturi kvaliteedisüsteem, mis aitab hinnata ja suunata ruumilooma kvaliteeti. Selle kohaselt peab loodav keskkond olema otstarbekohane, esteetiliselt nauditav, kohaliku konteksti arvestav, mitmekesisust ja sotsiaalset sidusust soodustav, kliima- ja keskkonnasõbralik, majanduslikku väärtust lisav ning teadlikult juhitud (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2026). Eesti kvaliteetse ruumi põhialused (Joonis 1) töötati ruumilooma töörühma eestvedamisel välja alles aastal 2019. Need baseeruvad samuti Baukulturi kvaliteedisüsteemil ning hetkel on need lihtsalt aluspõhimõtted, millele seadused suunavad (Eesti Arhitektide Liit, 2019). Nende järgimise kontroll on antud kohalike omavalitsuste kätte.

 Aja- ja asjakohasus	 Otstarbekus	 Kohandatavus	 Esteetika
 Säästlikkus ja tõhusus	 Kliimakohasus ja keskkonnasõbralikkus	 Sotsiaalne sidusus	 Ligipääsetavus
 Pärandsõbralikkus	 Eristatavus ja kohataju	 Mitmekesisus	 Ohutus ja tervislikkus

Joonis 1. Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted. Allikas: Maa- ja Ruumiamet, 2024

Sorainen advokaadibüroo hindas 2024. aastal senist aluspõhimõtete õigus- ja rakendamispraktikat ning selgus, et riigi ja kohalike omavalitsuste nägemused aluspõhimõtete sisu, arusaamise ja rakendamise hindamise osas on erinevad. Analüüs soovitas alustada kvaliteetse ruumi kriteeriumite sõnastamisest ja üldise strateegia koostamisest, mis sisaldaks loetelu ja looks ühtse arusaama. Analüüsi hinnangul ühtlustaks see ruumilooma kvaliteedi kui paljudes seadusandlikes dokumentides kasutava mõiste sisulist mõistmise taset ja aitaks ka eraarendajatel luua ühtlasema kvaliteediga avalikku ruumi.

Kuna magistritöö eesmärk on hinnata spetsiifilist elukeskkonna osa – eraomandis avalikku ruumi – võimalikult paljude kvaliteedikriteeriumite arvestuses, siis otsisin erinevaid rahvusvahelisi teadusuuringuid, mis aitaksid hindamiseks luua tervikliku raamistiku. Avaliku ruumi kvaliteeti käsitletakse rahvusvahelistes uuringutes väga erinevalt. Näiteks linnaplaneerijad keskenduvad tihti ligipääsetavusele ja ruumilisele struktuurile,

keskkonnateadlased mikrokliimale ja termilisele mugavusele, sotsiaalteadlased kaasatusele ning kasutusmustritele. Iga valdkond kasutab spetsiifilisi tööriistu, mis käsitlevad vaid osa ruumi toimimisest. Selline lähenemine on eriti problemaatiline eraomandis avaliku ruumi puhul, kus põimuvad avalikud ja erahuvid ning kus ruumi kvaliteeti mõjutavad ühtaegu disain, juhtimine, programm ja majandusmudel. Seetõttu valisin avaliku ruumi kvaliteedikriteeriumite kirjeldamiseks kombineeritud meetodi, kus kasutasin nii Eesti kui Tallinna linnaruumi planeerimisel kasutatavates dokumentides leitavat infot, Davosi kvaliteedisüsteemi ja Eesti ruumiloome aluspõhimõtete dokumendis mainitud kriteeriume ning lisasin erinevatest hiljutistest rahvusvahelistest teadusuuringutest leitud kriteeriumid, mis puudutavad avaliku ruumi. Valitud hiljutiste teadusuuringute teoreetiline baas on väga lai ja need sisaldavad enamikke tuntud teoreetikuid, kes sel teemal on tunnustatud raamatuid välja andnud – näiteks Jane Jacobs ja Jan Gehl.

1.4.1 Avaliku ruumi kvaliteedikriteeriumid

Järgnevalt annan ülevaate kõikidest kriteeriumitest, mis on loodud erinevate allikate sünteesil. Igale kvaliteedikriteeriumile lisasin indikaatorid ning koostasin juhtumipiirkondade avalike ruumide kvaliteedi hindamiseks vaatluslehe (Lisa 1).

Ligipääsetavus ja teenused. See kriteerium vastab küsimusele, kas ruum on ligipääsetav ja kasutatav erinevatele kasutajatele ning viitab ruumi füüsilisele ja sotsiaalsele avatusele ning selle kasutatavusele erinevate sihtrühmade seas. Ligipääsetavust on käsitletud avaliku ruumi keske tunnuseks, kuna see määrab võimaluse ruumi siseneda ja seda kasutada (Tamašauskaitė, 2024). Samuti on leitud, et ligipääsetavus on üks olulisemaid tegureid, mis võimaldab ka teiste kvaliteedikriteeriumite realiseerumist (John et al, 2026). Teenuste olemasolu – tualetid, istumiskohad ja muu infrastruktuur – toetab ruumi kasutamist ja vastab kasutajate praktilistele vajadustele (Braslins & Tisenkopfs, 2026).

Turvalisus. Turvalisus hõlmab nii objektiivseid kui ka tajutud turvalisuse aspekte. Siia kuuluvad näiteks piisav valgustus, hea nähtavus ruumis, liiklusohutus ning inimeste kohalolu, mis toetab sotsiaalset kontrolli (John et al, 2026). Turvalisust suurendab ka aktiivne tänavatasandi korrus. Turvalisust peetakse üheks kesksaks eelduseks avaliku ruumi kasutamisel, kuna see mõjutab otseselt inimeste valmisolekut ruumis viibida.

Turvalisuse kriteeriumite määramisel võtsin aluseks koolitussarja “Turvaline ruumiloome” materjalides leitu (Politsei- ja Piirivalveamet, 2025).

Mugavus. Mugavus käsitleb kasutajakogemust laiemalt ning hõlmab nii füüsilist, visuaalset kui ka keskkondlikku kvaliteeti.

Füüsiline mugavus on seotud istumisvõimaluste, nende disaini ja asukohaga. Jan Gehli (2011) sõnul seavad lapsed ja noored istumiskoha tüübile sageli vaid tagasihoidlikud nõudmised ning aktsepteerivad istumist ka pealtnäha suvalistes kohtades. Mõned inimgrupid aga eeldavad istmelt rohkem. Eriti vanematele inimeste on korralik istekoht aga hädavajalik, see peab võimaldama kergesti istuda ja tõusta ning olema mugav pikaajaliseks kasutamiseks. Seetõttu peaks hästi varustatud avalik ruum pakkuma mitmesuguseid istumisvõimalusi, et anda kõigile kasutajagruppidele nii inspiratsiooni kui võimaluse viibida.

Visuaalne kvaliteet pakub kasutajatele ilu, inspiratsiooni, naudingut ja rahulolu (Eesti Arhitektide Liit, 2019). Kvaliteetne ruum on esteetiliselt nauditav ja mõjub positiivselt inimeste heaolule. Visuaalse kvaliteedi alla kuuluvad hoonete arhitektuur, kasutatud materjalid, ruumi valgustus ja nähtavus, haljastus, veesilma olemasolu ja viidandus. Mitmed uuringud ja raportid näitavad, et näiteks naised hindavad avaliku ruumi visuaalset ja esteetilist kvaliteeti ning turvalisust kõrgemalt (UN Women, 2016).

Mugav keskkond tähendab ka, et arvestatakse keskkondlike tingimustega nagu õhu kvaliteet, müratase, mikrokliima ja kaitse nende kõigi eest ehk varjualune (Braslins & Tisenkopfs, 2026). Kliima mõjutab otseselt inimeste heaolu ja käitumist avalikus ruumis, kujundades nii füüsilist mugavust kui ka ruumi kasutamise mustreid. Väga madalad või kõrged temperatuurid vähendavad inimeste soovi välitingimustes viibida, samas kui mõõdukad ja stabiilsed ilmastikutingimused soodustavad sotsiaalset suhtlust ja pikemat ajaveetmist. Tavarese ja teiste (2020) uuring toob esile veenvaid tõendeid kliimatundliku disaini olulisuse kohta tervislike ja jätkusuutlike linnade kujundamisel – näiteks vähendab varjutuse, haljastuse ja veepindade kasutus soojussurmade riske ning toetab seeläbi nii füüsilist kui vaimset heaolu.

Haldus ja hooldus. See kriteerium viitab ruumi korrashoiule ja toimimisele. Puhtus, hooldatud linnamööbel ning üldine ruumi seisukord mõjutavad otseselt ruumi tajutavat

kvaliteeti ja kasutusaktiivsust (Gehl, 2010). Uuringud näitavad, et hästi hooldatud keskkond suurendab nii turvatunnet kui ka kasutajate rahulolu (Braslins & Tisenkopfs, 2026). Lisaks füüsilisele seisukorrale mõjutavad halduspraktikad ka kuidas ja kes ruumi kasutab. Haldus ja hooldus mõjutavad oluliselt ka avaliku ruumi kestlikkust ja vastupidavust igapäeva kasutamisele ja ilmastikule, mis omakorda annab positiivse efekti ka keskkonnasäästlikkusele.

Tegevused ja sotsiaalne elu. See kvaliteedikriteerium on seotud ruumi funktsionaalsuse ja mitmekesisusega. Hea ruum pakub erinevaid kasutusvõimalusi ning on avatud eri vanuse, tausta ja vajadustega inimestele, soodustab suhtlust, kogukonnatunnet ning aitab vältida segregatsiooni (Swiss Confederation, 2018; Eesti Arhitektide Liit, 2019). Kasutamise ja kasutajate mitmekesisus suurendab kogukonnatunnet ja muudab naabruskonna turvalisemaks (Sim, 2021). Sotsiaalset elu kirjeldavad järgnevad tunnused: kasutajate vanuseline ja sooline mitmekesisus, viibimise eesmärk, grupiviisiliste tegevuste olemasolu, haavatavate inimrühmade olemasolu (pensionärid, kodutud, lapsed, noored), võimalus uuteks sotsiaalseteks tutvusteks ja planeerimata kohtumisteks ja kogunemiskohtade olemasolu. Elu saab ruumi haldaja suunata läbi avaliku ruumi programmi. Gehl (2010) kirjeldab seda kui sihipärast tegevuste, sündmuste ja funktsioonide kavandamist ning ajastamist avalikus ruumis eesmärgiga suurendada ruumi kasutatavust, mitmekesisust, turvalisust ja kogukondlikku väärtust. Programmi tasandil määratletakse, milliseid tegevusi ruum võimaldab, millistel kellaaegadel ja aastaaegadel ning milliste infrastruktuuri- ja teeninduslahendustega.

Avalikkus. Ruumi avalikkust mõjutab see, kuidas ruumi kasutust suunatakse või piiratakse näiteks disaini, reeglite või sotsiaalse kontrolli kaudu. Seega ei sõltu avaliku ruumi avalikkus üksnes selle omandivormist, vaid eelkõige sellest, kuidas inimesed seda ruumi kasutavad ja kuidas kasutust kujundatakse (Tamašauskaitė, 2024).

Tarbimiskohustus. Tarbimiskesksus või tarbimiskohustus kui hindamiskriteerium vastab küsimusele, kas keskkond suunab tarbima. Selle hindamiseks tuleb vaadata eelnevalt mainitud tunnuseid, nagu teenuste ja kaubanduse kontsentratsioon, tasuta puhkevõimaluste olemasolu, reklaamide osakaal ruumis, tasuta meelelahutusprogrammi ja muude tasuta tegevuste olemasolu (Tamašauskaitė, 2024).

Kohataju. Kohataju loovad ruumid, mis on eriomased, sobivad kohalikku konteksti ning millel on iseäralikud tunnused (Eesti Arhitektide Liit, 2019). Sellised ruumid peegeldavad kohalikke väärtusi ja ajalugu (Swiss Confederation, 2018). Kohatajuga kaasneb ka paigakiindumus, millega keskkonnapsühholoog Sternfeldti (2024) sõnul tekib inimestel soov ka ülejäänud naabruskonna eest hoolitseda samamoodi nagu oma pere või kodu eest. Tekib loomulik naabrivalve ja kogukonna aktivism, mida tema sõnul praegu (taas)avastatakse ja väärtustatakse (Sternfeldt, 2024).

Eelpool kirjeldatud kriteeriume kasutan enda töös eraomandis avaliku ruumi hindamiseks.

2. METOODIKA

Metoodika peatükis annan ülevaate kasutatud uurimismeetoditest. Kasutan magistritöös kombineeritud meetodit, kasutades nelja erinevat uurimisviisi. Sellise meetodi kasutamine võimaldab mõista nii ruumi tegelikku kasutust ja sotsiaalset tähendust, institutsionaalset raamistikku ning selle kujunemise mõjureid. Tabelisse 1 koondasin magistritöö uurimisküsimused ning neile vastuste leidmiseks kasutatud andmekogumis- ja analüüsimeetodid.

Tabel 1. Uurimisküsimuste ja meetodite vastavus

Uurimisküsimus	Andmekogumismeetod	Analüüsimeetod
Kuidas kujuneb avalik ruum ning kuivõrd vastab realiseerunud ruum algsetele planeeringulahendustele?	dokumendianalüüs	temaatiline analüüs
	kvalitatiivsed poolstruktureeritud intervjuud	temaatiline analüüs
	süsteemne ruumi vaatlus	kirjeldav analüüs
Millisel määral on eraomandis avaliku ruumi kasutamine seotud tarbimisega või tarbimiskohustusega?	dokumendianalüüs	temaatiline analüüs
	kvalitatiivsed poolstruktureeritud intervjuud	temaatiline analüüs
	süsteemne ruumi vaatlus	kirjeldav analüüs
	kvantitatiivne ankeetküsitlus	statistiline analüüs
Milline on nende ruumide kvaliteet?	süsteemne ruumi vaatlus	kirjeldav analüüs
	kvantitatiivne ankeetküsitlus	statistiline analüüs

Uurimuses keskendusin kolmele Tallinna linnaruumi arendusprojektile – Kalaranna, Noblessner ja Rotermann – mis esindavad sarnaste eeltingimustega loodud uusarendusi Tallinnas. Juhtumipiirkondade valikul sai määravaks neli faktorit:

- piirkond on eraomandis,
- multikvartaalne maht,
- rohkem kui pool arendusmahust on välja ehitatud,
- arendusala on detailplaneeringu järgi segakasutusega piirkond.

Mida suurem on ehitusmaht, seda rohkem on ruumi ja võimalusi avalikule ruumile. Valisin arendused, kus avalik ruum on suures osas või täielikult valmis ehitatud. Segakasutusega

piirkonnad valisin seetõttu, et just ärikondlik kinnisvara seostub enamasti tarbimiskohustusega, samas elukondliku ehitismahu olemasolu annab võimaluse uurida ruumi kasutust mitte ainult piirkonna külastajate, vaid ka elanike, käest.

Olen ise töö kirjutamise ajal töötanud suuremahulise eraomandis ruumiarendusprojekti – Hundipea – ettevalmistuses ja elluviimises. See andis mulle eelteadmised sellise ruumi võimalikust kujunemisest ja juhtumipiirkondadega seotud osapooltest.

2.1 Dokumendianalüüs

Dokumendianalüüsi kaudu on võimalik tähelepanu pöörata erinevatele detailidele ja uurida teksti sügavamalt (Kalmus et al, 2015). Analüüsisin iga piirkonna kohta erinevaid taustadokumente – detailplaneeringuga seotud materjalid ning juhtumipiirkondade kodulehed ja sotsiaalmeediaplatvormid. Piirkondade planeeringute kohta käiva info leiab Tallinna detailplaneeringute registri kodulehelt tpr.tallinn.ee, kust leiab iga piirkonna detailplaneeringu põhijoonise ning kõik sellega seotud menetlusedokumentid. Need annavad infot ruumi loomise institutsionaalse raamistiku, planeeringu ja algsete eesmärkide kohta. Teadmata põhjusel ei olnud osad dokumentid registris avalikult kättesaadavad, nende kasutamise kohta palusin registri haldajalt eriluba. Kõige rohkem infot sisaldas detailplaneeringu põhijoonis ja selle seletuskiri. Planeeringudokumentides olevad andmed on ajas muutumatud, dokumentide kuupäev on fikseeritud ja need on usaldusväärsed. Samas võib registri dokumentide sisu olla mõnel juhul keerukas mõista, kuivõrd need on koostatud spetsialistide poolt spetsialistidele.

Piirkondade kodulehekülgede ja sotsiaalmeediaplatvormide sisu annab infot piirkondades toimuva kohta. Sealt võib leida info näiteks kasutuskorra, sisekorraeeskirjade, samuti piirkonnas toimuvate ja toimunud sündmuste kohta, seal paiknevate ettevõtete ja piirkonna enda loodava kuvandi ning eesmärkide kohta. Antud allikad on hea sisend leidmaks infot piirkonda haldavate ettevõtete eesmärkide ja kuvandiloome kohta. Antud allikate miinuseks on sisu muutumine ajas – kuna kodulehtede kui sotsiaalmeediaplatvormide sisu on tagantjärele muutetav, siis ei saa olla kindel, et varasemad postitused kuvavad algset infot.

Kogu analüüsitud dokumentide nimekiri on toodud Lisas 3. Oluline on arvestada nende ajalist ja kontekstilist piiratust – need kajastavad dokumendi kirja panemise aega ja konteksti, mis võib ajas muutuda. Antud uurimuse puhul on see eriti oluline, kuna viimasel

aastakümnetel on linnaplaneerimises toimunud ulatuslikud muutused. Näiteks on üle võetud palju uusi suundi välismaa praktikate põhjal. Samuti tuleb eriti Tallinna kontekstis arvestada, et linnaplaneerimist mõjutab oluliselt ka poliitiline võim. Aastatepikkuste arutelude põhjal koostatud strateegiad linnaplaneerimises võivad poliitiliste muutuste tõttu saada tühistatud. Näiteks võib tuua Kliimaseaduse, mida on viimased kolm aastat koostatud, kuid praegune poliitiline võim seda ilmselt ellu ei vii (Voltri, 2026).

2.2 Vaatlus

Uurimuse ühe osana viisin kolmes juhtumipiirkonnas läbi vaatlused, et saada ülevaade nende füüsilistest parameetritest ja ruumi tegelikust kasutusest. Avaliku ruumi vaatlus on levinud meetod linnaruumi kasutuse uurimisel (Gehl & Svarre, 2013). Vaatlus on uurimisviis, kus uurija jälgib vahetult keskkonda ja tegevusi, kogudes infot kõigi meelte abil, eeskätt aga huvipakkuva nähtuse süstemaatilise ja eesmärgistatud vaatamise ning kuulamise kaudu (Given, 2008). Kombineerituna teiste uurimismeetoditega võimaldab see mõtestada avaliku ruumi erinevaid külgi tegevuste, olukordade ja keskkondade vahetu ning meelelise kogemuse kaudu, võimaldades välja tuua ka raskesti verbaliseeritavaid aspekte.

Igas juhtumipiirkonnas viisin läbi kaks vaatlust – esimene toimus 13.12.2025 ajavahemikus 12:00–16:00 ja teine 21.03.2026 ajavahemikus 17:00–20:00. Vaatluse päevaks valisin nädalavahetuse päeva (esimesel juhul pühapäev, teisel laupäev), kus ruumi kasutajaid on tavapäraselt rohkem. 13.12.2025 ehk esimene vaatluspäev oli jõuludele eelnev 2. advendi pühapäev, mil tihti korraldatakse avalikke sündmusi ja see toob ka külmemal perioodil inimesi avalikku ruumi kasutama. Teise vaatluspäeva valisin ilusa ilma tõttu, mil samuti võiks avalikus ruumis olla rohkem kasutajaid. Vaatluse läbiviimisel pöörasin tähelepanu nii ruumi füüsilistele omadustele kui selle sotsiaalsele poolele – kes ja mis eesmärgil ruumi kasutab, kus nad peatuvad ning kas ja kuidas kasutatakse ruumi elemente ja tegevuspõhiseid lahendusi. Vaatlemisel kasutan vaatluslehte (Lisa 1). Andmete analüüsimisel võrdlesin kolme juhtumipiirkonda omavahel, et tuvastada erinevusi avaliku ruumi füüsilistes parameetrites ja ruumi kasutuses.

Vaatluse kasutamisel uurimismeetodina tuleb arvestada mitmete piirangutega. Antud uuringu puhul võivad vaatluse tulemusi mõjutada erinevad välised tegurid – ilmastik, nädalapäev või piirkonnas toimuvad sündmused. Vaatluste läbiviimise aeg – detsember ja jaanuar – on talvine ja külm ning ruumi kasutajaid on kindlasti märgatavalt vähem kui

soojemal aastaajal. Samuti võib piiranguna vaatlusandmete kogumisel ja tõlgendamisel tuua uuriija subjektiivsuse, mis võib avalduda nii tähelepanekute valikul kui ka nende interpreteerimisel. Kolmandaks on vaatlus seotud kindla ajaruumi ja kontekstiga, mistõttu kajastavad kogutud andmed olukorda vaid konkreetsel ajaperioodil ning ei pruugi olla üldistatavad teistele aegadele või keskkondadele. Seetõttu tuleb vaatlustulemuste tõlgendamisel arvestada nende piirangutega ning käsitleda neid koos teiste uurimismeetoditega saadud andmetega.

2.3 Intervjuud

Magistritöö ühe uuringu osana viisin läbi poolstruktureeritud individuaalsed ekspertintervjuud sihipärase valimi alusel valitud osalistega. Nad olid juhtumipiirkondade planeeringus osalenud arhitektid ja piirkondi praegusel hetkel haldavad ettevõtted. Kokku viisin läbi kuus intervjuud – üks intervjuu iga piirkonna planeeringuga seotud arhitekti ja praeguse haldajaga. Intervjuueeritavate ametid ja intervjuude ajad on toodud Tabelis 2. Vestlused leidsid aset vahemikus 10. veebruar - 5. märts 2026 ning toimusid personaalselt või Google Meets keskkonnas videokõne teel. Vestlused salvestasin intervjuueeritavate nõusolekul ning hiljem transkribeerisin www.tekstiks.ee abil analüüsi jaoks. Intervjuu pikkuseks leppisin osalistega kokku 30 minutit.

Tabel 2. Ekspertintervjuude osalised

Piirkond	Amet	Intervjuu aeg ja koht
Noblessner	arhitekt	9.02.2026 / 14:00-14:30 / Online: Google Meets
Noblessner	arendusjuht	19.02.2026 / 10:00-10:30 / Online: Google Meets
Kalaranna	arhitekt	2.03.2026 / 12:00-12.30 / Online: Google Meets
Kalaranna	kinnisvarahaldur	5.03.2026 / 14:00-15:00 / Ettevõtte kontor
Rotermann	arhitekt	18.02.2026 / 14:00-15:00 / Ettevõtte kontor
Rotermann	turundusassistent	18.02.2026 / 10:00-10:30 / Online: Google Meets

Kuna uuringu raames viisin intervjuud läbi kahe erineva valdkonna esindajatega, siis koostas kaks eraldi intervjuukava (Lisa 4 ja 5). Peale transkribeerimist kasutasin analüüsimiseks temaatilist analüüsi, mille käigus teksti kodeerisin ning moodustasin teemaklassid.

Arvestada tuleks, et arhitektidel oli planeeringute puhul täita erinev roll, seega osalemise faas ja seotus võis olla erinev. Lisaks esindab iga üksikisik küll ettevõtet, aga lisab sellele subjektiivse hinnangu ning intervjuu tulemused olla veidi kallutatud. Nende läbiviimine oleks võinud toimuda juhtumi piirkondades kohapeal, et saada vahetut tagasisidet ümbritseva kohta. Kuid talvisel ja külmal perioodil on jalutusintervjuusid keeruline läbi viia ning see võib nende hinnangut ruumile ka mõjutada. Seetõttu loobusin antud meetodist.

2.4 Ankeetküsitlus

Et uurida eraomandis avaliku ruumi kasutajate taju ja hinnanguid nende osas, viisin läbi kvantitatiivse ankeetküsimustiku. See on sobiv uurimismeetod, kui on soov koguda andmeid suurema hulga inimeste hoiakute ja arvamuste kohta – näiteks küsitledes inimesi tänaval või viies läbi veebipõhise ankeetküsitluse (Lagerspetz, 2017). Andmed kogusin Google Forms keskkonnas oleva veebiküsitluse abil. Küsimustiku linki levitasin erinevates Tallinna asumite Facebooki gruppides (Kopli, Kalamaja, Sadama, Pelgulinn, Kopli Liinid, Uus Maailm, Kassisaba Selts, Sibulaküla, Luite, Kitseküla, Kesklinna, Veerenni asum, Kadrioru Selts, Noblessneri elanikud, Kalaranna talisuplejad), linnaruumi teemalises Facebooki grupis Linnad ja Liikuvus, Eesti Kunstiakadeemia tudengite grupis, minu isiklikul Facebooki lehel ning minu tuttavatele ning koolikaaslastele (Linnakorralduse eriala tudengitele) WhatsAppi teel. Vastamine oli vabatahtlik ja anonüümne – valim moodustus inimestest, kes otsustasid küsitlusele vastata, mistõttu on tegemist mugavusvalimiga. Küsimustiku link oli grupis kättesaadav 2,5 nädalat perioodil 28. veebruar kuni 18. märts 2026.

Uuringus osales kokku 152 vastajat, kellest 70% olid naised, 29% mehed ning 1% ei soovinud sugu avaldada. Enamus vastajatest olid 35–44-aastased (43,4%). Haridustaseme järgi moodustasid suurima osa kõrgharidusega vastajad (87,5%). Hõivatuse järgi olid enamus vastajatest töötajad (90%). See näitab, et uuring ei ole representatiivne ja tulemusi üldistada ei saa. Ankeetküsitluses olevate statistiliste andmete analüüsimiseks kasutasin statistikatarkvara Jamovi ning andmete kirjeldamiseks kirjeldavat statistikat. Rühmade võrdlemiseks kasutati t-testi ning dispersioonanalüüsi (ANOVA), sõltuvalt võrreldavate rühmade arvust.

Ankeetküsitluse kui analüüsimeetodi puhul saan välja tuua mitmeid piiranguid. Kuna vastajatel oli võimalik hinnata ühte või mitut piirkonda vastavalt oma kogemusele või teadmistele, võib iga juhtumipiirkonda hinnata erinev vastajate arv, mis antud uuringu juhul võib mõjutada tulemuste võrreldavust. Lisaks võib hinnanguid mõjutada vastajate erinev teadlikkus ja kogemus hinnatavate piirkondadega. Mõned osalejad võivad anda hinnangu pikaajalise kasutuskogemuse põhjal, samas kui teised võivad tugineda lühemale kokkupuutele või üldisele muljele. Kuna küsitlus toimub internetis, saavad osaleda peamiselt inimesed, kellel on ligipääs internetile ning kes kasutavad aktiivselt veebikeskkondi või sotsiaalmeediat, mis tähendab, et teatud rühmad võivad valimist välja jääda ning vastajate koosseis ei pruugi olla mitmekesine. Veebiküsitluste puhul võib tekkida probleem vastajate motivatsiooniga – vastamine toimub iseseisvalt ja ilma uurija kohaloluta, seetõttu võivad mõned osalejad küsimustikule vastata pealiskaudselt või kiirustades nad ei pruugi mõista kõiki küsimusi ühtemoodi. Veebiküsitluste puhul võib esineda ka olukord, kus sama inimene vastab küsimustikule rohkem kui ühe korra.

Edaspidise uuringu raames võiks ruumi kasutajatega läbi viia ka süvaintervjuud, et lisaks üldistavale infole saada täpsemaid hinnanguid juhtumipiirkondadele.

Eelnevalt kirjeldatud meetodeid kombineerides otsin vastuseid oma juhtumipiirkondi puudutavatele uurimisküsimustele. Et selgitada konteksti, toon järgmises alapeatükis nende kohta lühikirjelduse.

2.5 Juhtumipiirkondade kirjeldus

Tabel 3 annab lühiülevaate uuritavate juhtumipiirkondade suurusest ja paiknemisest, omandivormist, ajaloolisest kontekstist, avaliku ruumi olemusest, planeeringu osalistest, menetlusperioodist ja valmimise ajast. Fotod piirkondade avalikust ruumist on Lisas 2.

Tabel 3. Juhtumipiirkondade kirjeldus

	Kalaranna	Noblessner	Rotermann
Suurus	9.61 ha	19 ha	2.4 ha
Asukoht	Põhja-Tallinn	Põhja- Tallinn	Kesklinn
Ajalugu	Tööstus- ja militaarfunktsioonidega territoorium, mis oli ajalooliselt Kalaranna piirkonna keskus.	Endine tööstuspiirkond, kus ehitati peamiselt allvee- ja sõjalaevu.	Endine terviklik tööstuskvartal, kus oli toidutööstus ja tekstiili- ja siiditootmine.
Omandi-vorm	Maa-ala kuulub aktsiaseltsile Pro Kapital.	Peamine omanik on BLRT Grupp.	Suurem osa kinnistutest kuulub Rotermann City OÜle.
Avalik ruum	Avaliku ruumi hulka kuuluvad mereäärne promenaad, rannapark ja hoonetevaheline väljak.	Avalik ruum hõlmab nii väljakuid, mereäärset promenaadi kui hoonetevahelisi siseõuesid. Osaliselt on avalik ruum välja ehitamata.	Avalik ruum hõlmab hoonetevahelist väljakut ja ligipääsuteid.
Planeering	Detailplaneeringu autor on Meeli Truu (Nord Projekt). Arhitektuurikonkursi võitis Kadarik Tüür Arhitektid ning maastikuarhitektideks on Sfäär Planeeringud.	Detailplaneeringu koostas Hvidt & Mølgaard ja avaliku ruumi lahenduse autor on Pluss Arhitektid.	Andres Alveri ja Veljo Kaasik koostasid tsoneerimiskava ning Alver Arhitektid koostasid ruumilise arenduskava. Järgnes mitu arhitektuurikonkurssi.
Menetlus-periood	2005 - 2013	2007 - 2012	2002 - 2004
Valmimis-aasta	2025 aasta kevad	ehitusjärgus	2025 aasta

4. TULEMUSED JA ARUTELU

Esitan siinkohal uurimistulemused ja oma arutelu uurimisküsimuste kaupa. Esmalt kirjeldan eraomandis avaliku ruumi vastavust algsele planeeringulahendusele ning selle kujunemist, seejärel hindan piirkondades esinevat tarbimiskohustuse määra ning viimasena kirjeldan eraomandis oleva avaliku ruumi kvaliteeti Tallinna näitel.

4.1 Eraomandis avaliku ruumi kujunemine ja selle vastavus algsele planeeringulahendusele

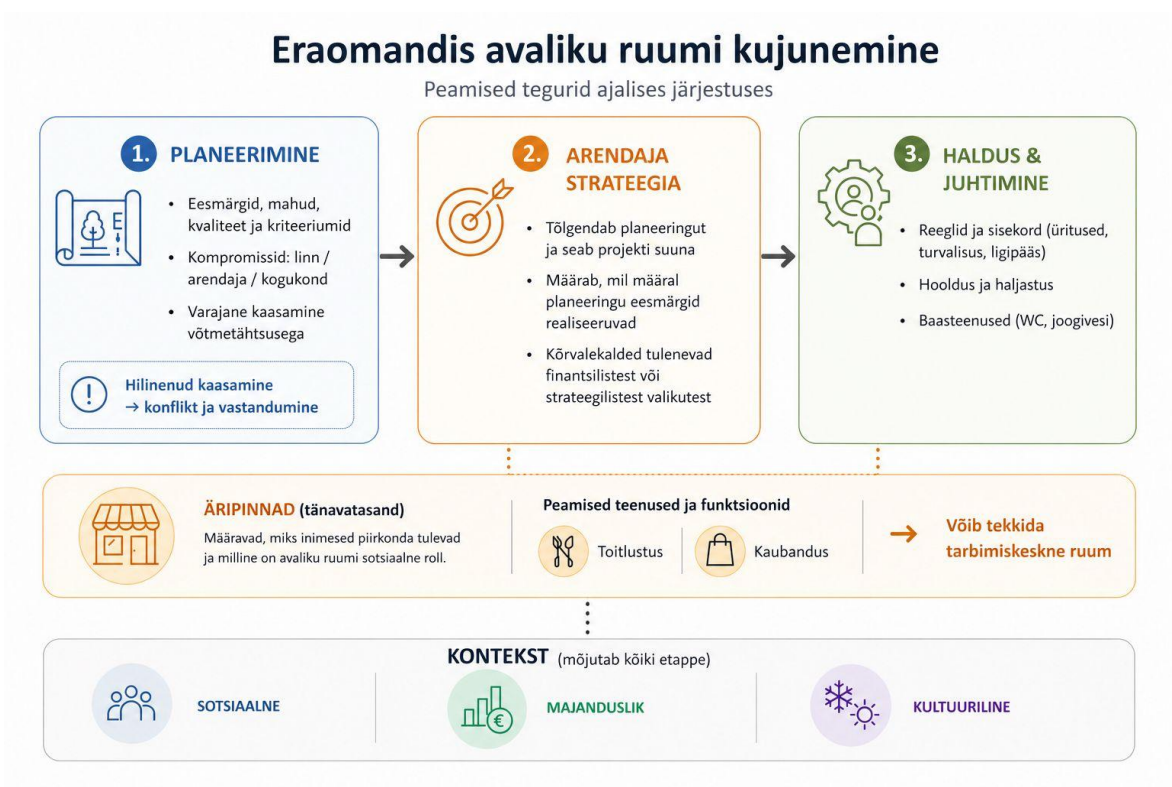
Vaatluste, dokumendianalüüsi ja intervjuude põhjal koostatud Tabel 4 kirjeldab planeeringu realiseerimata eesmärke.

Tabel 4. Juhtumipiirkondade planeeringu eesmärkide võrdlus tänase olukorraga

Piirkond	Planeeringu eesmärk	Tänane olukord
Kalaranna	Mereäärse ala avamine sotsiaalse ruumina.	Promenaad on aktiivselt kasutuses, kuid inimesi on vähem kui teistes juhtumipiirkondades.
	Olla piirkonna külastusmagnet koos Napoli-stiilis väljak-aatriumiga hoonete vahel.	Hoonetevaheline väljak on sotsiaalselt väheaktiivne.
Noblessner	Avatud ruum – mereäär on täiesti avalik linnaruum koos jalutuspromenaadide ja kaiäärsete radadega.	Puudub otsene kokkupuude merega, kuna osa kaldast on eramaa. Jahisadama paadid vähendavad talvel ligipääsu ja vaadet merele. Aastaringne suplemisvõimalus hetkel puudub.
	Haljastuse säilitamine ja uute rohealade rajamine.	Uued rohealad väljaehitamata.
	Rohked spordi- ja harrastusvõimalused.	Spordialade ja vaba aja võimalused praktiliselt puuduvad. Mänguväljakud on kinnistes sisehoovides.
Rotermann	Erinevad teenused, galeriid, kohvikud, restoranid ja butiigid.	Kohalike vajadusi teenindavate teenuste mitmekesisus on piiratum.
	Kogu ala on kergliiklusala.	Mõned sissepääsuteed endiselt autoliiklusele avatud.

Planeeringust kõrvalekallete põhjusteks olid arendajate strateegilised valikud ja majanduslikud kaalutlused ning hilisemad strateegiad ja otsused ruumide juhtimisel.

Avaliku ruumi kujunemine. Juhtumipiirkondade näitel kirjeldan eraomandis avaliku ruumi kujunemise protsessi, mis on toodud Joonisel 5.



Joonis 5. Eraomandis avaliku ruumi kujunemine. Autor: GPT Image 2

Ajaliselt esimene, suurim ja kõige keerukam osa ruumi kujunemisest toimub planeeringu käigus – sellega määratakse kriteeriumid, eesmärgid ja mahud ning tehakse kompromissid linna, arendaja ja kogukonna vahel. Nagu 1.3.2 peatükis kirjeldasin, siis pööratakse hetkel avaliku ruumi kujundamisel Tallinnas suurt tähelepanu selle regulatiivsele küljele – seadustele, strateegiatele ja juhenddokumentidele. Uuring näitas, et regulatiivsed otsused on küll vajalikud, kuid vaid esimene samm laiemas kujunemisprotsessis

Pärast planeeringu kehtestamist tehakse sageli esimene muudatus – arendaja strateegia määrab arhitektuurikonkursi sisendi ja otsustab, mil määral planeeringu eesmärgid ehitusprojekti kajastuvad. Seega sõltub lõplik ruum suurel määral arendajast. Juhtumipiirkondades esineb kõikjal väiksemaid kõrvalekaldeid, tihti arendajapoolsete finantsiliste või strateegiliste valikute tõttu.

Viimane ja oluline etapp ruumi kujunemisel saabub pärast ehitust, kui otsustatakse halduspraktikad. Haldaja praktikad (sündmuste lubamine, sisekorraeeskirjad,

turvasüsteemid, hooldusgraafikud) määravad, kas ruum soodustab mitmekesist viibimist või muutub normeeritud keskkonnaks.

Halduspraktika määrab ka tänavatasandi äripindade funktsioonid, mis tugevalt mõjutavad avaliku ruumi sotsiaalset rolli. Tänavatasandi ärid annavad inimestele põhjuse piirkonda tulla ja määravad külastuse eesmärgi. Kui arendaja hoiab äripinnad enda omanduses, saab nende valikut suunata, sageli aga müüakse pinnad eraisikutele või investoritele ning uus omanik otsustab funktsiooni. Juhtumite põhjal kaldub see tavaliselt toitlustuse ja kaubanduse ehk tarbimiskeskuse poole, seetõttu võib planeeringus ette nähtud mitmekesine avalik ruum realiseeruda pigem tarbimiskeskusena.

Lisaks kujundavad eraomandis avalikku ruumi olulisel määral ka käesoleva magistritöö teooria osas mainitud kohalikud sotsiaalsed, majanduslikud ja kultuurilised tingimused.

Uuring näitas, et Kalaranna, Noblessneri ja Rotermanni puhul on järgitud detailplaneeringute peamisi eesmärgi, kuid avaliku ruumi lõplik kujunemine on kaldunud arendajate strateegiate, eraomandi piirangute ja halduspraktikate tõttu algsest visioonist kõrvale. Seega kinnitab uurimus Carmona (2010) väidet, et sellise avaliku ruumi kujunemine on mitmetasandiline protsess, kus põimuvad regulatiivsed raamistikud, eraalgatus, ruumiline disain, halduspraktikad ja kasutajate igapäevased harjumused.

4.2 Tarbimiskohustuse määr

Selles peatükis hindan kolmest teoreetilisest tunnusest lähtuvalt, kuivõrd on eraomandis avalike ruumide kasutus seotud tarbimisega ning kas uuritavad juhtumipiirkonnad kujundavad tarbimiskohustust.

Ruumi kasutajate tunnetust tarbimiskohustuse osas selgitas uurimusküsimus “Millisel määral tunnetavad nad igas piirkonnas kohustust midagi osta”. Noblessneris ($M = 3.10$) ja Rotermannis ($M = 2.98$) tunnetati sarnaselt üle keskmise kõrget kohustust midagi osta, samas kui Kalaranna puhul tunti seda oluliselt vähem ($M = 1.89$). M kirjeldab siinkohal ja edaspidi mediaani ehk variatsioonirea 1-5 keskmise liikme väärtust.

Teenuste ja kaubanduse kontsentratsioon. Kasutades dokumendianalüüsi ja vaatlusi uurisin, missugune on teenuste ja kaubanduse funktsionaalsus ja kontsentratsioon

juhtumipiirkondades. Vaatluste käigus keskendusin mitte kogu piirkonna, vaid ainult esimese korruse äripindadele, mis asuvad avaliku ruumi või avaliku väljaku ääres. Uuringu tulemused koondasin Tabelisse 5.

Tabel 5. Juhtumipiirkondade tänavatasandi äripindade analüüs

Indikaator	Kalaranna	Noblessner	Rotermann
Täituvus	ca 70%	ca 100%	ca 90%
Olemaolevate äride funktsionaalsus (hinnanguline)	50% toitlustus 30% iluteenused 10% kaubandus	80% toitlustus 20% kultuur ja meelelahutus	60% kaubandus 30% toitlustus 10% teenused
Igapäevateenused	hambaravi	iseteeninduspood	lillepood, jõusaal
Eelistatud rentikud	teenindusettevõtted, büroopinnad	toitlustus, majutus, teenindus, bürood, kaubandus, kultuur ja kunst	büroopinnad, jaemüügi ettevõtted, toitlustus
Üürnike strateegia	Äripinnad on müüdud ühele ettevõttele, kes neid välja üürib. Täpsem strateegia pole teada.	Enamik äripindadest on müüdud erinevatele omanikele.	Haldaja valib hoolikalt üürnikke. Välditakse sarnaseid toitlustusasutusi.

Tulemused näitavad, et igapäevateenustest on piirkondades puudus. Kaubanduse kontsentratsioon on suurim Rotermannis, järgneb Noblessner ja Kalarannas on see väikseim. Ruumi kasutajate uuring kinnitas seost teenuste ja kaubanduse kontsentratsiooni ja tarbimiskohustuse vahel, kuna väikseima äride kontsentratsiooniga piirkonnas – Kalarannas – ei tunne inimesed sedavõrd suurt survet midagi osta. Tulemused viitavad, et just toitlustusasutused (Noblessneris on neid protsentuaalselt enim) tekitavad inimestes rohkem tarbimissurvet. See võib olla seotud ka toitlustusasutuste suviste terrassidega, mis laienevad tänavaruumi ning muudavad sellega seni avaliku ruumi tarbimisruumiks. Sim (2021) väidab, et äride laienemine tänavatasandile annab linnaruumile juurde tihedust ja elu, kuid need ärid ei saa olla ainult kohvikud, vaid ka muud teenused. Kindlasti aitaks terrassindust mitmekesistada, kui ka elanikel lubataks hoone ümbrust kasutada enda isikliku terrassinna. Sarnast näidet saab näha nõukogudeaegsete paneelmajade ümbruses, kus lillepeenrad on elanike endi rajatud. See pakub eluruumile täiendust ja tänavale intiimsust ja sõbralikkust, väidab Sim (2021). Tooksin välja, et kahel juhul on kõik äripinnad müüdud ning vaid ühel juhul – Rotermannis – kureerib arendaja neid edasi.

Samas on just Rotermannis tunnevad kasutajad enim tarbimiskohustust, mis viitab, et läbi rentnike valiku on haldaja seda ise selliseks suunanud.

Tarbimiskohustuse väljendus ruumi esteetikas. Tarbimiskeskset ruumi kirjeldavad mitmed elemendid selle esteetikas – näiteks varjatud ja avalikud reklaamid ning brändistumine (hoonete esifassaadid, päikesevarjud ja puhkemööbel kannavad edasi ruumi haldaja või äri brändi keelt). Tabelis 6 kirjeldan vaatluste põhjal nende esinemist juhtumipiirkondades.

Tabel 6. Reklaam ja brändistumine juhtumipiirkondades

Indikaator	Kalaranna	Noblessner	Rotermann
Reklaamid	2 harkjalga 1 tuulelipp	keskne digireklaam	keskne digireklaam suured lipud kleebised akendel
Brändistumine	ei ole	ei ole	hoonete fassaadidel silmatorkavalt suured poodide nimed

Rotermannis esineb läbi reklaamide ja brändistumise enim otsest tarbimisele suunamist. Kuid Allmanni ja Volkovi (2025) poolt mainitud reklaami plahvatust pole antud piirkondades näha. Kõik reklaamid tuleb piirkondades haldaja poolt kinnitada, seetõttu on nende üle hea kontroll. Ilmselt on reklaamide rohkus seotud pigem linna omandis oleva avaliku ruumiga..

Tasuta ja spontaanse avaliku tegevuse võimalused. Kuna tarbimiskesksetes ruumides on tasuta ja spontaansed tegevused piiratud, siis kasutades vaatlusi, dokumendianalüüsi ja intervjuusid, toon Tabelis 7 välja, mil määral on võimalik neid harrastada juhtumipiirkondades.

Tabel 7. Tasuta ja spontaanste tegevuste võimalused juhtumipiirkondades

Indikaator	Kalaranna	Noblessner	Rotermann
Haldaja poolt korraldatavad sündmused	ei korraldata	Ca 5 tasuta sündmust aastas.	Ca 3 tasuta sündmust aastas.
Väliselt korraldatavad sündmused	ei korraldata	Ca 10 tasuta sündmust aastas, enamik reklaamivabad.	Ca 5 tasuta sündmust aastas, enamik reklaamsündmused (nt Vitamin Well jook ja OlyBet jalgpalli vaatamine).

Tasuta tegevused	meres ujumine, ranna- ja lauatennis, tasakaalulint, mänguväljak, kalapüük	puuduvad	mänguväljak
Spontaansed tegevused	Hoonetevahelisel väljakul keelatud, kuid rannapargis lubatud.	Avalikus ruumis lubatud haldajaga kokkuleppel, eluhoonete lähedal pigem mittesoovitud.	Avalikus ruumis lubatud haldajaga kokkuleppel, eluhoonete lähedal pigem mittesoovitud.

Kasutajate uuring kinnitas vaatluse tulemusi – tasuta tegevuste kättesaadavust hinnatakse Kalarannas teistest piirkondadest kõrgemaks ($M = 3.33$). Noblessneris ($M = 2.71$) ja Rotermannis ($M = 2.66$) oli see märgatavalt madalam. Eraldi paistis intervjuude käigus silma rulutamise, kui spontaanse tegevuse, kadumine avalikust ruumist. Kahes piirkonnas keelati see tegevus elanike kaebuste tõttu ära, kuna see kahjustab ruumi ning tekitab müra. Noblessneri arhitekt ütles olukorra kohta nii: “Ja siis tekkis tohutu liikumine rulutamise vastu – paigutati rulutamist keelavaid liiklusmärke.” See sarnaneb New Yorgi näitele, kus POPSid keelavad otseselt erinevaid tegevusi ja kehtestavad ranged käitumisreeglid (Mohammadi & Stevens, 2025).

Tallinna eraomandis avalikus ruumis on tarbimiskeskuse tunnuseid mingil määral näha kõikjal. Selle kujunemine on struktuurne ja seotud ruumi halduse ning esimese korruse äripindade funktsioonidega. Kuna Kalaranda tajutakse tarbimiskohustuse vaatest vaba ning tasuta tegevusi pakkuva mereäärse alana, saab väita, et tarbimissuunalist ruumikasutust tugevdavad enim kõrge äripindade (eriti toitlustusasutuste) kontsentratsioon, (varjatud) reklaami olemasolu ning reklaamsündmused. Kasutamise vabadus on suurem seal, kus ruum pakub alternatiivseid, mittekaubanduslikke kasutusviise.

4.3 Eraomandis avaliku ruumi kvaliteet

Peatükis kirjeldan Tallinna eraomandis avalike ruumide kvaliteeti sünteesitud hindamiskriteeriumite (Lisa 1) alusel ning toon välja kasutajate soovitud eraomandis avaliku ruumi kvaliteedi parandamiseks. Eraomandis avaliku ruumi kvaliteedi vastavust

hindamismatriksile aitasid analüüsida kõik neli kombineeritud meetodit – vaatlused, dokumendianalüüs, ekspertintervjuud ja küsitlus.

Esmalt uurisin ruumide kasutajatelt, mida avaliku ruumi hinnatakse. Etteantud hindamiskriteeriumid järjestusid olulisuse alusel järgnevalt:

1. turvatunne,
2. puhas keskkond,
3. meeldiv ja esteetiline ruumikujundus,
4. hea ühendus ümbritseva linnaruumiga,
5. õigus viibida avalikus ruumis ilma tarbimata,
6. võimalus teistega kohtuda ja suhelda,
7. kogukondlike ja tasuta sündmuste olemasolu.

Tulemused viitavad elustiili ja vajaduste erinevustele – näiteks eelistavad noored 24/7 avatust ja puhast keskkonda rohkem, kui teised vanusegrupid. Kriteeriumi “võimalus viibida iga ilmaga (varjualused, tuulekaitse)” pidasid 65+ vastajad olulisemaks kui teised vanuserühmad, samal ajal väärtustades teistest vähem meeldivat ja esteetilist ruumikujundust. See viitab eakate funktsionaalsuse eelistusele – esikohal on ilmastikukindlus, turvalisus ja füüsiline mugavus, kuna need võimaldavad alal pikemalt viibida. Samas kui esteetika on toetav, mitte määrav.

Ligipääsetavus ja teenused. Vaatluse ja dokumendianalüüsi põhjal koostas Tabeli 8, mis koondab vaatlustulemused juhtumipiirkondade ligipääsetavusele ja teenustele.

Tabel 8. Ligipääsetavus ja teenused juhtumipiirkondades

Indikaator	Kalaranna	Noblessner	Rotermann
Lahtioleku ajad	24/7	24/7	24/7
Selge viidandus	ei	ei	ei
Barjäärivaba liikumine	jah	jah	jah
Ligipääsetavus ratastooliga	jah	jah	jah
Taktiline rada pimedatele	ei	ei	ei
Auto parkimise võimalus	jah	jah	auto
Jalgrattaparkla	jah	jah	jah
Ühistranspordi peatused	buss	buss	tramm ja buss

Avalikud tualettruumid	ei	ainult suveperioodil (tasuline)	ei
Tasuta joogivesi	ei	jah	ei
Prügi liigiti sorteerimine	ei	ei	ei

Ligipääsetavuse ja teenuste analüüs näitas, et kuigi alad on formaalselt hästi ligipääsetavad (nt 24/7 avatud olek, barjäärivaba liikumine), on puudujääke kasutusmugavuses – puuduvad avalikud tualetid, joogivee võimalused ning pimedatele mõeldud taktiilsed rajad ning viidad. See tähendab, et ruumid on küll füüsiliselt avatud, kuid ei ole täielikult funktsionaalsed ega kaasavad. Selline vastuolu iseloomustab sageli eraomandis avalikke ruume, kus rõhk on esteetikal ja atraktiivsusel, kuid argipäevane kasutatavus jääb tagaplaanile. Piirkondade sarnane tulemus viitab sarnastele planeeringunõuetele. Kui uued loodavad linnastrateegiad näevad joogivett, avalikku joogikraani ja liigiti sorteeritavat prügikasti kohustusliku elemendina, siis analüüsitavatele planeeringutele see veel ei kehtinud. Kalarannas näiteks soovitas linn arendajal mitte tualettruumi rajada, kuna see vajavat pidevat hooldust. See kinnitab, et kasutusmugavust puudutavad regulatsioonid ja nõuded on olulised ja need peavad olema tulevikku vaatavad. Soovitusena lisaksin ka veekraani koortele ja lemmikloomajäätmete konteinerite paigaldamise nõude, et linnaruum oleks arvestav kõikide selle kasutajate osas.

Turvalisus. Kõik turvalisust puudutavad hindamiskriteeriumid – valgustus, kaitse liikluse eest, hea nähtavus, sotsiaalne kohalolek, tõkked terrorismi kaitseks ning esimeste korruste aktiivsus – olid juhtumipiirkondades täidetud. Seda kinnitas ka kasutajate kõrge hinnang piirkondadele – Rotermann sai tulemuseks $M = 4.29$ ja Noblessner $M = 4.26$, kuid Kalaranna sai kasutajatelt turvalisuse osas veidi madalama hinnangu $M = 4.12$. Selle põhjus võib olla seelses väheses inimeste kohalolus, mis turvalise tunnet mõjutab. Üldine kõrge tulemus viitab, et eraomandis avalikud ruumid suudavad pakkuda stabiilselt turvalist keskkonda, tõenäoliselt tänu paremale hooldusele ja kontrollile.

Füüsiline mugavus. Füüsilise mugavuse osas oli hindamiskriteeriumiteks piisav puhkepinkide tihedus ja nende disain. Tihedust hindasin Tallinna linnamööbli paigutuse juhendi (Tallinna linn, 2019) järgi, mille kohaselt peaks neid antud piirkondades olema iga 300 m tagant. Disaini puhul hindasin, kas pingid võimaldavad kasutust ka vaegliikuja poolt (käetugi, seljatugi, pingi kõrgus) ning kas nad pakuvad ilmastiku eest kaitset. Tulemused näitasid, et pinke on kõikjal piisavalt, need on sobilikud erinevatele kasutajatele, kuid varju

ükski ei paku. Noblessneris leidsid klaasist kinnised paviljonid, aga need eeldasid tarbimist, kuna asusid konteinerbaari ees. Eraldi tootsin välja Kalaranna linnamööbli, kus hoonetevahelisele väljakule on paigaldatud spetsiaalsed mittevaenulikud pingid.

Kuigi füüsiline mugavus oli juhtumipiirkondades tagatud, siis said pingid vaatlushetkedel vähe kasutust ning olid tühjad. Seda saab põhjendada talvise vaatlusperioodiga ning ilmastiku eest kaitsmata puhkevõimalustega. Samas võib suvisel perioodil, kui piirkondi külastavad ka turistid – eriti Rotermanni, mis asub turistide teekonnal sadamast kesklinna – olla pinkidest puudus, aga seda saab kinnitada juba edasiste vaatluste käigus.

Visuaalne mugavus. Antud kriteeriumi indikaatoreid – esteetiline ilu, valgustatud, haljastus ja rohelus ja veesilm – hindasin vaatluse põhjal – ning koondasin Tabelisse 9. Viidanduse puhul lähtusin Eesti Pimedate Liidu juhenddokumendist (Eesti pimedate Liit, 2016).

Tabel 9. Juhtumipiirkondade visuaalne mugavus

Indikaator	Kalaranna	Noblessner	Rotermann
Hoonete fassaadid	ühesugused	eriilmelised	eriilmelised
Ajaloolised hooned	ei	jah	jah
Valgustatus	vastab nõuetele	vastab nõuetele	vastab nõuetele
Kõrghaljastus	jah	ei	ei
Haljasala (muruplats)	jah	vähe	ei
Konteinerhaljastus	jah	jah	jah
Veesilm	ei	jah	ei
Selge viidandus	jah	jah	jah
Taktiline viidandus	ei	ei	ei

Noblessner ja Rotermann paistavad silma arhitektuurse välimuse poolest, samas on mõlemas rohealasid vähe. Rotermannis märkisid varasema uuringu käigus igatsust roheluse järgi ära ka piirkonna elanikud, kes leidsid, et sillutamisega on liialdatud (Malk, 2022). Küsitluse tulemused näitavad, et kõigis kolmes uuritud piirkonnas hinnatakse ruumi visuaalset atraktiivsust pigem kõrgeks. Kõrgeima keskmise hinnangu sai Noblessner ($M = 4.08$), millele järgnes Rotermann ($M = 3.97$) ning Kalaranna ($M = 3.57$). Tulemused viitavad, et eriilmelise arhitektuuri loomine ja ajalooliste hoonete säilitamine on seotud ruumi kõrge visuaalse atraktiivsusega. Vaatluse ja kasutajate tagasiside põhjal on haljastuse

vähesus oluline puudujääk, arvestades selle rolli nii tervise ja heaolu parandamisel kui mikrokliima mõjutajana. Samas on oluline visuaalse ilu puhul arvestada ka ruumi halduse ja hoolduse panust. Küsitluse vastaja: “Ilus disain tuleb peale pesemist ja sodi korjamist, muidu mõjub see naeruväärselt.”

Keskkond ja ilmastik. Õhu kvaliteeti hindasin Kalaranna ja Noblessneri piirkonna puhul Rahu ning Rotermanni puhul Liivalaia seirejaamast mõõtmishetkel (22.03.2026) saadud andmete põhjal. Lõhnahäiringute puhul tuginesin varasematele analüüsidele (Keskkonnaamet, 2025). Mürataseme uurimiseks võrdlesin Tallinna strateegilise mürakaarti andmeid (Tallinn, 2022), ette nähtud sihtväärtusega (55dB päeval, 45dB öösel). Mikrokliima hindamiseks analüüsisin Keskkonnaagentuuri Kliimaatlase 2025. aasta mõõtmistulemusi Tallinnas tuule tugevuse, õhuniiskuse, temperatuuride kui sademete lõikes (Keskkonnaagentur, n.d.). Tulemused olid kõikjal samaväärsed: õhukvaliteet on hea, saasteainete kontsentratsioon madal, lõhnahäiringud puuduvad, müratase on sihtväärtuse piires ning mikrokliimat iseloomustavad keskmine temperatuur 8°C ja aastane sademetehulk 714mm.

Piirkondade keskkonnaindikaatorite järgi on tegemist kvaliteetsete elukeskkondadega. Arvestama peab, et piirkondlikud liikluskoormused võivad ajas varieeruda ning mõjutada õhu kvaliteeti ja mürataset. Noblessneri ja Kalaranna avaliku ruumi kasutajad võivad olla mõjutatud Paljassaare tööstuspiirkonna poolt tekitatud lõhnahäiringutest. Üldine Tallinna mikrokliima ei ole väliruumis pikemaks viibimiseks mugav – kõrge õhuniiskus, tuul ja sage sadu vähendavad soojus- ja kasutusmugavust suure osa aastast.

Haldus ja hooldus. Vaatluste ja intervjuude käigus selgus, et haldus ja hooldus kui kvaliteedikriteerium, on kõikides piirkondades sarnaselt heal tasemel. Korraldatud on igapäevane koristusteenus, valitseb puhtus, linnamööbel on heas korras ning puhas ja kooskõlastamata tänavakunsti (graffitit) ei täheldanud. Viimast selgitab seadus, mis kohustab avaliku ruumi haldajal graffiti koheselt eemaldada. Olukord toetab Carmona (2015) väidet, et eraomandis ruumid on sageli paremini hooldatud ja korras, sest nende haldamine on selgelt organiseeritud ning liigse steriilsuse kriitika siinkohal kinnitust ei saa.

Tegevused ja sotsiaalne elu. Erinevate uurimismeetodite kombineerimisel leidsin, et uuritud alad pakuvad küll tegevusvõimalusi, kuid need on sageli piiratud või kaudselt seotud tarbimisega. Ruumi kasutuste mitmekesisus eristab selgelt piirkondi. Rotermann ja

Noblessner toimivad suuremal määral tarbimise ja läbikäigu ruumidena. Rotermannis domineerib ostlemine ja turistide liikumine, Noblessneris on sündmuste- ja meelelahutuse põhine liikumine. Kalaranna seevastu pakub rohkem tegevusi, mis ei eelda tarbimist. Inimestevahelise suhtluse soodustajana said kõik piirkonnad pigem positiivse hinnangu. Kõrgeim tulemus oli Noblessneris ($M = 3.89$), järgnes Rotermann ($M = 3.82$) ning madalaim oli hinnang Kalarannas ($M = 3.51$), mis viitab mõnevõrra tagasihoidlikumale tajule suhtlust soodustava keskkonnana. Igas piirkonnas esines vaatluspäevadel kasutajate seas sooline mitmekesisus, kuid vanuselisel esindas enamuse kasutajaid 25-40 aastaste vanusegruppi – laste osalus piirnes varajastele vanuserühmadega ning vanemaealisi (65+) oli vaatluste ajal minimaalselt.

Avalikkus. Intervjuude käigus uurisin ruumi haldajatelt, missugused on piirkondades toimivad reeglid ja kontrollmehhanismid, kuna need mõjutavad avaliku ruumi ühte põhitunnust – avalikkust. Igas uuritud piirkonnas on olemas turvakaamerad, kuid eraldi valveteenust ei ole. Lisaks igas piirkonnas kehtivatele Tallinna avaliku korra eeskirjadele, on Noblessneris ka sisekorraeeskirjad. Seega saab väita, et kontrollmehhanismid on küll olemas, kuid pigem vähesel määral. Seda kinnitab ka kasutajate uuring – kõiki piirkondi saab kasutajate hinnangul vabalt kasutada. Kalaranna paistab siinkohal silma kõige positiivsema hinnanguga ($M = 4.23$), millele järgneb Rotermanni piirkond ($M = 4.1$). Madalaim keskmine hinnang avaliku ruumi vabale kasutusele oli Noblessneris ($M = 3.89$). David Lyoni (2007) kriitika, et tehnoloogiline jälgimine võib vähendada anonüümsust ja mõjutada avaliku ruumi demokraatlikku iseloomu, siinkohal kinnitust ei saanud.

Kohataju. Vaatluse alusel hindasin, kas piirkonnad on eristuvad, kui palju on ruumis seost ajaloo ja koondasin tulemused Tabelisse 10.

Tabel 10. Juhtumipiirkonnad kohataju tekitajana

Indikaator	Kalaranna	Noblessner	Rotermann
Seos ajaloo	laevavrakk	Ajaloolised hooned ja tööstuspärandi elemendid avalikus ruumis.	ajaloolised hooned
Eristuvus	liivarand	linnamööbli disain	kunst avalikus ruumis

Kvaliteedikriteeriumite hindamistulemuste analüüs näitab, et Tallinna eraomandis olevad avalikud ruumid suudavad võrdselt hästi pakkuda kõrget esteetilist taset, hooldatud ja puhast keskkonda ning turvatunnet, kuid igapäevase funktsionaalsuse ja erinevate vanuserühmade kaasavuse osas on arenemisruumi. See vastuolu viitab, et eraomaniku prioriteediks on visuaalne ja kaubanduslik väärtus, samas kui elukeskkonna kestlik ja mitmekesine kasutus nõuab avalikku infrastruktuuri ja rohkemate inimeste kaasatust. Demograafilised erinevused rõhutavad vajadust mitmekesise ja paindliku linnamööbli ning teenuste pakkumise järele, et ruum oleks kaasav kõigile.

4.3.1 Ruumi kasutajate ettepanekud avaliku ruumi kvaliteedi parandamiseks

Kasutades avatud vastusega küsimust, uurisin missugused on ruumi kasutajate ettepanekud selle kvaliteedi parandamiseks. Vastused jagunesid nelja teemavaldkonda, mille reastasin esinemissageduse järgi Tabelisse 11.

Tabel 11. Kasutajate ettepanekud avaliku ruumi kvaliteedi parandamiseks

Teema	Ettepanekud
Haljastus	Vähem konteiner- ja rohkem kõrghaljastust.
	Rohkem tuule-päikese eest varju pakkuvaid puid-põõsaid.
	Vähem niitmist.
	Rohkem mitmekesist (erineva kõrguse ja liikidega) haljastust.
Autokeskus	Vähendada autode parkimisruumi.
	Rohkem ruumi jalakäijatele ja ratturitele.
Istumis- , tegelus- ja viibimisvõimalused	Rohkem tegevusi nii täiskasvanutele kui erinevas vanuses lastele (näiteks kiiged).
	Rohkem taskuparke hubaste istumisalade ja vabas õhus töötamise võimalusega.
	Rohkem võimalusi koertega linnas aega veeta.
Ligipääsetavus	Ohutumad ja kasutajasõbralikumad ülekäigurajad ning kõnniteed.
	Parem valgustatus.
	Rohkem avalikke tualette ja joogivee kraane.
	Rohkem linnamööblit.

5. JÄRELDUSED JA ETTEPANEKUD

Magistritöö eesmärk oli kolme juhtumipiirkonna – Kalaranna, Noblessner, Rotermann – näitel avada Tallinna eraomandis oleva avaliku ruumi kujunemise ja toimimise loogikat, uurida selle kvaliteeti ning eraomandi võimalikku seost tarbimiskesksusega.

Arutelu järeldusena saab välja tuua, et eraomandis **avaliku ruumi kujunemine** on mitmetasandiline protsess, kus planeerimisotsused annavad olulise aluse, kuid lõpliku ruumi määravad arendajate strateegiad ning finantsotsused ja hilisem haldus ja juhtimine. **Planeeringud realiseeruvad sageli osaliselt**, jättes arenemisruumi haljastuse, tegevusvõimaluste, teenuste ja äride variatiivsuse ning sotsiaalse elu aktiivsuse osas. Seega tuleks planeerimisel ja järelevalvel rõhutada osapoolte teadmiste ühtsusele ja kasvule, luua uusi (motiveerivaid) regulatsioone ning viia sisse järelkontrolli meetmed. Arendajad ja ruumi haldajad peaksid lähtuma mitmekesisest tänavatasandi äripindade kureerimisest, tagama tasuta tegevusi erinevatele vanusegruppidele ja täitma ligipääsetavuse nõudeid, et säilitada avalikkus, mitmekesisus ja avaliku ruumi funktsioon olla linnaruumi ühendav lüli. Samas tuleb just pikkade menetlusprotsesside puhul arvestada, et linnaplaneerimise põhimõtted ja ruumi kasutajate soovid võivad ajas muutuda. Nagu üks intervjuueeritud arhitekt mainis, siis loovad nemad tulevikuplaane, mis peavad vastama tuleviku kasutaja soovidele. Seetõttu tuleks ka ehituse ja hilisemas haldusprotsessis arvestada ruumi paindlikkusega ning viia vajadusel sisse muutusi, mida tänapäeva kasutaja ruumis viibimiseks vajab.

Nagu tulemused näitasid, siis **tarbimiskohustus Tallinna eraomandis avalikes ruumides on nähtav ja tajutav**, kuid seda ei saa seostada omandivormi, vaid ruumi haldamispraktikatega, millega kujundatakse ruumi disain, funktsioonide valik ja sihtrühmade eelistamine. Tarbimiskohustuse mõju ei avaldu otsese sunnina, vaid pigem kaudse, ruumilise ja sotsiaalse normina. Tarbimiskohustuse taju suurendavad **kõrge toitlustusasutuste (enim) ja kaubanduse kontsentratsioon, (varjatud) reklaami olemasolu ning reklaamsündmused**. See kinnitab minu magistritöös toodud väidet, et äri- või ettevõtluse funktsioonid, millega eraomandis linnaruumid on tugevalt seotud, suunavad ka nende läheduses oleva avaliku ruumi sisu ja sealseid tegevusi ning võivad tekitada tarbimiskohustust. Ka Jan Gehl (2011) on öelnud, et ruum, mis suunab inimesed kindlale tegevusele, ei soosi inimestevaheliste omavaheliste juhuslike ja spontaansete

kontaktide teket. Samas ei kinnita käesolev uuring varasemat väidet (Mitchell, 2003), et erasektori huvid domineerivad nendes ruumides täielikult avalike kasutusvõimaluste üle ning inimesi nähakse nendes ruumides ajutiste küllastajatenä. Ruumide haldajate sõnul soovivad nad panustada kaasavasse ruumi, kuid Noblessneris ja Roterannis tegevused seda ei toeta. Ka gentrifikatsiooniprotsessid süvendavad uusarendustes tarbimiskeskuse tendentsi, kuna toovad kaasa kõrgema sissetulekuga kasutajate eelistamise ning vastava teenuste ja hinnataseme kujunemise. Samas näitab Kalaranna näide, et alternatiivne lähenemine on võimalik. Kui avalikku ruumi integreeritakse teadlikult tasuta ja mitmekesiseid tegevusi ning jälgitakse reklaamide ja äride kontsentratsiooni, siis väheneb ka tarbimiskohustuse tajumine.

Tallinna eraomandis avalik ruum pakub selle kasutajale head kvaliteeti – ruumid on visuaalselt atraktiivsed, hästi hooldatud ning turvalised. Kuid selle kõrval jäävad sageli realiseerimata inimeste igapäevased vajadused nagu avalikud tualetid, joogivee punktid, ilmastikukindlad varjualused, piisav haljastus ning ligipääsetavad viidad. Ruumipoliitika ekspertaruandes toodud väide, et avalik ruum on sageli ebakvaliteetne ja halvasti ligipääsetav (Metspalu et al, 2023), sai töös seega kinnitust ainult ligipääsetavuse osas.

Ruumi kvaliteetidest hindavad kasutajad peamiselt fundamentaalseid vajadusi – turvalisus ja puhtus. Kõrge turvatunde ja puhtuse tähtsus viitab sellele, et enne mitmekesise sotsiaalse elu või kultuuriprogrammide kujunemist peab ruum pakkuma esmaseid mugavus- ja turvagarantiisid. Samuti toetab see uurimuse varasemaid järeldusi, et halduspraktikatel (hooldus, valve, koristus) on otsustav roll ruumi tegelikus toimimises. Madalam hinnang kogukondlikele ja tasuta sündmustele viitab, et neid ei tajuta kasutajate jaoks piisavalt olulisena võrreldes igapäevaste vajadustega. Vanuserühmade erinevused (nooremate kõrgem ootuse tase pidevale avatusele, puhtusele ja esteetikale; vanemate suurem vajadus ilmastikukaitse) rõhutavad vajadust planeerimisel lähtuda mitte ainult elu- või äripinna ostjate profiilist (jõukamad), vaid üldisest linna demograafiast. Avaliku ruumi kujundus peaks lähtuma Gil Penalosa 8- 80 printsiibist (Penalosa, n.d.) ehk linnaruumis peab saama iseseisvalt liikuda nii 8- kui ka 80aastane. Planeerimise ja halduse prioriteetide hulka peaksid kuuluma esmalt lihtsad ja madalakululised investeeringud turvalisusse, ilmastikukindlatesse lahendustesse, korrapärasesse hooldusse ja prügikorraldusse, kuna need toovad kiire ja laiapõhjalise kasu. Vajadust nende järele mainivad nii ruumi kasutajad kui seadusloome.

Uurimuse põhjal toon välja mõned ettepanekud, mida tulevikukindla linnaruumi arendamisel tuleks silmas pidada:

- Kvaliteetse ruumilooma koolituste suunamine lisaks avalikule sektorile ka arendajatele, haldusettevõtetele, kodanikele ja teistele ruumilooma protsessis osalevatele ettevõtetele ja isikutele.
- Kodanike varasem kaasamine planeerimisprotsessi koosloome kaudu.
- Kehtestada linnapoolne järelvalve-mehhanism, mis tagab planeeringutingimuste (nt ligipääsetavus, haljastus) täitmise ka valmishituse lõppu.
- Mitte-traditsioonilistesse kohtadesse – nagu siseatriumid ja katusepinnad – avalike ruumide rajamine.
- Esimese korruse äripindadel peaks reguleerima erinevate äritüüpide osakaalu ning eelistama mitmekesisemate tegevusvaldkondadega ettevõtteid – töökojad, lastehoid, tervishoiuteenuse pakkuja, galeriiruum, jõusaal jm.
- Soodustada erinevate esimese korruse äripindade (mitte ainult toitlustusasutuste) ja hoone elanike tegevuste laienemist tänavatasandile (väljapanekud, lillepotid, peenrad jms).
- Esimese korruse pindade aknad peaksid olema inimese silmakõrgusel, kleebistevabad ja läbi nähtavad.
- Avalikku ruumi võiks lisada rohkem erinevaid tasuta tegevusi erinevas vanuses täiskasvanutele ning lastele (näiteks purskkaev, kiik, lauatenнисe laud, piknikulaud, slackline, kogukonnaaed, bocchia, malelaud).
- Äripindade nimed hoonel peaksid olema diskreetsed, ühtset disaini järgivad, aknapõhised ja proportsionaalsed, et mitte rikkuda hoone fassaadi ning vähendada tarbimisele suunamist.
- Paigaldada piisavalt viidandust, mis on selgelt loetav, õigel kõrgusel ning taktiilne.
- Avalik tualettruum, veekraan (koerte kraaniga), liigiti sorteerimise võimalusega ning lemmiklooma jäätmete prügikast peaks olema igas suuremas avalikus ruumis.

5.1 Uurimistöö piiratus ning edasiarendamise võimalused

Uurimistöö tulemusi tuleb tõlgendada arvestades mitmeid piiranguid. Esiteks on uuring magistritöö ette antud mahu tõttu piiratud kolme juhtumipiirkonnaga (Kalaranna, Noblessner, Rotermann), mistõttu ei saa laiendada järelduste üldistatavus teistesse Tallinna piirkondadesse ja väikelinnadesse. Teiseks toimusid vaatlused ja ankeetküsitlus talvisel ja varakevadisel perioodil, mis ei kajasta täielikult aastaringseid kasutusmustreid ning võib alahinnata suvise kasutuse ja sündmuste rolli. Kolmandaks tugineb dokumendianalüüs kättesaadavatele dokumentidele, mille valik ja sisu võivad ajas muutuda. Neljandaks ei ole tegemist representatiivse valimiga, kuivõrd selle demograafiline koosseis ei ole esinduslik. Lisaks ei hõlma töö kõiki ruumi kujunemist mõjutavaid institutsionaalseid ja majanduslikke tegureid, sest osad nendest võivad olla varjatud.

Edasiseks uurimiseks ja tulemuste tugevdamiseks pakun järgmisi võimalusi:

- laiendada juhtumianalüüsi erinevate piirkondadega ning kaasata võrdlusesse ka avaliku sektori poolt arendatud avalikku ruumi, et võrrelda eraarendajate ja avaliku sektori poolt loodud avaliku ruumi erinevusi;
- läbi viia longituudvaatlusi ja korduvaid kasutajaküsitlusi aastaringselt, et tabada hooajalisi ja ajas muutuvaid mustreid;
- suurendada kvantitatiivsete andmete hulka, et saada representatiivne valim;
- korraldada süvaintervjuusid ja juhtumipiirkondades läbi viia jalutusintervjuudel põhinevaid etnograafilisi uuringuid erinevate kasutajagruppide (vanurid, noored, kodutud jne) seas;
- via läbi katsepõhiseid sekkumisuuringud, hindamaks erinevate haldusstrateegiate mõju ruumi kasutusele.

KOKKUVÕTE

Magistritöös uurisin Kalaranna, Noblessneri ja Rothermanni näitel Tallinna eraomandis olevate avalike ruumide kujunemist, nende vastavust algsetele planeeringulahendustele ning seost tarbimiskohustuse ja ruumi kvaliteediga Tallinna näitel.

Rakendasin kombineeritud metodoloogiat, mille raames viisin läbi dokumendianalüüsi, süstemaatilisi välivaatlused, poolstruktureeritud ekspertintervjuud ja veebiküsitluse kasutajate hinnangute kogumiseks. See võimaldas vastata uurimisküsimustele nii kvalitatiivselt kui kvantitatiivselt, sidudes institutsionaalset raamistikku ruumilise realiseerumise ja kasutajakogemusega.

Juhtumipiirkondade näitel avasin Tallinna eraomandis avaliku ruumi kujunemise ja toimimise loogikat ning tõin välja, missugused otsused mõjutavad ruumi kvaliteeti ja tarbimiskohustuse teket. Uurimuse põhitulemused toon uurimisküsimuste kaupa:

Kuidas kujuneb eraomandis avalik ruum Tallinnas ning kuivõrd vastab realiseerunud ruum algsele planeeringulahendusele? Eraomandis avaliku ruumi kujunemine on mitmetahuline protsess, kus planeering paneb ruumi kujunemisele aluse, kuid arendajate ärilised otsused ja halduspraktikad määravad lõpliku ruumikasutuse ning avaliku ruumi kvaliteedi. Planeeringute visioonid suuremas osas realiseeruvad, kuid peamised kõrvalekalded puudutavad haljastust, sotsiaalset mitmekesisust ja tegevusvõimaluste rohkust. Need tulenevad peamiselt arendajate strateegilistest otsustest ja ärimudelitest ning hilisemast halduspraktikast.

Missugusel määral on eraomandis avaliku ruumi kasutamine seotud tarbimiskeskusega? Tarbimiskeskust avalikes ruumides ei saa seostada omandivormi, vaid ruumi haldamispraktikatega, millega kujundatakse ruumi disain, funktsioonide valik ja sihtrühmade eelistamine. Tarbimiskohustuse mõju avaldub kaudse, ruumilise ja sotsiaalse normina ning seda suurendavad kõrge toitlustusasutuste ja kaubanduse kontsentratsioon, (varjatud) reklaami olemasolu ning reklaamsündmused. Alternatiivsed mittekaubanduslikud kasutusviisid, mitmekesine esimese korruse äripindade ja teenuste valik ning ruumi disain võivad vähendada tarbimiskohustuse tajumist ja toetada kaasavat ruumi.

Missugune on Tallinna eraomandis avaliku ruumi kvaliteet? Vastupidiselt riikliku tasandi kriitilisele hinnangule, pakuvad Tallinna eraomandis avalikud ruumid head kvaliteeti, nad on visuaalselt atraktiivsed, hästi hooldatud ning turvalised, kuid puudused on seotud inimeste igapäevaste vajadustega nagu avalikud tualetid, joogivee punktid, ilmastikukindlad varjualused, piisav haljastus ning ligipääsetavad viidad. Kasutajad hindavad avaliku ruumi juures kõige olulisemaks turvalisust, puhtust ja ligipääsetavust, kuid võimalus seal teistega kohtuda ja saada osa kogukondlikest sündmustest pole enam sedavõrd oluline. Kolm juhtumipiirkonda on kujunenud sarnastel alustel ning on seega kvaliteedilt üsnagi sarnased. Noblessneri ja Rotermanni paistavad silma esteetilise ilu poolest, samas oli neis tarbimisele suunav ruumikasutus. Kalaranna paistab silma rohkete tasuta tegevusvõimalustega, kuid sotsiaalselt väheaktiivse avaliku ruumi poolest.

Seega kinnitab töö, et avaliku ruumi avalikkus, tarbimiskesksus ja kvaliteet ei sõltu ainult omandivormist, vaid eelkõige halduspraktikast. Töö tulemuste põhjal soovitan kvaliteetse avaliku ruumi koolitusprogramme viia rohkematele sihtrühmadele – arendajad, haldusettevõtted, kodanikud ja teised ruumiloome protsessis osalevad ettevõtted ja isikud. Samuti soovitan ellu viia tõhusama järelkontrolli planeeringu nõuete elluviimise tagamiseks. Tarbimiskesksuse vältimiseks soovitan arendajatel ja ruumi haldajatel esimese korruse äripindade puhul eelistada mitmekesisist rentnike kooslust, rajada tasuta tegevusi ning vältida otseseid ja kaudseid reklaame. Lisaks võiks kasutusmugavuse nimel rajada ilmastikukindlaid puhkenurki, rohealasid, veekraane ning avalikke tualette.

Uuringu piiranguteks on väike juhtumivalim, vaatlusperioodi hooajalisus ning veebiküsitluse mugavusvalim. Edasine uurimistöö võiks laiendada juhtumipiirkondade hulka, rakendada longituudvaatlusi ning katsepõhiseid sekkumisi, et paremini mõista haldussekkumiste mõju ruumi kvaliteedile ja avalikkusele.

Antud uurimusest võtan enda praktilisse töösse kaasa teadmise kuivõrd suur roll on halduspraktikatel ning soovi neid täpsemalt edasi uurida. Magistritöö annab süsteemse ja praktilise panuse arusaamale, kuidas eraomandis avalik ruum Tallinnas kujuneb ning kuidas mõjutada selle kvaliteeti. Töö tulemused sobivad nii ruumipoliitika kujundamiseks kui ka arendajate ja haldajate igapäevase otsustamise toetuseks, pakkudes selgeid suuniseid ruumide sotsiaalse ja funktsionaalse mitmekesisuse edendamiseks.

KASUTATUD KIRJANDUS

Allmann, I. & Volkov, A. (2025, 11. oktoober). Tallinna reklaamiplahvatus teeb meist ida-Euroopa džungli. *ERR*.

<https://www.err.ee/1609826106/allmann-ja-volkov-tallinna-reklaamiplahvatus-teeb-meist-ida-euroopa-dzungli>

Arakas, V. & Laur, A. (2026, 15. mai). Arakas ja Laur: bürokraatia Tallinnas hoiab korterite hinnad kõrgel ja võtab motivatsiooni. *Äripäev*.

<https://www.aripaev.ee/borsiuudised/2026/01/27/arakas-ja-laur-burokraatia-tallinnas-hoiab-korterite-hinnad-korgel-ja-votab-motivatsiooni>

Braslins, M. & Tisenkopfs, T. (2026). Quality assessment of privately managed public space: Agenskalns Market exploratory case study. *Urban Science*, 10(1), 33.

<https://doi.org/10.3390/urbansci10010033>

Carmona, M. (2015). Re-theorising contemporary public space: A new narrative and a new normative. *Journal of Urbanism*, 8(4), 373- 405.

<https://doi.org/10.1080/17549175.2014.909518>

Creswell, J. W. (2014). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. Sage.

https://www.ucg.ac.me/skladiste/blog_609332/objava_105202/fajlovi/Creswell.pdf

Eesti Arhitektide Liit. (2011). *Kalarand*. <https://arhliit.ee/kalarand/>

Eesti Arhitektide Liit. (2019). *Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted*.

https://arhliit.ee/wp-content/uploads/2023/04/lisa_3_-_kvaliteetne_ruum_aluspohimotted.pdf

Eesti Arhitektide Liit. (2025). *KOVide valimiste poliitikasoovitused: Tallinn (2025)*.

<https://arhliit.ee/soovitused-elukeskkonna-kohta-2025-aasta-kovide-valimisprogrammidess-e-tallinn/>

Eesti Pimedate Liit. (2016). Ehitatud keskkonna ligipääsetavus nägemispuudega inimestele.

https://pimedateliit.ee/wp-content/uploads/2022/02/EPL_juhend_august2016.pdf

Eesti Vabariigi Valitsus. (2021). *Strateegia "Eesti 2035"*.
https://valitsus.ee/sites/default/files/documents/2021-06/Eesti%202035_PUHTAND%20%C3%9CLDOSA_210512_1.pdf

Ehitusseadustik. (2015). *Riigi Teataja*. <https://www.riigiteataja.ee/akt/105032015001>

Einmaa, I.-M. (2024, 12. mai). "AK. Nädal": kuidas tagada privaatsus kaameraid täis avalikus ruumis? *ERR*.
<https://www.err.ee/1609340259/ak-nadal-kuidas-tagada-privatsus-kaameraid-tais-avalikus-ruumis>

Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ. (2022). *Tallinna linna välisõhu strateegiline mürakaart*. <https://www.tallinn.ee/et/media/482228>

European Commission. (2021, 15.september). *New European Bauhaus: Beautiful, sustainable, together*.
<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/ALL/?uri=CELEX:52021DC0573>

European Ministers of Culture. (2018). *Davos declaration 2018: Towards a high-quality Baukultur for Europe*. <https://davosdeclaration2018.ch/en/>

Fraser, M. (2023). *Public space for public good: Making privately owned public spaces in Vancouver more inclusive and supportive*. Dalhousie University.
<http://hdl.handle.net/10222/82751>

Gehl, J. (2011). *Life Between Buildings: Using Public Space*. Island Press.
https://cus.ubt-uni.net/wp-content/uploads/2024/11/Jan-Gehl-Life-Between-Buildings_-Using-Public-Space-2011-Island-Press.pdf

Gehl, J. (2015). *Linnad inimestele*. Yoko Oma

Given, L. (2008). *The SAGE Encyclopedia of Qualitative Research Methods*. Sage.
<https://doi.org/10.4135/9781412963909>

Gnadenteich, U. (2022, 14.juuli). Võimalik vaid Tallinnas: Kalarand on juba kolm aastat suletud. *Postimees*.

<https://www.postimees.ee/7564839/voimalik-vaid-tallinnas-kalarand-on-juba-kolm-aastat-suletud>

Greater London Authority. (2021). *Public London Charter*.

<https://www.london.gov.uk/publications/public-london-charter>

Haselbacher, M., Kuokkanen, K., Palonen, E., & Reeger, U. (2024). Inclusion and exclusion in urban public space: Contemporary challenges in Vienna and Helsinki. *Urban Planning*, 9, Article 8291. <https://doi.org/10.17645/up.8291>

Huang, S., & Franck, K. A. (2018) Let's meet at Citicorp: can privately owned public spaces be inclusive? *Journal of Urban Design*, 23:4, 499-517. <https://doi.org/10.1080/13574809.2018.1429214>

Gehl, J., & Svarre, B. (2023). *Kuidas uurida elu avalikus ruumis*. Yoko Oma.

John, M., Turaev, S., Al-Dabet, S., & Abdulghafor, R. (2025). *Multidimensional assessment of public space quality: A comprehensive framework across urban space typologies*. <https://doi.org/10.48550/arXiv.2505.21555>

Keila Linnavalitsus. (2024). *Keila linna üldplaneering*.

<https://planeering.keila.platvorm.ee/>

Keskkonnaagentuur. (2026). *Õhuseire: reaalaaja õhukvaliteedi andmed*. (vaadatud 22.03.2026). <https://www.ohuseire.ee/>

Keskkonnaagentuur. (kuupäev puudub). *Kliimaatlas: temperatuur*. (vaadatud 22.03.2026).

<https://kliimaatlas.keskkonnaportaal.ee/temperatuur>

Keskkonnaamet. (2024, 12. jaanuar). *Keskkonnaamet algatas lõhnahäiringu vähendamise nõude eiramise tõttu väärteomenetluse*.

<https://keskkonnaamet.ee/uudised/keskkonnaamet-algatas-lohnahairingu-vahendamise-noude-eiramise-tottu-vaarteomenetluse>

- Klementi, K., & Vallner, S. (2012, 29. detsember). Kalarannahooaeg kestab. *Sirp*.
<https://www.sirp.ee/kalarannahooaeg-kestab/>
- Kljavin, K., Pirrus, J., Kurik, K.-L. & Pastak, I. (2020). *Aktivism avaliku ruumi koosloomes*. Eesti inimarengu aruanne 2019/2020.
<https://2020.inimareng.ee/aktivism-avaliku-ruumi-koosloomes.html>
- Krass, M. (2025, 14. oktoober). Martti Krass: kui investeringud seisavad, seisab ka Eesti. *ERR*.
<https://www.err.ee/1609828833/martti-krass-kui-investeeringud-seisavad-seisab-ka-eesti>
- Kohn, M. (2004). *Brave new neighborhoods: The privatization of public space*. Routledge
- Lee, D. (2020). Whose space is privately owned public space? Exclusion, underuse and the lack of knowledge and awareness. *Journal of Urban Design*, 25(4), 425–442.
<https://doi.org/10.1080/13574809.2019.1652131>
- Lyon, David. (2007). *Surveillance studies: An overview*. Polity Press
- Maa- ja Ruumiamet. (2024). *Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted*.
<https://maaruum.ee/ruumiloome-ehitus-ja-planeerimine/ruum-ja-arhitektuur/kvaliteetse-ruumi-aluspohimotted>
- Madanipour, A. (2003). *Public and Private Spaces of the City*. London-New York. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203402856>
- Madanipour, A. (2010). *Whose public space? International case studies in urban design and development*. Routledge
- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. (2025, 1. detsember). *Kaasamine planeeringutes: millal ja kuidas saavad kohalikud kaasa rääkida?*
<https://planeerimine.ee/kaasamine-planeeringutes-millal-ja-kuidas-saavad-kohalikud-kaasa-raakida/>
- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. (2026). *Üleriigiline planeering Eesti 2050*.
<https://dge.ee/maps/YRP-2050-Veebiraamat/>

- Malk, M. (2022, kevad). Rotermann. Majadest linn. *Ajakiri Maja*.
<https://ajakirimaja.ee/?s=rotermann&lang=et>
- Mitchell, D. (2003). *The right to the city: Social justice and the fight for public space*. Guilford Press
- Mohammadi, M., & Stevens, Q. (2025). A critical review of the literature on privately owned public spaces: From intrinsic critiques to systematic assessment. *Journal of Planning Education and Research*. <https://doi.org/10.1177/08854122251400201>
- Metspalu, P., Oidjärv, T., Tammet, T., Johansson, U., Lee, L. Y. & Biemann. (2023, 11. juuli). *Tervikliku poliitika kujundamine Eesti kvaliteetse ja jätkusuutliku elukeskkonna nimel. Tööpakett 4 aruanne: Kvaliteetse elukeskkonna arengukava kontseptsiooni ettepanek*.
https://eehitus.ee/wp-content/uploads/2024/02/D4-Proposal-for-a-spatial-development-strategy-concept_Estonian-Final.pdf
- New York City Planning department. (2026, 10. jaanuar). *Privately Owned Public Spaces*.
<https://www.nyc.gov/content/planning/pages/our-work/plans/citywide/privately-owned-public-spaces>
- Novikov, S. (2026, 13. veebruar). *Võtame kokku möödunud 2025. aasta*. [Facebooki postitus]. Facebook. <https://www.facebook.com/groups/1413847166028431>
- NYC Planning. (2021). *New York City's privately-owned spaces. Current standards for privately-owned spaces*.
https://www.nyc.gov/assets/planning/downloads/pdf/our-work/plans/citywide/privately-owned-public-spaces/popd_rules.pdf
- Paaver, T., & Kiivet, E. (2020). *Avalik ruum, kui elukeskkonda siduv võrgustik. Eesti Inimarengu Aruanne 2019/2020*.
<https://2020.inimareng.ee/avalik-ruum-kui-elukeskkonda-siduv-v%C3%B5rgustik.html>
- Paaver, T. (2016, aprill). *Avaliku ruumi saadik. Ajakiri Maja*.
<https://ajakirimaja.ee/toomas-paaver-avaliku-ruumi-saadik>

- Paaver, T. (2016, 29. september). Aeglased sammud vaerahuni Kalarannas. *Sirp*.
<https://www.sirp.ee/aeglased-sammud-vaerahuni-kalarannas/>
- Penalosa, G. (n.d.). *8-80 Cities*. <https://gpenalosa.ca/8-80-cities/>
- Piirsalu, I. (2024). *Noblessneri mereäärsete hoonete ja linnaruumi arhitektuurivõistluse zürii* protokoll.
https://arhliit.ee/wp-content/uploads/2024/06/noblessner_arh_voistluse_protokoll.pdf
- Planeerimisseadus. (2025). *Riigi teataja*. <https://www.riigiteataja.ee/akt/108072025036>
- Politsei- ja Piirivalveamet. (2025). *Turvaline ruumiloome: praktiline käsiraamat*. Siseministeerium.
<https://www.politsei.ee/files/2025-06/turvaline-ruumiloome-praktiline-kaesiraamat.pdf>
- Prokapital turundus. (2018). *Mida tahaksid näha Kalarannas?*. [Facebooki postitus].
<https://www.facebook.com/groups/kalamaja/posts/10156179858639180/>
- Pärli, M. (2025, 2. juuni). Tallinn hakkab koostama linnale uut üldplaneeringut. *ERR*.
<https://www.err.ee/1609711896/tallinn-hakkab-koostama-linnale-uut-uldplaneeringut>
- Regionaal- ja Põllumajandusministeerium. (n.d.). *Ruumilahenduse üldpõhimõtted*.
<https://planeerimine.ee/docs/noustik/5-detailplaneeringu-ruumilahendus/ruumilahenduse-kujundamine/ruumilahenduse-uldpoimotted/>
- Roose, A., Sooväli-Sepping, H., & Müüripeal, A. (2020). Avaliku ruumi mõiste areng ja tähendusväljad. *Keel ja Kirjandus*. 63(8-9), 677–690. <https://doi.org/10.54013/kk754a3>
- Rottermann. (n.d.). *Inspireeru*. <https://rotermann.ee/inspireeru/>
- Ruumiloome ekspertrühm. (2018). *Ruumiloome ekspertrühma lõpparuanne*.
https://www.kul.ee/sites/default/files/documents/2021-03/ruumiloome_lopparuanne.pdf
- SA Eesti Koostöö Kogu. (2020b). *Inimarengu aruande 2019/2020 põhisonumid- ja järeldused*.
<https://kogu.ee/2020/06/11/inimarengu-aruanne-2019-2020-pohisonumid-ja-jareldused/>

Sevtsuk, A. (2020). *Street Commerce: Creating Vibrant Urban Sidewalks*. University of Pennsylvania Press

Sim, D. (2021). *Pehme linn*. Yoko Oma

Sorainen. (2024). *Õigusanalüüs: Ruumilooma kvaliteediriteeriumite sisseviimine ehitusseadustikku teiste riikide näitel*.
<https://kliimaministeerium.ee/sites/default/files/documents/2025-06/%C3%95igusanal%C3%BC%C3%BCs.%20Ruumikvaliteedi%20n%C3%B5uded.%2030.08.2024.puhas%20viideteta.II%20etapp.pdf>

Stevens, M., Keane, B. (2022). *The social life of privately-owned public spaces in Melbourne*. <https://doi.org/10.25916/JJC1-0950>

Swiss Confederation. (2018). *The Davos Baukultur Quality System: Assessment form*.
<https://davosdeclaration2018.ch/wp-content/uploads/sites/2/2023/06/2022-06-17-174441-dbqs-assessment-form-en.pdf>

Tallinn. (2020). *Tallinna Arengustateegia "Tallinn 2035"*.
<https://www.tallinn.ee/et/media/307723>

Tallinna linn. (2019). *Tallinna linnamööbli valiku ja paigutuse juhend*.
<https://www.tallinn.ee/et/media/304597>

Tallinna linn. (2022). *Tallinna linna mürakaart 2022: ülevaade ja seletuskiri*.
<https://www.tallinn.ee/et/keskkond/tallinna-linna-murakaart-2022>

Tallinna linn. (2024, 12. aprill). *Põhja-Tallinna valitsus korraldas linnaosas õhukvaliteedi seire*.
<https://www.tallinn.ee/et/pohja/uudis/pohja-tallinna-valitsus-korraldas-linnaosas-ohukvaliteedi-seire>

Tallinna Linnaplaneerimise Amet. (2000). *Tallinna üldplaneering*.
<https://www.riigiteataja.ee/aktiis/4120/9201/3004/11.01.2001-m-3-lisa.pdf#>

Tallinna Linnaplaneerimise Amet. (2020). *Kesklinna linnaosa üldplaneeringu lähteseisukohad ja mõjude hindamise väljatöötamise kavatsus*.
<https://www.tallinn.ee/et/media/517622>

Tallinna Linnaplaneerimise Amet. (2025). *Tallinna Linnavolikogu 18.09.2025 otsuse nr 91 "Põhja-Tallinna üldplaneeringu vastuvõtmine"* Lisa 1.
<https://www.tallinn.ee/et/media/571047>

Tallinna Linnavalitsus. (2004). *Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneering*.
<https://www.tallinn.ee/et/media/481953>

Tallinna Linnavolikogu. (2020). *Tallinna arengustrateegia "Tallinn 2035"*.
<https://strateegia.tallinn.ee/>

Tamašauskaitė, Ž. (2024). *Publicness of public space in the contemporary city: Insights from Helsinki, Finland*.
<https://www.utupub.fi/bitstream/handle/10024/176400/AnnalesB657Tama%20auskait%2097.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Tavares, S. G., Sellars, D., Mews, G., Dupré, K., Candido, C., & Towle, S. (2020). Public health and well-being in public open spaces through climate responsive urban planning and design. *The Journal of Public Space*, 5(2), 1–6. <https://doi.org/10.32891/jps.v5i2.1279>

Telliskivi Selts. (2009). *Noblessneri detailplaneeringu arutelu protokoll*.
https://www.telliskiviselts.info/sites/default/files/Noblessneri_DP_tutvustus_07.12.2009.pdf

UN Women. (2016). *Safe Cities Global Initiative – Toolkit and reports on women's perceptions of public spaces*.
<https://www.unwomen.org/en/what-we-do/ending-violence-against-women/creating-safe-public-spaces>

Voltri, J. (2026, 9.aprill). *Kliimaseadust tõenäoliselt ei tule*. ERR.
<https://www.err.ee/1609990434/kliimaseadust-toenaoliselt-ei-tule>

What If. (2024). *Intervjuu keskkonnapsühholoog Silver Sternfeldtiga: Kuidas luua inimkeskseid ruume*.

<https://whatif.ee/intervjuu-keskkonnapsuhholoog-silver-sternfeldtiga-kuidas-luua-inimkeskseid-ruume/>

Zukin, S. (1995). *The cultures of cities*. Blackwell.

Zukin, S. (2010). *Naked city: The death and life of authentic urban places*. Oxford University Press.

Zukin, S. (2012). The social production of urban cultural heritage: Identity and ecosystem on an Amsterdam shopping street. *City, Culture and Society*, 3(4), 281–291. <https://doi.org/10.1016/j.ccs.2012.10.002>

The quality of POPS and its consumerism: the case of Tallinn

SUMMARY

This thesis examines the formation, quality and consumer orientation of privately owned public spaces (POPS) in Tallinn through comparative case studies of Kalaranna, Noblessner and Rotermann.

The theoretical and methodological basis synthesises critical literatures on privatization of urban space (Mitchell, Kohn, Zukin) with normative quality frameworks (Davos/Baukultur, Tallinn planning guidance). Using a mixed-methods design – document analysis, systematic field observations, six semi-structured expert interviews and an online user survey – the study achieved its objective: using case studies I opened up the logics of how privately owned public space in Tallinn is formed and functions, and identified which decisions influence space quality and the emergence of consumer obligation. Below I present the main findings organized by research question:

How are privately owned public spaces (POPS) in Tallinn formed, and how closely does the realised built environment correspond to the initial planning solutions? The formation of privately owned public space is a multifaceted process in which planning establishes the foundational framework, but developers' commercial decisions and subsequent management practices determine the eventual spatial uses and the quality of public space. Planning visions are largely realised in broad terms, however, principal deviations concern greenery, social diversity and livelihood, and the range of free activities provided.

To what extent are privately owned public spaces (POPS) associated with consumerism? The consumer-oriented character of public spaces cannot be attributed directly to the ownership model but more to management practices that shape spatial design, the selection of functions, and the prioritisation of target groups. The imperative to consume manifests as an indirect spatial and social norm and is amplified by a high concentration of food and beverage outlets and retail, the presence of (covert) advertising, and promotional events. Alternative non-commercial uses, a diverse mix of ground-floor premises and services, and inclusive spatial design can mitigate the perception of mandatory consumption and support a more inclusive public realm.

What is the quality of privately owned public space (POPS) in Tallinn? Privately owned public spaces in Tallinn generally exhibit high quality – they are visually attractive, well maintained, and perceived as safe. Nevertheless, deficits remain in meeting everyday user needs, such as provision of public toilets, drinking water taps, sheltered seating, sufficient greenery, and accessible signage. Users rank safety, cleanliness, and accessibility as the most important attributes of public space, whereas opportunities for social encounters and participation in community events are relatively less prioritised.

The case areas were developed under similar planning conditions and therefore exhibit comparable overall quality. Noblessner and Rotermanni stand out for their strong aesthetic appeal but are more oriented towards consumption, while Kalaranna offers a variety of free recreational opportunities yet the space remains underused by people and lacks daily social interactions.

Based on the findings, I recommend expanding public-space quality training programs to reach a wider range of stakeholders – developers, property managers, citizens, and other actors involved in spatial production. I also recommend implementing more effective post-implementation monitoring to ensure compliance with planning requirements. To avoid consumerism, developers and space managers should prioritise a diverse mix of ground-floor tenants, provide free activities, and avoid direct and indirect advertising. Additionally, for user convenience, sheltered seating areas, green spaces, drinking water taps, and public toilets should be provided.

Limitations of the study include a small case sample, seasonal bias in the observation period, and a convenience sample in the online survey. Further research could expand the number of case areas, apply longitudinal observations, and use experimental interventions to better understand the impact of management measures on space quality and public use.

This master's thesis makes a systematic and practical contribution to understanding how privately owned public space (POPS) develops in Tallinn and how its quality can be influenced. The results are relevant for spatial policy as well as for everyday decision-making by developers and managers, offering clear guidance for promoting social and functional diversity in public spaces.

LISA 1. VAATLUSLEHT

Juhtumipiirkond: _____

Ilmaolud: _____

Kuupäev, kellaeg ja kestus: _____

Laste, noorukite, täiskasvanute, pensionäride arv: _____

Kriteerium ja hindamisküsimus	Indikaator
Ligipääsetavus ja teenused <i>Kas ruum on ligipääsetav ja kasutatav erinevatele kasutajatele?</i>	• Mis aegadel on avatud? • Selged sissepääsud • Barjäärivaba liikumine • Ligipääsetavus linnaruumis (ratastooliga, pimedad jne) • Erivajadustega inimeste vabadus viibida ja liikuda • Auto, jalgratta või muu liikumisvahendi parkimise võimalus • Avatus tänavaruumile • Ühistranspordi peatused lähedal • Avalikult kasutatavad tualettruumid • Tasuta joogivesi • Prügikastid
Turvalisus <i>Kas ruum on turvaline?</i>	• Valgustus • Kaitse liidluse eest • Hea nähtavus (selged vaatekoridorid ja vähe nurgataguseid) • Sotsiaalne kohalolu (inimeste olemasolu ruumis)
Mugavus <i>Kas ruum vastab kasutajate vajadustele?</i>	• Füüsiline ○ Istekohtade hulk ○ Istekohtade disain • Visuaalne ○ Esteetiline ilu (arhitektuur, materjalid) ○ Valgustatus ja nähtavus ○ Haljastus ja roheline ○ Veesilma olemasolu ○ Viidandus • Keskkond ja ilmastik ○ Õhu kvaliteet ○ Kaitse kliima eest (tuule-, vihma- ja päikesevari) ○ Mikrokliima ○ Müratase
Haldus/hooldus <i>Kas ruum on hooldatud?</i>	• Puhtus • Korrashoid (nt korras linnamööbel ja atraksioonid)

Tegevused ja sotsiaalne elu <i>Kas ruum pakub erinevaid kasutusvõimalusi?</i> <i>Kas ruum soodustab inimeste kohtumist ja suhtlust?</i>	• Tegevused ja teenused erinevatele vanuse ja sotsiaalse taustaga inimestele • Teenuste ja tegevuste mitmekesisus • Tasuta tegevuste olemasolu • Mitteprogrammeeritud tegevuste tegemise võimalus • Kasutajate vanuseline ja sooline mitmekesisus • Viibimise kestus • Grupiviisiliste tegevuste olemasolu • Haavatavate inimrühmade olemasolu (pensionärid, kodutud, lapsed, noored) • Võimalus uuteks sotsiaalseteks tutvusteks ja planeerimata kohtumisteks • Kogunemiskohad
Avalikkus <i>Millised on kontrollmehhanismid?</i>	• Keelud ja piirangud • Valvekaamerad ja turvameeskond
Tarbimiskohustus <i>Kas keskkond suunab tarbima?</i>	• Teenuste ja kaubanduse kontsentratsioon • Tasuta puhkevõimalused • Reklaamide osakaal ruumis • Tasuta sündmused • Kas ja millised on tasuta tegevused? • Kas viibimine eeldab ostu?
Kohataju <i>Kas ruum loob selge identiteedi?</i>	• Seos ajaloo • Eristuvus

LISA 2. FOTOD

Fotod juhtumipiirkondade avalikust ruumist



Joonis 2.1. Kalaranna kesk väljak, 2025 talv. Allikas: Pro Kapital



Joonis 2.2. Noblessneri kesk väljak, 2025 talv. Allikas: Noblessner



Joonis 2.3. Rotermanni avalik ruum, 2025 talv. Allikas: Kaupo Kalda

LISA 3. DOKUMENDIANALÜÜSI MATERJALID

Kalaranna:

- kehtiva detailplaneeringu nr DP00204 dokumendid;
- arenduse kodulehekülg www.kalaranna8.com, arendaja kodulehekülg www.prokapital.com ja sotsiaalmeedia lehed <https://www.facebook.com/KalarannaKvartal/> ja <https://www.instagram.com/kalarannakvartal/>.

Noblessner:

- kehtiva detailplaneeringu nr DP019130 dokumendid;
- arenduse kodulehekülg www.noblessner.ee ja sotsiaalmeedia lehed <https://www.facebook.com/Noblessner> ja <https://www.instagram.com/kalarannakvartal/>; arendajate koduleheküljed www.merko.ee ja www.blrt.ee;
- Noblessneri detailplaneeringu tutvustus 07.12.2009 (Telliskivi Selts, 2009);
- Noblessneri arhitektuurivõistluse protokoll (Ivar Piirsalu, 2024).

Rotermann:

- kehtiva detailplaneeringu nr DP025700 dokumendid;
- arenduse kodulehekülg www.rotermann.ee ja sotsiaalmeedia lehed <https://www.instagram.com/rotermannquarter/> ja <https://www.facebook.com/Rotermannquarter>; arendaja kodulehekülg www.usre.ee.

LISA 4. ARHITEKTIDE INTERVJU KAVA

Üldine kontseptsioon ja lähteülesanne:

- Milline oli avaliku ruumi loomise algne visioon – mida see koht pidi linnas pakkuma?
- Kes sõnastas lähteülesande: tellija, linn, arendaja või teie meeskond?
- Kuidas mõtestasite avalikkust ruumis, mis on eraomandis?

Kasutaja ja igapäevaelu:

- Kellele te seda ruumi eelkõige ette kujutasite – kes on peamine kasutaja?
- Milliseid tegevusi soovisite siin võimaldada peale tarbimise? Funktsionaalsus.
- Kas ruum pidi pakkuma viibimist, mitte ainult läbikäiku?

Ligipääsetavus:

- Milline oli seos ümbritseva tänavavõrgu ja ühistranspordiga?

Tellijaga juhtimise mõju:

- Kui palju mõjutas disaini tulemust arendaja ärimudel?

Hinnang ja tagasisaade:

- Mis on teie arvates kõige õnnestunud osa sellest ruumist?
- Mis toimib täna teisiti, kui te alguses ette kujutasite?
- Mida teeksite nüüd teisiti?
- Kuidas hindate ruumi “tegelikku avalikkust” täna?
- Kuidas suhtute turvakaameratesse ja järelevalvesse avalikus ruumis?
- Kas oli hirme, et ruum muutub liiga tarbimiskeskseks?

LISA 5. HALDAJATE INTERVJU KAVA

Teema: roll ja igapäevane praktika

- Mis on teie peamised ülesanded selle ruumi igapäevasel arendamisel?
- Mis on teie jaoks avaliku ruumi eesmärk?

Teema: kasutajad

- Kes teil on eesmärk, kes on ruumi kasutaja?
- Millal on ruum kõige elavam ja miks?
- Mis paneb inimesi siia kauemaks jääma, mida te teete selleks?
- Kas on gruppe, kellega tekib rohkem pingeid?

Teema: ligipääs ja avatus

- Kas on olukordi, kus ligipääsu avalikule ruumile piiratakse (erasündmused vms)?

Teema: reeglid

- Kas teil on sisekorraeeskirjad? Kes nende täitmist jälgib?
- Millised reeglid tekitavad külastajatega kõige rohkem arusaamatusi?
- Kas on reegleid, mida ametlikult pole kirjas, aga praktikas kehtivad?
- Kuidas otsustate, millal sekkuda ja millal mitte?

Teema: turvalisus ja konfliktid

- Kuidas tagate turvalisuse?
- Milliseid konflikte esineb kõige rohkem ja kuidas neid lahendate?
- Kas politsei kaasamine on sage või pigem harv?
- Kas kasutate kaameraid inimeste jälgimiseks, lugemiseks?
- Kuidas mõjutavad kaamerad ja turvasüsteemid teie tööd?
- Kas kaamerate olemasolu on tähistatud ruumis?

Teema: tarbimine versus avalikkus

- Alal on palju ettevõtteid – kas tegelete sellega, et neil oleks piisavalt kliente? Ja kuidas?
- Kui oluline on teie töös see, et külastajad tarbiks teenuseid?
- Millised tegevused on alal tasuta?
- Kuidas suhtute tänavamuusikasse, filmimisse, koolinoorte kogunemisse, väikestesse spontaansetesse üritustesse?

Teema: koostöö ja piirangud

- Kas üürikuud valitakse kindla programmi või sisendi järgi, mis see on?
- Kas esimesel korrusel (tänavatasandil) on erinev üürikuude valik, kui mujal?