

TALLINNA ÜLIKOOL
SOTSIOLOOGIA OSAKOND

TALLINNA KÕRGELAMUELANIKUD

Uuringuaruanne.
Valminud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti tellimusel.

Jüri Kruusvall
Katrín Paadam
Liis Ojamäe

Tallinn 2005

SISUKORD

SAATEKS	3
1. METOODIKA KIRJELDUS	4
2. SOTSIAAL-MAJANDUSLIKUD TAUSTANDMED	6
2.1. Kõrgelamutes elavaid leibkondi iseloomustavad sotsiaal-ruumilised ja sotsiaal-majanduslikud taustatunnused	6
2.2. Leibkonna sotsiaal-ruumiline ja sotsiaal-majanduslik staatus	10
2.3. LISA – tabelid	13
3. HINNANGUTE ÜLDANALÜÜS	28
3.1. Hinnangute faktoranalüüs	28
3.2. Teiste hinnangute analüüs	41
3.3. Hinnangud praegusele eluasemele võrreldes eelmisega	47
3.4. Hinnangud korteri paiknemise korruse kohta	60
4. ELUASEMEMOBIILSUSE ÜLDANALÜÜS	66
4.1. Kust tulevad ja kuhu suunduvad kõrgelamute elanikud	66
4.2. Kes ja miks tunnevad vajadust kõrgelamust ära mujale elama asuda	74
4.3. Praegusest korterist lahkumise vajaduse regressioonanalüüs	81
5. ELANIKE HINNANGUD KÕRGELAMUTELE TALLINNA LINNAOSADES ...	88
5.1. Kesklinn	89
5.2. Põhja-Tallinn	93
5.3. Haabersti	96
5.4. Mustamäe	99
5.5. Lasnamäe	102
5.6. Pääsküla	104
5.7. Kõrgelamuelanikud ja võimalik elukohavahetus	106
5.8. Kõrgelamuelanikud ja kõrghoone kuvand	108
5.9. LISA – joonised ja tabelid	111
KOKKUVÕTE. Kõrgelamu perspektiiv Tallinnas	118
LISA 1. Ankeet	121
LISA 2. Valimi kirjeldus	137

SAATEKS

Tallinna kõrgelamute elanike uuringu viisid Tallinna Linnaplaneerimise Ameti tellimusel läbi Tallinna Ülikooli sotsioloogia osakond ja OÜ Uuringukeskus Faktum.

Uuringu eesmärgiks oli saada ülevaade kõrghoonete elanikkonnast ja nende hinnangutest oma eluasemele ning elukeskkonnale, mis aitab selgitada kõrghoonete perspektiivsust elumajadena erinevates piirkondades.

Uuringu käigus küsitleti esindusliku valimi alusel 384 elanikku 49 kõrgelamust. Valimi koostas ja küsitluse viis läbi OÜ Uuringukeskus Faktum, andmete töötlemine ja analüüs toimus Tallinna ülikooli sotsioloogia osakonnas.

Käesolev uuringu tulemusi esitav aruanne on üles ehitatud nii, et peale uuringu metoodika, valimi ja küsitlusprotsessi kirjeldamist järgneb andmete üldanalüüs, mille käigus püütakse leida kõiki kõrgelamuasukaid hõlmavaid seoseid ja seaduspärasusi.

Teises peatükis moodustatakse vastajat ja tema elukaaslast puudutavate taustandmete alusel leibkonda iseloomustavad taustatunnused, mis seostatakse läbivalt elupiirkonna, korteri paiknemise korruse ja elamule ning selle lähipiirkonnale antud üldhinnangutega.

Kolmandas peatükis on vaatluse all korteri, elamu ja selle lähipiirkonna erinevatele aspektidele antud üksikhinnangute analüüs, praegusele eluasemele antud hinnangud võrreldes eelmise eluasemega ja korteri paiknemise korrusele antud hinnangud. Üksikhinnangute koondamiseks suurematesse rühmadesse kasutatakse faktoranalüüsi.

Neljandas peatükis käsitletakse eluasememobiilsust: millistest piirkondadest, millisest elamust ja millal on tulnud praegused kõrgelamute asukad, ja kas ning kuhu piirkonda ja millisesse elamusse nad võimaluse korral kõrgelamust koliksid. Selgitatakse, kes praegustest elanikest tunnevad reaalset vajadust kõrgelamust lahkumiseks ning millised tegurid selle vajadusega seostuvad. Peatüki lõpetab lahkumisvajaduse mõjurite regressioonanalüüs, mille käigus selguvad ülejäänute taustal olulist mõju avaldavad tegurid.

Viiendas peatükis järgneb eluasemele antud hinnangute detailsem analüüs linnaosade lõikes, peatüki lõpus käsitletakse samuti võimalikku elukohavahetust ja kõrghoonete kuvandit elanike silmis. Muuhulgas on vaatluse all küsitletute arvates ilusamad ja inetumad kõrghooned Tallinnas.

Aruande teksti lõpetab kokkuvõttev arutelu kõrgelamute perspektiivist Tallinnas. Lõppu on lisatud küsitlusankeet ja valimi detailne kirjeldus elamute kaupa.

Aruande koostamisel ei saanud autorid materjali mahukuse ja mitmekülgsuse tõttu täielikult vältida kordusi andmete esitamisel, millega seoses vabandame võimaliku lugeja ees.

Tallinna ülikooli sotsioloogia osakond tänab Tallinna Linnaplaneerimise Ametit selle uuringu rahastamise ning OÜ Uuringukeskust Faktum küsitluse korrektse teostamise eest. Kogutud andmebaas võimaldab edaspidi jätkata sügavamalt analüüsi mitmes erinevas suunas, et rahuldada nii teaduslikke kui ka praktilisi vajadusi.

1. METOODIKA KIRJELDUS

Üldkogum ja valim

Uuringu üldkogumi moodustasid Tallinna linna kõrgelamutes elavad leibkonnad. Küsitluse läbiviimiseks valis Tallinna Linnavalitsus erinevates linnaosades välja kokku 49 elamut. Korruste arv valitud hoonetes jääb vahemikku 8-20 korrust.

Planeeritud valimi jaotus valitud elamute lõikes vastab proportsionaalselt korterite jaotusele. Tulenevalt eesmärgist küsitleda proportsionaalselt madalamatel, keskmistel ja kõrgematel korrustel elavaid leibkondi, on elamud tinglikult jaotatud järgmisteks korrusvahemikeks: 1.-4. korrus, 5.-8. korrus, 9.-12. korrus, 13.-16. (maksimaalselt 20.) korrus.

Küsitlusse kaasatavate leibkondade valik toimus korterite juhuvaliku teel. Korterid (leibkonnad), kus küsitlus läbi viidi, leiti vastavalt planeeritud valimi jaotusele iga elamu korterite hulgast juhuvaliku teel, tagades seeläbi valimi juhuslikkuse ja erineva suurusega ning erinevatel kõrgustel paiknevate korterite esindatuse valimis. Kui mõnes valitud korteris ei saanud küsitlust läbi viia, asendati see järgmise korteriga samal korrusel või samasse korrusvahemikku jääva korteriga mõnelt teiselt korruselt.

Korteris (leibkonnas) valiti vastajaks leibkonna esindaja – täiskasvanud pereliige, kes on kursis leibkonna elukorraldusega antud korteris.

Kui kedagi ei olnud kodus või vastajaks sobivat pereliiget ei olnud kodus, tehti vähemalt üks korduvvisiit.

Kodude külastamine vastajate valikuks ja intervjuude läbiviimiseks toimus tööpäevadel öhtusel ajal alates 17.00-st , nädalavahetusel sobival ajal päeva jooksul.

Küsitlustöö viidi läbi ajavahemikus 10.juuni-06.juuli 2005.a. Küsitluse läbiviimisel osales 19 Uuringukeskuse Faktum koolitatud ja kogemustega küsitlejat. Tulenevalt käesoleva projekti eripärast viidi enne küsitlustöö alustamist läbi projekti erikoolitus. Küsitlusmeetodina rakendati *face-to-face* intervjuud vastajate kodudes.

Küsitluse käigust annab ülevaate tabel 1.1.

Tabel 1.1. Kokkuvõte küsitlustööst

TULEMUS	Arv	% külastatud aadressidest
Intervjuu	384	23,6
Sihtrühm puudub (nt välismaalased, kes ei oska eesti/vene keelt, korter välja üüritud bürooks jms)	38	2,3
Kontakt puudub (kedagi pole kodus)	891	54,7
Sihtrühma kuuluv pereliige pole kodus	18	1,1
Keelduti kontaktist	161	9,9
Keeldumine sihtrühmas	137	8,4
Kokku külastatud aadresse	1629	100
<i>Kokku korduvvisiite</i>	<i>1009</i>	<i>61,9</i>

Küsitlustöö kvaliteedi täiendavaks kontrollimiseks saadeti peale küsitlustöö lõppu välja 71 tagasisidekirja vastajatele.

Küsitlusankeet ja valimi kirjeldus on ära toodud vastavalt lisades 1 ja 2.

Ankeet “Kõrgelamud”, juuni 2005, sisaldab 170 küsimust, millega küsitluse käigus fikseeriti 400 üksiktunnust. Ankeet on mõeldud küsitluse läbiviimiseks intervjuu vormis, kus küsitleja esitab küsimusi, mille vastusevariandid (kui need on) ta vastajale ette loeb või kaardilt näitab. Enamikule küsimustest saab vastata ainult ühe vastusega, ent on ka küsimusi, millele on jäetud võimalus anda mitu vastust. Ankeet sisaldab nii küsimusi, mis puudutavad kitsamalt just kõrgelamuga seotut, kui ka küsimusi, mis on rakendatavad mistahes tüüpi elamute elanike küsitlemisel.

Intervjuu algab küsimustega, mis puudutavad kõrgelamusse elama asumist ja eelmist elukohta (varasemat eluasemekogemust). Järgnevad korruseeteemalised küsimused, millega selgitatakse elanike varasem korrusekogemus ja eelistused korteri paiknemise korruse suhtes. Selgitatakse ka, milline on praeguse korteri omandivorm.

Leheküljelt 124 algavad tabeli kujul esitatud standardiseeritud küsimused, mis iga korteri, elamu või lähipiirkonna aspekti kohta selgitavad välja tegeliku olukorra (kui see on võimalik) – näiteks korteri pindala (26a). Sellele järgneb hinnang sellele olukorrale (26b. korteri pindala: liiga suur, paras, liiga väike), parajast erineva hinnangu korral häiritus sellest (26c. korteri liigne väiksus/suurus: häirib sedavõrd, et vahetaks selle tõttu korterit, häirib, aga korterit ei vahetaks, ei häiri eriti). Edasi tuleb küsimus eelmise eluaseme sama aspekti kohta (kui see on võimalik) – 26d. eelmise korteri pindala, seejärel hinnang praegusele korterile võrreldes eelmisega (26e. praeguse korteri pindala on sedavõrd parem, et mõjutas korterivahetust, parem aga korterivahetust ei mõjutanud, sama mis eelmises korteris, halvame kui eelmises). Viimasena küsitakse (jällegi seal, kus see on võimalik), milline oleks vastajale (tema perele) kõige sobivam variant (26f. sobivaim korteri pindala). Standardiseeritud küsimusi jätkub kuni lk-ni 130.

Standardiseeritud küsimused võimaldavad paremini teostada statistilist andmeanalüüsi, mille käigus paljusid aspekte kirjeldavatest üksikküsimustest moodustatakse uued üldisemad tunnuse (faktoranalüüs).

Vahepeale on lisatud ka teistsuguse ülesehitusega üksikküsimusi (rõdu kasutamise kohta küsimus 33, naabritega suhtlemise ja elamuühistu/haldaja tegevuse kohta lk. 127, ettevõtete ja asutuste paiknemise kohta elamus – lk. 128 ning elamu ja lähipiirkonna üldise meeldivuse kohta – küsimus 91 ja küsimus 105.) Leheküljelt 130 jätkuvad küsimused õueala olemasolu ja kasutamise kohta, ning leheküljelt 132 hinnangud kõrgelamu kohta üldiselt (kuidas sobib ümbrusse, kas võiks lähedusse veel kõrghooneid rajada, kus asuavad Tallinnas ilusad ja inetud kõrghooned. Lk. 133 tuleb juttu tulevikuplaanidest (vajadus praegusest korterist lahkuda, millisesse piirkonda lahkuks ja millise eluasemetüübi valiks, mis mõjutab ja mis takistab eluasemevahetust).

Ankeet lõpeb alates lk. 134 sotsiaal-demograafiliste taustandmetega.

Peale küsitluse lõppu kogutud andmed sisestati arvutisse, korrastati ja analüüsiti mitmesuguste statistiliste meetoditega (protsentanalüüs, keskmiste väärtuste võrdlemine, faktoranalüüs, klasteranalüüs ja regressioonanalüüs).

2. SOTSIAAL-MAJANDUSLIKUD TAUSTANDMED

2.1. Kõrgelamutes elavaid leibkondi iseloomustavad sotsiaal-ruumilised ja sotsiaal-majanduslikud taustatunnused

Taustatunnused seostatakse piirkonna (siin on elanud jagatud piirkondadesse nii nagu valimis) tunnusega, korteri paiknemise korrusega (jagatud nelja korruse kaupa gruppidesse vastavalt valimi põhimõttele) ja meeldivushinnangutega oma kõrgelamule ning selle lähipiirkonnale. Kõikides tabelites võrdub summaarne (kokku) 100% küsitlute arvuga 384.

Elamute vanus

Ehitusaja järgi jagasime kõrgelamud ja nendes küsitlute pered kolme gruppi: kõige enam on 1973-79 ehitatud majades elavaid vastajaid (58%), järgnevad 1981-87 ehitatud majad (27%) ja kõige vähem on küsitlute uutes, 2000-2003 aastal ehitatud elamutes (15%). Vt Tabel 2.1.

Kesklinnas domineerivad uute kõrgelamute asukad (84%), Haaberstis on enim keskmise vanusega majades (1981-87) elavaid leibkondi (71%), Mustamäe, Põhja-Tallinna ja Pääsküla kõrgelamud on valdavalt vanimad (1973-79) ja Lasnamäel on enam kui pooled pered pärit keskmise vanusega ja kolmandik kõige vanematest kõrgelamutest.

Elamute vanus ei jagune ühtlaselt ka erinevatel korrustel küsitlute leibkondade lõikes. Vt tabel 2.2. 1.-4. korrusel elavate perede seas on suhteliselt enam uusimates elamutes elavaid (24%), 5.-8. ja 6.-12. korrusel küsitlute hulgas vanimates elamutes elavaid (65%) ja kõrgematel korrustel 1981.-87. aastatel ehitatud elamute asukaid (44%). Neid valimi iseärasusi, mis on ilmselt seotud ka elamute kõrgusega, tuleb arvestada korruste lõikes tehtava analüüsi puhul.

Kõige enam meeldib oma elamu ootuspäraselt uusimate majade elanikele (57% - meeldib väga), vähem meelepärased on elanikele aga 1981.-87. aastail ehitatud kõrgelamud (27% - meeldib väga, 18% - ei meeldi). Vt tabel 2.3. Ka elamu lähipiirkond meeldib sagedamini uusimate majade elanikele (66% meeldib väga) ja kõige vähem 1981.-87. ehitatud elamute asukaile (32% meeldib väga, 15% ei meeldi). Vt tabel 2.4.

Kuidas korter saadi

Hinnangud elamule võivad sõltuda ka sellest, kuidas pere korteri sai – kas õnnestus saada kõige meelepärasem või tuli leppida sellega, mida pakuti. Küsitlusandmetest selgub, et vähem kui pooltel (46%) õnnestus saada eelistatuim korter ja 53% pidi leppima sellega, mis saadaval. Vt tabel 2.5. Kesklinna ja Haabersti kõrgelamutes on enamik (üle 70%) leibkondadest siiski saanud omale meelepärase korteri, samas kui Põhja-Tallinnas, Mustamäel ja Pääskülas pidi enamik leppima pakutavaga. Tegemist on enamasti Nõukogude ajal korteri saanud peredega.

Korteri korruse lõikes suuri erinevusi selle saamise viisis ei ole. Vt tabel 2.6.

Neile peredele, kes said omale valida meelepärase korteri, meeldib elamu rohkem kui sundvaliku teinud peredele. Vt tabel 2.7. Samas vajab täiendavat uurimist, kas hinnangute erinevus pole mitte seotud esimese perede grupi elamisega uuemates elamutes.

Hinnangutes elamu lähipiirkonnale korteri saamise viisi lõikes olulisi erinevusi pole. Vt tabel 2.8.

Majas elamise aeg

Lisaks elamu vanusele võib hinnanguid mõjutada ka antud leibkonna selles elamus elamise aeg. Elamise aja jagasime seitsmesse gruppi selliselt, et kõiki neid esindab piisav hulk peresid. Kõige enam on küsitletute seas neid leibkondi, kes on elanud samas majas 20-24 aastat (23%), ka 25 ja enam aastase elamisajaga peresid on palju (17%) ehk üle 20 aasta on oma elamus elanud kokku 40% kõrgelamute asukatest. Vt tabel 2.9.

5-19 aastat on oma elamus asunud kolmandik küsitletud leibkondadest ja nad jagunevad kolme ajaperioodi vahel võrdselt. 2-4 aastat on elanud oma majas 16% ja kuni üks aasta 12% leibkondadest. Viimased kaks gruppi domineerivad Kesklinnas, kuna seal on valdavalt ka suhteliselt hiljuti ehitatud elamud. Haabersti ja Põhja-Tallinna kõrgelamutes, vastupidi, on aga enam kui 60% peresid elanud rohkem kui 20 aastat. Lasnamäe kõrgelamute elanike seas on keskmisest enam 5-19 aastat samas majas elanud peresid.

Korruste lõikes elamise kestvuses suuri erinevusi ei ole, kõige kõrgemal on veidi rohkem 10-19 aastat samas majas elanud leibkondi. Vt tabel 2.10.

Oma kõrgelamu meeldib ootuspäraselt rohkem paar aastat majas elanud peredele, kuna tegemist on valdavalt uusimate majadega ja vaba valiku teel saadud korteritega. Vähem meeldib elamu 5-14 aastat majas elanud peredele (ainult 20% väga meeldib), ka 15-19 aastat elanud leibkondades anti rohkem negatiivseid hinnanguid. Vt tabel 2.11. Siin võib tegemist olla ka Lasnamäe piirkonna kaudse mõjuga, kus need elamise ajavahemikud olid enim levinud.

Lähipiirkonnale antud hinnangud on analoogsed, enam meeldib see lühikest aega majas elanutele, vähem aga 5-9 ja ka 10-14 aastat elanuile. Vt tabel 2.12.

Pere vanus

Küsimustikus fikseeriti vastaja ja tema elukaaslase vanus, teiste leibkonna liikmete vanust ei küsitud. Pere vanust iseloomustav näitaja moodustati nende andmete põhjal järgmiselt: üksiku (abikaasa või elukaaslaseta) vastaja puhul on selleks tema vanus, abielupaari või elukaaslaste puhul aga neist vanema vanus. Tekkinud vanusejaotus jagati kuude vanusegruppi, nagu allolevas tabelis 2.13 näha. Tallinna kõrgelamutes küsitletud on põhiliselt keskealised ja vanemad pered: kuni 29 aastasi (vanima elukaaslase vanuse järgi) on vaid 11%, 30-39 aastased moodustavad 17%, 40-59 aastased 33% ja 60 aastased ning vanemad 38%.

Nooremaid peresid (kuni 39 aastased) on enam Kesklinna, keskealisi (40-59 aastased) Lasnamäe ja vanemaealisi (60 ja enam) Põhja-Tallinna ning Haabersti piirkonna kõrgelamutes.

Korteri korruse lõikes vaadates näeme, et nooremaealised pered paiknevad suhteliselt ühtlaselt kõigil korrusevahemikel, keskealisi on mõnevõrra enam vahemikus 1-4 korruseni ja vanemaealisi kõrgematel korrustel (6.-12. ja 13. ning kõrgemal). Vt tabel 2.14.

Oma kõrgelamus meeldib mõnevõrra rohkem elada nooremaealistel (47% -väga meeldib) ja vähem keskealistel (väga meeldib 27-29%). Vt tabel 2.15.

Elamu lähipiirkond on aga rohkem meele järgi vanemaealistele (50%-väga meeldib), vähem aga nooremaealistele (33-37% väga meeldib). Vt tabel 2.16.

Leibkonna koosseis

Suurem osa kõrgelamutes elavatest leibkondadest (2/3) on lasteta pered, rohkem on neid Kesklinnas (71%) ja Põhja-Tallinnas (77%) küsitletute seas. Vt tabel 2.17.

Lasteta pere seas omakorda on kõige enam kaheliikmelisi leibkondi (33%, Kesklinnas 43%). Eelkoolialiste lastega peresid on kõrgelamutes 18% (Haaberstis 29%) ja koolialiste lastega peresid 14%.

Detailsemalt vaadates on üheliikmeliste leibkondade hulgas üsna võrdselt tööelisi ja pensionialisi, kaheliikmeliste seas aga domineerivad tööelised paarid (Kesklinna kõrgelamute asukatest moodustavad kolmandiku), sageduselt järgnevad pensionialiste paarid ja kõige vähem on tööelise ja pensionialise kooslusi. Vt tabel 2.18.

3-4 liikmeliste leibkondade hulgas on võrdselt nii ilma kui ka pensionialise liikmega peresid, väiksemate (2-4 liikmega) ja suuremate (4-6 liikmega) lastega leibkondade hulk on samuti võrdne ja erinevused linna eri piirkondade vahel ei ole suured.

Ka elamise korruse lõikes jagunevad leibkonnatüübid suhteliselt ühtlaselt, mis lubab sedastada seose puudumist korruse ja pere koosseisu vahel. Vt tabel 2.19, 2.20.

Seega ei leia kinnitust oletused, nagu eelistaksid, näiteks, lastega pered või pensionialised elada madalamatel korrustel.

Kui vaadelda leibkonnatüüpide lõikes kõrgelamule ja selle lähipiirkonnale antud hinnanguid, siis ei näe me samuti suuri erinevusi. Vt tabel 2.21, 2.22.

Oma elamu paistab rohkem meeldivat üksi elavale tööelisele inimesele (52% väga meeldib) ja 3-4 liikmelisele lasteta perele, kus on ka pensionialine liige (42%). Samas on 3-4 liikmeline lasteta pere, kus ei ole pensionialisi, oma hinnangutes tunduvalt tagasihoidlikum (ainult 14% väga meeldib). Leibkonnatüüpe esindavate gruppide suhtelise väiksuse tõttu võib siin põhjuseks olla mingi kõrvaline taustategur, mida on raske tuvastada.

Elamu lähipiirkond meeldib mõnevõrra enam üksikule pensionialisele elanikule (52% väga meeldib), vähem aga 2-4 liikmelistele eelkoolialiste lastega peredele (ainult 25% väga meeldib).

Pere haridustase

Haridustaseme tunnus moodustati järgmiselt: kõige haritumad on need pered, kellel vähemalt üks elukaaslastest (või ka üksik vastaja ise) on ülikooliharidusega.. Kesktaaseme haridusega peredeks lugesime need, kellel vähemalt üks elukaaslastest on kesk, kesk-eri või rakendusliku kõrgharidusega (ja ülikooliharidusega pole kumbki). Madalaimasse haridusrühma kuuluvad pered, kus mõlemad elukaaslased on vähem kui keskharidusega. Küsitlusandmed näitavad, et kõrgelamutes elavad valdavalt kesktaaseme haridusega (49%) ja ülikooliharidusega pered (47%). Põhiharidusega perede hulk on kaduvväike (3%) ja edasisel analüüsil arvesse ei tule. Vt tabel 2.23.

Teistest haritumad on Kesklinna ja Haabersti kõrgelamute asukad (ülikooliharidusega vastavalt 71% ja 66%), vähem haritud aga Mustamäe ja Lasnamäe pered (kesktaaseme haridusega 60%).

Korteri korruse osas hariduse lõikes suuri erinevusi ei ole, veidi enam elab ülikooliharidusega peresid 1.-4. korruseni (55%) ja kesktaaseme haridusega peresid 6-12 korruseni (samuti 55%). Vt tabel 2.24.

Oma elamus ja selle lähipiirkonnas elamise meeldivushinnangutes hariduse lõikes erinevusi ei ole. Vt tabel 2.25, 2.26.

Pere tööalane staatus

Töölase staatuse tunnus moodustati vastaja ja tema elukaaslase (kui oli) tööalase positsiooni kombinatsioonina, võttes arvesse kõrgema positsiooniga isiku staatuse.

Kõige suurema grupi moodustasid kõrgelamute asukate seas pered, kus mõlemad elukaaslased ei tööta või omavad tavapärasest erinevat positsiooni (29%); peresid, kus mõlemad pooled on töölised, oli 14%; peresid, kus kõrgeimaks positsiooniks on ametnik või teenindaja – 10%; kesktaseme spetsialist – 20%; tippspetsialist – 12% ja vähemalt ühe juhtiva töötajaga peresid oli 16%. Vt tabel 2.27.

Kesklinna kõrgelamuid asustavad valdavalt juhtide (41%) ja tippspetsialistide (20%) pered, Haaberstis on samuti keskmisest enam juhtide (20%) ja keskastme spetsialistide (29%) peresid. Viimaste rohkusega paistavad silma ka Lasnamäe kõrgelamud (25%). Põhja-Tallinna kõrgelamutes on aga rohkesti mittetöötavaid peresid (44%).

Suuri erinevusi pere tööalases staatuses ei ole ka korteri korruse kaupa vaadates. Veidi rohkem elab 1-4 korrusel tippspetsialiste ja töölisperesid (vähem aga juhtide ja mittetöötavate peresid), 6-12 korrusel juhtiva töötajaga peresid ja kõrgeimatel korrustel samuti töölisperesid. Vt tabel 2.28. Staatuse ja korruse seost tuleks detailsemalt analüüsida, eristades vaba ja sundvaliku teel saadud kortereid ja võttes arvesse erineva staatusega perede eelistusi korruse valikul.

Kõrgelamus elamise meeldivuses tööalase staatuse lõikes olulisi erinevusi ei ole, oma elamu lähipiirkonnale aga annavad kõrgema hinnangu mittetöötavad pered – kus palju vanemaealisi (51% väga meeldib), mõnevõrra kõrgem on ka juhtide ja tippspetsialistide hinnang (kes elavad sagedamini Kesklinnas), madalamalt hindavad lähipiirkonda teenindajate-ametnike (30% väga meeldib) ja ka keskastme spetsialistid ning tööliste pered. Vt tabel 2.29, 2.30.

Leibkonna majanduslik toimetulek

Toimetuleku näitaja moodustati pere keskmise sissetuleku ja toimetulekule antud hinnangu põhjal. Vaesemate leibkondade raha kulub põhiliselt toidu ja eluaseme peale ja nende sissetulek pere liikme kohta on enamasti kuni 3000 krooni, keskmiselt toimetulevad pered saavad ka veidi säästa, kuid seda ei jätku kallimete kaupade ostmiseks (sissetulek enamasti 3000-4000 krooni pere liikme kohta) ja jõukamad leibkonnad teenivad üle 4000 krooni liikme kohta ja saavad osta ka kallimaid kaupu.

Tallinna kõrgelamutes elavad peamiselt jõukamad (40%) ja keskmise sissetulekuga (35%) leibkonnad, vaesemaid peresid on vaid veerand. Vt tabel 2.31.

Kesklinna kõrgelamute asukatest enamik (84%) on jõukad pered, Haaberstis on enamik (57%) keskmise sissetulekuga ja Mustamäe ning Põhja-Tallinna kõrgelamutes on keskmisest enam vaesemaid peresid (31-36%).

Pooled kõrgelamute 1-4 korrusel elavatest peredest kuuluvad jõukamate hulka, teisi erinevusi perede majandusliku toimetuleku osas elamise korruse lõikes ei ole. Vt tabel 2.32.

Jõukamatel peredel meeldib ka enam oma kõrgelamus elada (41% väga meeldib), elamu lähipiirkonnale antud hinnangutes toimetuleku lõikes erinevusi ei ole. Vt tabel 2.33, 2.34.

Eelneva **kokkuvõtteks** võib öelda, et meie tingimustes on praegu loomulik, et uutes kõrgelamutes elavad rohkem noored lasteta ja (vanemad) keskealised nüüdseks lasteta,

aga suhteliselt jõukamad pered. Vanades majades elavad sagedamini vähem jõukad pikaajalised elanikud.

Lastega perede vähesus kõrgelamutes on meie normaliseeruv asjaolu ühiskonnas ootuspärane, sest, kel vähegi suutlikkust, otsib lastesõbralikuma keskkonna.

Noored, mobiilsed (kesklinnas, kus kinnisvara kallim ka jõukamad) paarid ehk kakskarjäärased perekonnad ja üksikud inimesed tavadsevad enne lastega perekonna loomist elada kesklinnas. Uus kõrgelamu on neile ahvatlev ja sobiv elamispaik, nii maja tüübi poolest, mis erineb varem ehitatud suurtest kortermajadest ja vastandub neile oma esteetikaga, kui asukohaga poolest, mis võib kõikide kaupade ja teenuste mugava kättesaadavusega.

Vanemad (väheste ressurssidega ja elukohavahetuskogemusega) elanikud on Eesti tingimustes jäänud sinna (piirkonda ja elamusse), kus nad oma lapsed on üles kasvatanud ja kust lapsed on nüüd lahkunud.

Elanike kodakondsus

Viimasena grupeerime küsitletud leibkonnad kodakondsuse alusel. Peresid, kus üksik vastaja või mõlemad elukaaslased on Eesti kodanikud, oli küsitletute seas 59%, ühe Eesti kodanikuga paare oli 15%, vähemalt ühe muu riigi kodanikuga paare 16% ja kahest kodakondsusest inimesest koosnevaid paare 11%. Vt tabel 2.35.

Eesti kodanikest koosnevad leibkonnad on valdavalt Kesklinna ja Haabersti kõrgelamutes, vähem on neid Põhja-Tallinnas ja Lasnamäel. Muu riigi kodanikega leibkondi on enam Põhja-Tallinnas kõrgelamutes (31%), Lasnamäel on mõnevõrra enam ühe Eesti kodanikuga ja kodakondsusest liikmetega leibkondi.

Korruste lõikes elavad erineva kodakondsusega pered suhteliselt ühtlaselt, suuri erinevusi pole. Vt tabel 2.36.

Oma kõrgelamu meeldib vähem kodakondsusest leibkondadele (vaid 17%-väga meeldib). Vt tabel 2.37. Siin võib peituda nii kodakondsuse puudumisega seotud kibestumise ülekandumine elamuhinnangule, kõrgema vanuse mõju, kui ka sagedasem elamine piirkonnas, kus elamud ka tegelikult halvemas seisukorras.

Elamu lähipiirkond meeldib aga vähem Eesti kodanikest paaridele (39% väga meeldib) ja enam muu riigi kodakondsusest (57% väga meeldib). Vt tabel 2.38.

Lisaks muudele teguritele võib see olla seotud ka kultuuriliste erinevustega elukeskkonna hindamisel.

2.2. Leibkonna sotsiaal-ruumiline ja sotsiaal-majanduslik staatus

Eespool käsitletud elamut ja selles elamist iseloomustavatest tunnustest saab klasteranalüüsi abil moodustada uusi gruppitunnuseid. Allpool on moodustatud leibkonna **sotsiaal-ruumilise staatuse** tunnus kolme näitaja – elamu ehitusaeg, elamise korrus ja majas elamise aeg – põhjal. Parima tulemuse andis viie klasteri mudel, mida järgnevalt kirjeldame.

I gruppi sattusid leibkonnad, kelle elumaja on valdavalt vanim (82% elab 1973-79 aastani ehitatud elamus), kes elavad 1.-8. korrusel ja on valdavalt elanud samas majas 20 ja rohkem aastat. Kõigist küsitletuist on sellise sotsiaal-ruumilise staatusega leibkondi ligi veerand (24%). Esineb sagedamini Põhja-Tallinnas (42%).

II grupi moodustavad leibkonnad, kelle elumaja on uus (66%) või keskmise vanusega (1981-87 ehitatud), kes elavad samuti 1.-8. korrusel ja on valdavalt elanud selles majas

kuni 4 aastat. Moodustavad 18% kõigist küsitletutest, Keskklinnas aga 69%, Lasnamäel 25%.

III grupi leibkonnad elavad vanimates (66%) ja keskmise vanusega majades, üheksandal või kõrgemal korrusel ja on elanud selles elamus 15 või rohkem aastat.

Arvukuselt ligi veerand (23%) leibkondadest, tuleb sagedamini esile Haabersti linnaosas – 39%.

IV gruppi sattusid leibkonnad, kelle elamu on samuti vanim (62%) või keskmise vanusega, kes elavad põhiliselt 5.-12. korrusel (69%, aga on ka madalamal ja kõrgemal elavaid) ja on valdavalt elamus elanu 5.-14. aastat (50% 10-14 a). Osakaal 22%. Siia kuulub enam kui pool Pääsküla majades küsitletutest, mõnevõrra enam on neid ka Lasnamäe ja Mustamäe kõrgelamutes.

V grupis on leibkonnad enamuses vanimatest majadest (67%), ent neile lisandub ka väike osa keskmise vanusega ja uutes elamutes elavaid peresid. Nad elavad põhiliselt üheksandal või kõrgemal korrusel ja on enamuses elanud selles majas kuni 4 aastat.

See on kõige väiksem grupp – 13% leibkondadest. Jaguneb piirkondade vahel suhteliselt ühtlaselt, kõige enam on Põhja-Tallinnas.

Kõige enam meeldib oma kõrgelamus elada V grupi leibkondadel (52% väga meeldib), aga ka II ja III grupis meeldib elamu väga üle 40%-le vastajatest. Vähem meeldib elamu IV ja I grupi leibkondadele, kus elamu väga meeldib vaid viiendikule. Vt tabel 2.43.

Elamu lähipiirkond meeldib rohkem I grupi leibkondadele (54% väga meeldib), aga ka II ja III grupile. Madalamad on hinnangud piirkonnale IV ja V grupis (vaid kolmandikule väga meeldib). Kui I grupi hinnangud seletuvad vanade majade ja vanemaerialiste elanikega, siis IV grupi madalad hinnangud nii elamule kui ka lähiümbrusele vajavad täpsemat uurimist. Vt tabel 2.44.

Leibkonna sotsiaal-majanduslik staatus

Leibkonna kompleksseks iseloomustamiseks hariduse, majandusliku olukorra ja tööalase staatuse järgi kasutasime klasteranalüüsi. Parima tulemuse andis seitsme grupi mudel. Järgnevalt nende iseloomustus (vt ka tabelid 2.45-2.48).

I grupp (19% leibkondadest) Ülikooli või kesktaseme haridusega jõukad juhtivate töötajate pered. Sagedamini esineb Keskklinnas (47%).

II grupp (15%) Ülikooliharidusega jõukad spetsialistide pered. Sagedamini esineb Keskklinnas (24%).

III grupp (9%) Ülikooliharidusega valdavalt keskmiselt toimetulevad spetsialistide pered. Sagedamini esineb Haaberstis (18%).

IV grupp (11%) Ülikooliharidusega keskmiselt toimetulevad (65%) või vaesemad mittetöötavad või töölispered, vanus valdavalt üle 50 aasta. Sagedamini esineb Põhja-Tallinnas (29%) ja ka Haaberstis (16%).

V grupp (12%) Kesktaseme haridusega keskmiselt (71%) või vaesemalt toime tulevad keskastme spetsialisti, ametnikud ja teenindajad.

VI grupp (14%) Kesktaseme (74%) või ülikooliharidusega jõukamad (67%) või keskmiselt toimetulevad tööliste, teenindajate või mittetöötavate pered. Sagedamini esineb Lasnamäel (20%).

VII grupp (19%) Kesktaseme või madalama haridusega vaesemad mittetöötavad (85%) või töölispered. Sagedamini esineb Mustamäel (27%) ja ka Põhja-Tallinnas (23%).

Korteri paiknemise korruse lõikes leibkonna sotsiaal-majanduslik staatus palju ei erine. Vt tabel 2.49. Jõukate juhtide (I) peresid elab veidi enam 9.-12. korrusel (23%), jõukaid spetsialiste 1.-4. korrusel (24%), keskastme spetsialiste ja ametnikke-teenindajaid (V)

5.-12. korrusel, jõukamaid töölisperesid kõrgeimatel korrustel (21%), vaesemaid mittetöötavaid peresid 9.-12. korrusel (23%)..

Oma kõrgelamu meeldib rohkem jõukatele spetsialistidele (II) – 44%le väga meeldib ja jõukamatele töölisperedele (VI) – 41%le väga meeldib. Vt tabel 2.50. Vähem meeldib elamu ülikooliharidusega mittetöötavatele peredele - IV grupp (26% - väga meeldib, 24% - ei meeldi).

Elamu lähipiirkond on enam meele järele mittetöötavatele peredele (IV ja VII grupp), kes on vanemaealised, vähem meeldib piirkond V leibkondade staatusgrupile (vaid 20%le väga meeldib). Vt tabel 2.51.

Lõpetuseks seostame omavahel leibkonna sotsiaalmajandusliku ja sotsiaal-ruumilise staatuse (vt tabel 2.45). I tüüpi ruumilist staatust (pikaajaline elamine vanemate majade 1.-8. korruseni) esineb sagedamini mittetöötavate leibkondade puhul (IV ja VII) grupp.

II tüüpi ruumiline staatus (uuemad majad) on sagedasem jõukate juhtide ja spetsialistide peredes (I ja II grupp). III tüüpi ruumiline staatus (kauaaegne elamine vanemate ja keskmise vanusega majade kõrgematel korrustel) tuleb sagedamini esile vaesemate mittetöötavate (VII grupp) ja keskmiselt toimetulevate spetsialistide (III grupp) juures. IV tüüpi ruumiline staatus (5-14 aastat vanade ja keskmise vanusega majade keskmistel korrustel) on sagedasem keskastme spetsialistidel-ametnikel-teenindajatel (V grupp) ja keskmiselt toimetulevatel spetsialistidel (III grupp).

V sotsiaal-ruumilise staatuse tüüp (lühiajaline elamine vanema maja kõrgematel korrustel) esineb sagedamini jõukate juhtide peredes (I grupp).

2.3. LISA – tabelid

TABEL 2.1	Piirkond						
Ehitusaeg grupid	Kesklinn	Haabersti	Musta- mäe	Põhja- Tallinn	Lasna- mäe	Pääsküla*	Kokku
1973-1979	16	16	93	100	36	100	58
1981-1987		71	7		54		27
2000-2003	84	13			10		15
Kokku	100	100	100	100	100	100	100

TABEL 2.2	Elamise korrus				
Ehitusaeg grupid	1-4	5-8	6-12	13 <	Kokku
1973-1979	50	64	65	53	58
1981-1987	27	17	27	44	27
2000-2003	24	19	7	3	15
Kokku	100	100	100	100	100

TABEL 2.3	Kuidas üldiselt meeldib siin kõrgelamus elada?					
Ehitusaeg grupid	Meeldib väga	Pigem meeldib	Pigem ei meeldi	Üldse ei meeldi	Raske öelda	Kokku
1973-1979	30	54	8	4	4	100
1981-1987	27	54	13	5	1	100
2000-2003	57	40	2		2	100
Kokku	34	52	8	4	3	100

TABEL 2.4	Kuidas üldiselt meeldib oma elamu lähipiirkond?					
Ehitusaeg grupid	Meeldib väga	Pigem meeldib	Pigem ei meeldi	Üldse ei meeldi	Raske öelda	Kokku
1973-1979	43	51	4		1	100
1981-1987	32	53	14	1		100
2000-2003	66	31	3			100
Kokku	43	48	7	0	1	100

TABEL 2.5	Piirkond						
Kas elama asudes õnnestus majas saada eelistatud korter	Kesklinn	Haabersti	Musta- mäe	Põhja- Tallinn	Lasna- mäe	Pääsküla	Kokku
Jah	78	70	34	13	50	32	46
Võtsite selle, mis saadaval	22	27	65	85	49	68	53
Vastamata		4	1	2	1		1
Kokku	100	100	100	100	100	100	100

TABEL 2.6	Elamise korrus				
Kas elama asudes õnnestus majas saada eelistatud korter	1-4	5-8	6-12	13 <	Kokku
Jah	47	45	48	44	46
võtsite selle, mis saadaval	52	55	47	56	53
Vastamata	1		4		1
Kokku	100	100	100	100	100

TABEL 2.7	Kas elama asudes õnnestus majas saada eelistatud korter			
Kuidas üldiselt meeldib siin kõrgelamus elada?	jah	võtsite selle, mis saadaval	vastamata	Kokku
Meeldib väga	41	26	60	34
Pigem meeldib	49	54	40	52
Pigem ei meeldi	5	11		8
Üldse ei meeldi	3	4		4
Raske öelda	3	3		3
Kokku	100	100	100	100

TABEL 2.8	Kas elama asudes õnnestus majas saada eelistatud korter			
Kuidas üldiselt meeldib oma elamu lähipiirkond?	jah	võtsite selle, mis saadaval	vastamata	Kokku
Meeldib väga	46	41	60	43
Pigem meeldib	46	51	40	48
Pigem ei meeldi	8	6		7
Üldse ei meeldi		0		0
Raske öelda	1	1		1
Vastamata		0		0
Kokku	100	100	100	100

TABEL 2.9	Piirkond						
Majas elamise aeg	Kesklinn	Haabersti	Mustamäe	Põhja-Tallinn	Lasnamäe	Pääsküla	Kokku
kuni 1 aasta	22	9	10	4	15	5	12
2-4 a	59	9	10	10	10	11	16
5-9 a		4	12	12	17	16	11
10-14 a		11	10	8	17	26	11
15-19 a		4	17	8	15	11	11
20-24 a	8	64	19	12	20	11	23
25 ja enam a	10		22	48	8	21	17
Kokku	100	100	100	100	100	100	100

TABEL 2.10	Elamise korrus				
Majas elamise aeg	1-4	5-8	6-12	13 <	Kokku
kuni 1 aasta	15	8	15	8	12
2-4 a	20	22	8	10	16
5-9 a	8	11	14	10	11
10-14 a	12	9	7	18	11
15-19 a	5	11	13	18	11
20-24 a	24	20	25	23	23
25 ja enam a	16	19	18	15	17
Kokku	100	100	100	100	100

TABEL 2.11	Majas elamise aeg							
Kuidas üldiselt meeldib siin kõrgelamus elada?	kuni 1 aasta	2-4 a	5-9 a	10-14 a	15-19 a	20-24 a	25 ja enam a	Kokku
Meeldib väga	45	52	20	19	32	32	31	34
Pigem meeldib	45	42	59	60	41	55	55	51
Pigem ei meeldi	5	5	17	12	12	5	8	8
Üldse ei meeldi	2	2	2	7	5	5	3	4
Raske öelda	2		2	2	10	3	3	3
Kokku	100	100	100	100	100	100	100	100

TABEL 2.12	Majas elamise aeg							
Kuidas üldiselt meeldib oma elamu lähipiirkond?	kuni 1 aasta	2-4 a	5-9 a	10-14 a	15-19 a	20-24 a	25 ja enam a	Kokku
Meeldib väga	45	44	22	38	46	48	51	43
Pigem meeldib	43	50	61	55	37	48	46	48
Pigem ei meeldi	11	5	17	7	12	1	3	7
Üldse ei meeldi		2						0
Raske öelda					5	1		1
vastamata						1		0
Kokku	100	100	100	100	100	100	100	100

TABEL 2.13	Piirkond						
Vanem elukaaslane	Kesklinn	Haabersti	Mustamäe	Põhja-Tallinn	Lasnamäe	Pääsküla	Kokku
kuni 29	20	4	11	13	11	5	11
30-39	27	18	18	10	16	16	17
40-49	12	14	16	15	21	11	16
50-59	12	21	13	15	25	5	17
60-69	12	27	20	25	10	37	19
70 ja üle	16	16	22	21	18	26	19
Kokku	100	100	100	100	100	100	100

TABEL 2.14	Elamise korrus				
Vanem elukaaslane	1-4	5-8	6-12	13 <	Kokku
kuni 29	9	11	13	13	11
30-39	19	19	14	16	17
40-49	21	17	15	8	16
50-59	21	17	14	18	17
60-69	12	21	22	21	19
70 ja üle	17	15	23	24	19
Kokku	100	100	100	100	100

TABEL 2.15	Kuivõrd üldiselt meeldib siin kõrgelamus elada?					
Vanem elukaaslane	Meeldib väga	Pigem meeldib	Pigem ei meeldi	Üldse ei meeldi	Raske öelda	Kokku
kuni 29	47	47	5		2	100
30-39	35	50	8	6	2	100
40-49	29	58	10		3	100
50-59	27	55	12	4	1	100
60-69	35	44	8	4	8	100
70 ja üle	34	54	5	5	1	100
Kokku	34	52	8	4	3	100

TABEL 2.16	Kuidas Teile üldiselt meeldib oma elamu lähipiirkond?						
Vanem elukaaslane	Meeldib väga	Pigem meeldib	Pigem ei meeldi	Üldse ei meeldi	Raske öelda	vastamata	Kokku
kuni 29	37	44	19				100
30-39	33	59	5	2	2		100
40-49	44	45	11				100
50-59	45	46	7		1		100
60-69	49	50	1				100
70 ja üle	50	45	3		1	1	100
Kokku	43	48	7	0	1	0	100

TABEL 2.17	Piirkond						
Pere koosseis	Kesklinn	Haabersti	Musta-mäe	Põhja-Tallinn	Lasna-mäe	Pääsküla *	Kokku
1Tk	20	16	17	25	10	16	16
2Tk	43	21	31	33	33	47	33
3-4Tk	8	23	18	19	24	16	19
Elga	12	29	18	13	21	5	18
KLga	16	11	16	10	13	16	14
Kokku %	100	100	100	100	100	100	100

Tk-täiskasvanu EL-eelkooliealine KL-kooliealine *vähe küsitletuid

TABEL 2.18	Piirkond						
Pere koosseis	Kesklinn	Haabersti	Musta- mäe	Põhja- Tallinn	Lasna- mäe	Pääsküla *	Kokku
1T	12	4	7	15	6		8
1P	8	13	10	10	4	16	9
2T	33	11	12	13	19	16	17
TP	4	7	6	4	5	11	5
2P	6	4	13	15	10	21	11
3-4T	2	11	7	8	17		9
3-4TP	6	13	11	12	7	16	10
2-4ELTk	8	18	8	6	10	5	9
4-6 ELTkKL	4	11	10	8	11		9
2-3KLTk	8	4	11	2	7		7
4-6KLTk	8	7	5	8	6	16	7
Kokku %	100	100	100	100	100	100	100

T- tööealine P-pensioniealine Tk-täiskasvanu EL-eelkooliealine KL-kooliealine
*vähem küsitletuid

TABEL 2.19	Elamise korrus				
Pere koosseis	1-4	5-8	6-12	13 <	Kokku
1Tk	22	16	16	8	16
2Tk	26	34	40	32	33
3-4Tk	20	17	15	27	19
ELga	20	16	16	23	18
KLga	12	17	14	10	14
Kokku %	100	100	100	100	100

Tk-täiskasvanu EL-eelkooliealine KL-kooliealine

TABEL 2.20	Elamise korrus				
Pere koosseis	1-4	5-8	6-12	13 <	Kokku
1T	11	8	4	5	8
1P	11	8	12	3	9
2T	16	16	20	15	17
TP	4	6	8	3	5
2P	6	12	12	15	11
3-4T	11	8	6	13	9
3-4TP	9	9	8	15	10
2-4ELTk	13	6	5	16	9
4-6 ELTkKL	7	10	11	6	9
2-3KLTk	6	9	7	3	7
4-6KLTk	6	8	6	6	7
Kokku	100	100	100	100	100

T- tööealine P-pensioniealine Tk-täiskasvanu EL-eelkooliealine KL-kooliealine

TABEL 2.21	Kuidas üldiselt meeldib siin kõrgelamus elada? %					
Pere koosseis	Meeldib väga	Pigem meeldib	Pigem ei meeldi	Üldse ei meeldi	Raske öelda	Kokku
1T	52	41	7			100
1P	35	50	6	6	3	100
2T	39	44	11	2	5	100
TP*	24	57	5	5	10	100
2P	29	49	12	5	5	100
3-4T	14	74	9	3		100
3-4TP	42	45	5	5	3	100
2-4ELTk	31	61	3	6		100
4-6 ELTkKL	35	44	9	9	3	100
2-3KL Tk	31	62	8			100
4-6KL Tk	31	50	12		8	100
Kokku	34	52	8	4	3	100

T- tööaline P-pensionialine Tk-täiskasvanu EL-eelkoolialine KL-koolialine

*vähe küsitletuid

TABEL 2.22	Kuidas üldiselt meeldib oma elamu lähipiirkond? %						
Pere koosseis	Meeldib väga	Pigem meeldib	Pigem ei meeldi	Üldse ei meeldi	Raske öelda	vastamata	Kokku
1T	45	45	10				100
1P	53	44	3				100
2T	39	48	13				100
TP*	43	52	5				100
2P	44	54			2		100
3-4T	40	51	9				100
3-4TP	45	47	3		5		100
2-4ELTk	25	64	8	3			100
4-6 ELTkKL	41	47	12				100
2-3KL Tk	58	35	4			4	100
4-6KL Tk	58	38	4				100
Kokku	43	48	7	0	1	0	100

T- tööaline P-pensionialine Tk-täiskasvanu EL-eelkoolialine KL-koolialine

*vähe küsitletuid

TABEL 2.23	Piirkond						
Elukaaslaste haridus	Kesklinn	Haabersti	Mustamäe	Põhja-Tallinn	Lasnamäe	Pääsküla	Kokku
mõlemal alla keskkooli hariduse	2		4	6	4	5	3
ühel keskkooli hariduse	27	34	60	40	61	53	49
ühel ülikooli hariduse	71	66	36	54	35	42	47
Kokku	100	100	100	100	100	100	100

TABEL 2.24	Elamise korrus				
Elukaaslaste haridus	1-4	5-8	6-12	13 <	Kokku
mõlemal alla keskhariduse	2	4		10	3
ühel kesktaseme haridus	43	49	55	52	49
ühel ülikooliharidus	55	47	45	39	47
Kokku	100	100	100	100	100

TABEL 2.25	Kuidas üldiselt meeldib siin kõrgelamus elada?					
Elukaaslaste haridus	Meeldib väga	Pigem meeldib	Pigem ei meeldi	Üldse ei meeldi	Raske öelda	Kokku
mõlemal alla keskhariduse	31	69				100
ühel kesktaseme haridus	33	51	8	3	4	100
Ühel ülikooliharidus	35	51	8	4	2	100
Kokku	34	52	8	4	3	100

TABEL 2.26	Kuidas üldiselt meeldib oma elamu lähipiirkond?						
Elukaaslaste haridus	Meeldib väga	Pigem meeldib	Pigem ei meeldi	Üldse ei meeldi	Raske öelda	Vastamata	Kokku
mõlemal alla keskhariduse	31	69					100
ühel kesktaseme haridus	43	49	8			1	100
ühel ülikooliharidus	45	47	6	1	2		100
Kokku	43	48	7	0	1	0	100

TABEL 2.27	Piirkond						
Pere tööalane staatus	Kesklinn	Haabersti	Mustamäe	Põhja-Tallinn	Lasnamäe	Pääsküla	Kokku
Vähemalt üks juht	41	20	11	12	10	16	16
Vähemalt üks tippspetsialist	20	13	11	8	13	5	12
Vähemalt üks keskastme spetsialist	12	29	18	10	25	26	20
Vähemalt üks teenindaja, ametnik	2	9	11	12	11	11	10
Mõlemad töölised	2	11	16	15	19	5	14
Mõlemad muu, ei tööta	22	20	32	44	24	37	29
Kokku	100	100	100	100	100	100	100

TABEL 2.28	Elamise korrus				
Pere tööalane staatus	1-4	5-8	6-12	13 <	Kokku
Vähemalt üks juht	11	16	21	18	16
Vähemalt üks tippspetsialist	18	12	7	10	12
Vähemalt üks keskastme spetsialist	21	16	23	19	20
Vähemalt üks teenindaja, ametnik	8	14	9	5	10
Mõlemad töölised	19	10	7	19	14
Mõlemad muu, ei tööta	22	32	32	29	29
Kokku	100	100	100	100	100

TABEL 2.29	Kuidas üldiselt meeldib siin kõrgelamuse elada?					
Pere tööalane staatus	Meeldib väga	Pigem meeldib	Pigem ei meeldi	Üldse ei meeldi	Raske öelda	Kokku
Vähemalt üks juht	39	48	8		5	100
Vähemalt üks tippspetsialist	32	55	4	4	4	100
Vähemalt üks keskastme spetsialist	33	51	8	7	1	100
Vähemalt üks teenindaja, ametnik	30	59	8		3	100
Mõlemad töölised	31	54	12	2	2	100
Mõlemad muu, ei tööta	35	48	8	5	4	100
Kokku	34	52	8	4	3	100

TABEL 2.30	Kuidas üldiselt meeldib oma elamu lähipiirkond?						
Pere tööalane staatus	Meeldib väga	Pigem meeldib	Pigem ei meeldi	Üldse ei meeldi	Raske öelda	Vastamata	Kokku
Vähemalt üks juht	47	44	10				100
Vähemalt üks tippspetsialist	47	43	11				100
Vähemalt üks keskastme spetsialist	38	50	11	1			100
Vähemalt üks teenindaja, ametnik	30	68	3				100
Mõlemad töölised	38	56	2		4		100
Mõlemad muu, ei tööta	51	43	5		1	1	100
Kokku	43	48	7	0	1	0	100

TABEL 2.31	Piirkond						
Leibkonna majanduslik toimetulek	Kesklinn	Haabersti	Mustamäe	Põhja-Tallinn	Lasnamäe	Pääsküla	Kokku
Vaesemad	6	9	36	31	26	37	25
Keskmised	10	57	29	43	35	47	35
Jõukamad	84	34	35	25	40	16	40
Kokku	100	100	100	100	100	100	100

TABEL 2.32	Elamise korrus				
Leibkonna majanduslik toimetulek	1-4	5-8	6-12	13 <	Kokku
Vaesemad	23	25	26	26	25
Keskmised	27	37	39	38	35
Jõukamad	50	38	35	36	40
Kokku	100	100	100	100	100

TABEL 2.33	Kuidas üldiselt meeldib siin kõrgelamus elada?					
Leibkonna majanduslik toimetulek	Meeldib väga	Pigem meeldib	Pigem ei meeldi	Üldse ei meeldi	Raske öelda	Kokku
Vaesemad	28	53	9	5	4	100
Keskmised	29	55	10	3	3	100
Jõukamad	41	48	6	3	3	100
Kokku	34	51	8	4	3	100

TABEL 2.34	Kuidas üldiselt meeldib oma elamu lähipiirkond?						
Leibkonna majanduslik toimetulek	Meeldib väga	Pigem meeldib	Pigem ei meeldi	Üldse ei meeldi	Raske öelda	Vastamata	Kokku
Vaesemad	41	56	2			1	100
Keskmised	41	50	7		2		100
Jõukamad	46	42	10	1	1		100
Kokku	43	49	7	0	1	0	100

TABEL 2.35	Piirkond						
Elukaaslaste kodakondsus	Kesklinn	Haabersti	Mustamäe	Põhja-Tallinn	Lasnamäe	Pääsküla	Kokku
Eesti kodanik(ud)	86	77	57	40	48	53	59
Üks Eesti, teine mitte	14	7	15	15	20	16	15
Vähemalt üks muu riigi kodan.		14	13	31	17	26	16
Mõlemad kodakondsuseta		2	15	13	16	5	11
Kokku	100	100	100	100	100	100	100

TABEL 2.36	Elamise korrus				
Elukaaslaste kodakondsus	1-4	5-8	6-12	13 <	Kokku
Eesti kodanik(ud)	64	53	63	53	59
Üks Eesti, teine mitte	10	20	14	16	15
Vähemalt üks muu riigi kod	16	14	15	19	16
Mõlemad kodakondsuseta	10	13	8	11	11
Kokku	100	100	100	100	100

TABEL 2.37	Elukaaslaste kodakondsus				
Kuidas üldiselt meeldib siin kõrgelamus elada?	Eesti kodanik(ud)	üks Eesti, teine mitte	vähemalt üks muu riigi kodanik	mõlemad koda-kondsuseta	Kokku
Meeldib väga	37	31	33	17	34
Pigem meeldib	50	53	43	68	52
Pigem ei meeldi	7	5	12	12	8
Üldse ei meeldi	3	9	5		4
Raske öelda	3	2	7	2	3
Kokku	100	100	100	100	100

TABEL 2.38	Pere kodakondsus				
Kuidas üldiselt meeldib oma elamu lähipiirkond?	Eesti kodanik(ud)	üks Eesti, teine mitte	vähemalt üks muu riigi kodanik	mõlemad koda-kondsuseta	Kokku
Meeldib väga	39	43	57	49	43
Pigem meeldib	51	50	40	44	48
Pigem ei meeldi	8	5	3	5	7
Üldse ei meeldi	0				0
Raske öelda	1			2	1
vastamata		2			0
Kokku	100	100	100	100	100

Tabel 2.39.

	Leibkonna sots.-ruumiline staatus					
Ehitusaeg grupid	I vanem maja, 1-8 k., el. üle 20 a	II uuem (k) maja, 1-8 k., el. 1-4 a	III van./keskm maja, 9< k., el. üle 15 a	IV van/keskm maja, 5-12 k., el. 5-14 a	V vanem (k,u) maja, 9< k., el. 1-4 a	Kokku
1973-1979	82	8	66	62	67	58
1981-1987	16	25	34	38	15	27
2000-2003	2	66			19	15
Kokku	100	100	100	100	100	100

Tabel 2.40.

	Leibkonna sots.-ruumiline staatus					
Elamise korrus	I vanem maja, 1-8 k., el. üle 20 a	II uuem (k) maja, 1-8 k., el. 1-4 a	III van./keskm maja, 9< k., el. üle 15 a	IV van/keskm maja, 5-12 k., el. 5-14 a	V vanem (k,u) maja, 9< k., el. 1-4 a	Kokku
1-4	52	63		19		28
5-8	48	37		45	19	31
9-12			61	24	46	25
13 <			39	13	35	16
Kokku	100	100	100	100	100	100

Tabel 2.41.

	Leibkonna sots.-ruumiline staatus					
Majas elamise aeg	I vanem maja, 1-8 k., el. üle 20 a	II uuem (k) maja, 1-8 k., el. 1-4 a	III van./keskm maja, 9< k., el. üle 15 a	IV van/keskm maja, 5-12 k., el. 5-14 a	V vanem (k,u) maja, 9< k., el. 1-4 a	Kokku
kuni 1 aasta		31			46	12
2-4 a		60			42	16
5-9 a		9		35	13	11
10-14 a				50		11
15-19 a	5		26	15		11
20-24 a	53		44			23
25 ja enam a	42		30			17
Kokku	100	100	100	100	100	100

Tabel 2.42.

	Piirkond						
Leibkonna sots.-ruumiline staatus	Kesklinn	Haabersti	Mustamäe	Põhja-Tallinn	Lasnamäe	Pääsküla	Kokku
I vanem maja, 1-8 k., el. üle 20 a	16	25	27	42	17	16	24
II uuem (k) maja, 1-8 k., el. 1-4 a	69	11	5	2	25		18
III van./keskm maja, 9< k., el. üle 15 a	2	39	25	23	23	16	23
IV van/keskm maja, 5-12 k., el. 5-14 a		16	27	15	28	53	22
V vanem (k,u) maja, 9< k., el. 1-4 a	12	9	16	17	8	16	13
Kokku	100	100	100	100	100	100	100

Tabel 2.43.

	Leibkonna sots.-ruumiline staatus					
Kuidas üldiselt meeldib siin kõrgelamus elada?	I vanem maja, 1-8 k., el. üle 20 a	II uuem (k) maja, 1-8 k., el. 1-4 a	III van./keskm maja, 9< k., el. üle 15 a	IV van/keskm maja, 5-12 k., el. 5-14 a	V vanem (k,u) maja, 9< k., el. 1-4 a	Kokku
Meeldib väga	22	42	45	18	52	34
Pigem meeldib	62	51	41	58	40	52
Pigem ei meeldi	8	4	8	13	6	8
Üldse ei meeldi	5	1	1	7	2	4
Raske öelda	3	1	5	5		3
Kokku	100	100	100	100	100	100

Tabel 2.44.

	Leibkonna sots.-ruumiline staatus					
Kuidas üldiselt meeldib oma elamu lähipiirkond?	I vanem maja, 1-8 k., el. üle 20 a	II uuem (k) maja, 1-8 k., el. 1-4 a	III van./keskm maja, 9< k., el. üle 15 a	IV van/keskm maja, 5-12 k., el. 5-14 a	V vanem (k,u) maja, 9< k., el. 1-4 a	Kokku
Meeldib väga	54	48	46	33	31	43
Pigem meeldib	43	39	47	58	58	48
Pigem ei meeldi	2	11	5	8	10	7
Üldse ei meeldi		1				0
Raske öelda	1		1	1		1
Vastamata			1			0
Kokku	100	100	100	100	100	100

Tabel 2.45.

	Leibkonna sots.-majand. staatus							
Elu-kaaslaste haridus	I grupp	II grupp	III grupp	IV grupp	V grupp	VI grupp	VII grupp	Kokku
mõlemal alla kesk-hariduse	1				2	2	14	3
ühel kesk-taseme haridus	44	17	14		84	74	86	49
ühel ülikooli-haridus	55	83	86	100	13	24		47
Kokku	100	100	100	100	100	100	100	100

Tabel 2.46.

	Leibkonna sots.-majand. staatus							
Majanduslik olukord	I grupp	II grupp	III grupp	IV grupp	V grupp	VI grupp	VII grupp	Kokku
vaesemad			23	35	29		81	25
keskmised	19		77	65	71	33	19	35
jõukamad	81	100				67		40
Kokku	100	100	100	100	100	100	100	100

Tabel 2.47.

	Leibkonna sots.-majand. staatus							
Pere tööalane staatus	I grupp	II grupp	III grupp	IV grupp	V grupp	VI grupp	VII grupp	Kokku
Vähemalt üks juht	85							16
Vähemalt üks tipp-spetsialist	15	36	42					12
Vähem. üks keskastme spetsialist		59	58		44			20
Vähem. üks teenindaja, ametnik		5			56	17		10
Mõlemad töölised				28		54	15	14
Mõlemad muu, ei tööta				72		30	85	29
Kokku	100	100	100	100	100	100	100	100

Tabel 2.48

	Piirkond						
Leibkonna sots.-majand. staatus	Kesklinn	Haabersti	Musta-mäe	Põhja-Tallinn	Lasna-mäe	Pääsküla	Kokku
I grupp	47	21	12	12	15	21	19
II grupp	24	13	17	13	15		15
III grupp	2	18	8	6	11	11	9
IV grupp	2	16	8	29	6	21	11
V grupp		16	13	4	15	26	12
VI grupp	14	7	14	13	20	5	14
VII grupp	10	9	27	23	20	16	19
Kokku	100	100	100	100	100	100	100

Tabel 2.49.

	Elamise korrus				
Leibkonna sots.-majand. staatus	1-4	5-8	9-12	13 <	Kokku
I ülik,keskhar, jõukas, juht	15	19	23	21	19
II ülikhar, jõukas, spetsialist	24	14	11	11	15
III ülikhar, keskmtoim, spetsialist	10	6	11	13	9
IV ülikhar, keskmtoim, mittetöötav (tööline)	12	14	7	10	11
V keskhar, keskmtoim, keskpets, ametnik-teenindaja	7	17	16	3	12
VI keskhar, jõukam, tööline (teenindaja, mittetööt.)	16	13	9	21	14
VII keskhar, vaesem mittetöötav	17	18	23	21	19
Kokku	100	100	100	100	100

Tabel 2.50.

	Leibkonna sots.-majand. staatus							
Kuidas üldiselt meeldib siin kõrgelamus elada?	I grupp	II grupp	III grupp	IV grupp	V grupp	VI grupp	VII grupp	Kokku
Meeldib väga	36	44	28	26	22	41	32	34
Pigem meeldib	52	44	58	47	60	48	54	52
Pigem ei meeldi	7	3	11	12	9	9	8	8
Üldse ei meeldi		7	3	12	4	2	1	4
Raske öelda	5	2		5	4		4	3
Kokku	100	100	100	100	100	100	100	100

Tabel 2.51.

	Leibkonna sots.-majand. staatus							
Kuidas üldiselt meeldib oma elamu lähipiirkond?	I grupp	II grupp	III grupp	IV grupp	V grupp	VI grupp	VII grupp	Kokku
Meeldib väga	44	47	44	49	20	43	51	43
Pigem meeldib	47	41	50	47	69	50	43	48
Pigem ei meeldi	10	10	6		11	6	4	7
Üldse ei meeldi		2						0
Raske öelda				5		2		1
vastamata							1	0
Kokku	100	100	100	100	100	100	100	100

Tabel 2.52.

	Leibkonna sots.-majand. staatus							
Leibkonna sots.- ruumiline staatus	I grupp	II grupp	III grupp	IV grupp	V grupp	VI grupp	VII grupp	Kokku
I vanem maja, 1-8 k., el. üle 20 a	10	15	22	49	22	22	35	24
II uuem (k) maja, 1-8 k., el. 1-4 a	33	41	8		9	20	7	18
III van./keskm maja, 9< k., el. üle 15 a	15	17	28	19	22	24	34	23
IV van./keskm maja, 5-12 k., el. 5-14 a	21	15	31	26	36	24	14	22
V vanem maja, 9< k., el. 1-4 a	22	12	11	7	11	9	11	13
Kokku	100	100	100	100	100	100	100	100

3. HINNANGUTE ÜLDANALÜÜS

3.1. Hinnangute faktoranalüüs

Faktoranalüüsi eesmärgiks on küsitletute poolt kõrgelamu-elule antud üksikhinnangute hulga vähendamine ja üksteisest sõltumatute koordinaatide teljestiku moodustamine hinnangute ruumis. Analüüsi lülitati 50 erinevat korterile, majale, lähipiirkonnale ja kaubandusele/teenindusele antud hinnangut. Tunnused, mille puhul nii vastus “liiga suur/palju” kui ka “liiga väike/vähe” võisid omada negatiivset tähendust (64a, 67a, 68a), kodeeriti ümber skaalale “1-paras, 2-liiga suur/väike, 3- häirivalt suur/väike” (kasutades täiendavalt vastuseid häirivuse küsimustele b).

Faktoranalüüsil kasutati peakomponentide meetodit kriteeriumiga “omaväärtus = 1” ning “Varimax” rotatsiooni, tunnuste puuduvad väärtused asendati keskmisega. Tulemusena saadi 14 faktorit, mis kirjeldavad kokku 62% tunnuste koguvariatiivsusest, iga üksiku faktori poolt kirjeldatav variatiivsus on antud allpool tabelites 3.1-3.3. Neis tabelites toodud faktorkaalud on mõistetavad kui üksikhinnangute korrelatsioonid uute faktortunnustega.

Ülevaate andmiseks jagasime faktorid kolme rühma: korterifaktorid, sotsiokultuurilise keskkonna faktorid ja loodusliku keskkonna faktorid. “Korteri suuruse” faktori moodustavad hinnangud korteri pindalale ja tubade arvule. “Mugavuste” faktorisse koondusid hinnangud sooja vee, kanalisatsiooni, keskkütte, elektripliidi, vannitoa, lifti ja ventilatsiooni kohta. “Ruumide planeeringu” faktor hõlmab hinnanguid köögi ja WC ning pesuruumi suurusele ja ruumide planeeringule korteris. “Rõdude” faktorisse jäi vaid üks tunnus – hinnang korteri rõdudele. “Korteri seisukord” väljendab hinnanguid korteri remonditusele ja kasutatud viimistlusmaterjalidele.

Korterile antud hinnangute faktoreid moodustus viis (vt tabel 3.1).

Tabel 3.1. Korterile antud hinnangute faktorid

Hinnangud Faktorid	korteri suurus	korteri/ maja mugavused	ruumide planeering	rõdud	korteri seisukord
Kirjeldatav varieeruvus %	3,9	9,0	4,3	2,6	3,9
26b.Korteri pindala	0,86				
29b.Korteri tubade arv	0,88				
32b.Praegused rõdud				0,81	
34a. Soe vesi		0,84			
35a. Kanalisatsioon		0,83			
36a. Keskküte		0,79			
39a. Elektripliit		0,72			
40a. Vannituba või dušš		0,72			
42a. Lift		0,64			
43a. Ventilatsioon		0,59			
44a.Korteri seisukord					0,83
45a.Korteris kasutatud viimistlusmaterjalid					0,74
46a.Köögi suurus			0,81		
47a.WC, pesuruumi suurus			0,74		
48a.Ruumide planeering			0,57		

Looduskeskkonnaga seotud tunnustest seostusid omavahel hinnangud piirkonna rohelusele ja heakorrastatusele, millele lisandus (küll nõrgema kaaluga) ka arhitektuuriline üldilme. Faktoriga on seotud ka hinnang turvalisusele (väiksem kuritegevus), mis väljendab tõsiasja, et parema loodusliku keskkonnaga elamurajoonides on ka kuritegevust mõnevõrra vähem. Negatiivselt on selle faktoriga seotud majade tihedus (mida tihedamalt majad paiknevad, seda negatiivsem hinnang keskkonnale) ja ka hinnang elamise korrusele (positiivsem on keskkonnale antud hinnang neil, kes peavad oma korruse kõrgust parajaks või isegi liiga madalaks). Et selle faktoriga seostus ka piirkonna mainele antud hinnang, siis nimetasime faktori “keskkondlikuks maineks”.

Tabel 3.2. Looduskeskkonnaga seotud hinnangute faktorid

Hinnangud Faktorid	keskkondlik maine	saaste- allikad	isolatsioon keskkonnast	vaated ja valgus
Kirjeldatav varieeruvus %	4,4	4,0	4,5	3,8
31b. Praegusel korrusel elamine	-0,33			
49a. Maja välisseinte ja akende mürakindlus			0,74	
50a. Seinte helikindlus majas			0,80	
51a. Lõhnade isolatsioon majas			0,60	
52a. Akendest avanevad vaated				0,83
53a. Aknast sissetuleva õhu puhtus		-0,47	0,38	0,43
54a. Päevavalgus korteris				0,61
93a. Rohelus (sh looduskeskkond, haljasalad)	0,58			0,37
94a. Piirkonna heakorrastatus, hooldatus	0,59			
96a. Arhitektuuriline üldilme piirkonnas	0,32			
97a. Piirkonna maine	0,45			
98a. Majade tihedus	-0,53			
99a. Õhu- ja mürasaaste allikate olemasolu		0,77		
100a. Liiklustihedus lähiümbruses		0,74		
102a. Turvalisus (kuritegevuse puudumise tähenduses)	0,46			
103a. Jalutatavate koorte reostus ja ohtlikkus		0,38		

“Saasteallikate” faktori väärtus on suurem siis, kui elanikud hindavad õhu- ja mürasaastet ja liiklustihedust oma piirkonnas kõrgemaks. See on negatiivselt seotud hinnanguga aknast sisse tuleva õhu puhtusele antud hinnanguga (õhk on sel juhul saastatum). Ka koorte reostus ja ohtlikkus mõjub läbi elanike hinnangute ühe saasteallikana.

Hinnangud maja välisseinte ja akende mürakindlusele, vaheseinte helikindlusele, lõhnade isolatsioonile ja ka sissetuleva õhu puhtusele moodustavad faktori “isolatsioon keskkonnast”.

Akendest avanevatele vaadetele ja päevavalguse pääsule korterisse antud hinnangud annavad faktori “vaated ja valgus”. Oma mõju on faktorile ka sellel, mida aknast näha

on (roheline ja looduskeskkond) ning akendest siseneva õhu puhtusel (mis võimaldab aknaid avada).

Analoogselt eespool kirjeldatud “keskkondliku maine” faktorile moodustus analüüsil ka “kultuurilise maine” faktor, millesse kuuluvad hinnangud maja ja kogu piirkonna arhitektuursele ilmele, maja seisukorrale (remonditusele) ja haldamisele ning kultuuri- ja meelelahutuasutuste (olemasolev/tasemele) lähipiirkonnas (vt tabel 3.3). Ka elanike (kultuuriline) koosseis ning sellega seotud koerte reostuse ja ohtlikkuse olemasolu/puudumine avaldavad sellele faktorile teatavat mõju. Et faktor on seotud ka piirkonna mainele antud hinnanguga, siis saigi ta nimeks “kultuuriline maine”.

“Elanike koosseis” on aga ka eraldi faktor, millesse koondus hinnanguid nii vahetutele naabritele kui elanike koosseisule majas ja lähipiirkonnas. Selle faktori puhul aga seostub kõrgemaks hinnatud koerte reostus ja ohtlikkus kõrgema hinnanguga elanike koosseisule.

Tabel 3.3. Sotsiokultuurilise keskkonnaga seotud hinnangute faktorid

Hinnangud Faktorid	Kultuuri- line maine	elanike koosseis	maja suurus	ligipääs ja parkimine	teenindus ja transport
Kirjeldatav varieeruvus %	6,2	3,8	3,3	3,3	4,7
31b.Praegusel korrusel elamine			-0,49		
57a.Maja seisukord (vajab/ ei vaja remonti)	0,65				
58a.Maja arhitektuur, välisilme	0,73				
60a.Maja haldamine ja korrashoid	0,40			0,37	
61a.Ligipääsetavus autoga				0,70	
62a.Elanike koosseis majas		0,72			
63a.Vahetud naabrid		0,72			
95a. Elanike koosseis piirkonnas	0,38	0,57			
96a. Arhitektuuriline üldilme piirkonnas	0,68				
97a. Piirkonna maine	0,44				
103. Jalutatavate koerte reostus ja ohtlikkus	-0,37	0,32			
107. Ühiskondlik transport					0,50
108. Haridusasutused (koolid, lasteaiad)					0,80
109. Meditsiiniteenused					0,75
110. Kultuuri- ja meelelahutuasutused	0,60				
111. Esmatarbekaupad					0,66
Elanike arv majas (1-paras, 3-häiriv)			0,64		
Parkimisvõimalus (1-paras, 3-häiriv)				0,65	
Korruste arv (1-paras, 3-häiriv)			0,74		

“Maja suuruse” faktori moodustavad hinnangud elanike arvule ja korruste arvule majas, millega seostub negatiivselt hinnang oma praegusele korrusele (maja suurusega on enam rahul need, kes peavad oma korruse kõrgust parajaks või ka liiga madalaks).

Ligipääsetavusele autoga ja parkimisvõimaluste olemasolule antud hinnangud koondusid faktorisse “ligipääs ja parkimine”, mis seostub ka hinnanguga maja hooldamisele ja korrashoiule.

Ja lõpuks, faktor “teenindus ja transport” ühendab endas hinnangud haridusasutustele, meditsiiniteenustele, esmatarbekaupade kättesaadavusele ja ühiskondliku transpordi korraldatusle lähipiirkonnas.

Järgnev tabel (3.4) näitab moodustunud faktortunnuste lineaarseid seoseid (korrelatsioone) üldiste hinnangutega oma kõrgelamus elamise ja lähipiirkonna meeldivusele ning sellega, kas pere tunneb või ei tunne vajadust kuhugi mujale elama asuda. Need seosed võimaldavad aimata, missugused tegurid mõjutavad elanike poolt kõrgelamule antud üldisi hinnanguid.

Tabel 3.4. Kõrgelamule ja lähipiirkonnale antud üldhinnangute seosed hinnangufaktoritega

		Kuidas meeldib siin kõrgelamus elada?	Kuidas meeldib oma elamu lähipiirkond?	Kas tunneb vajadust mujale elama asuda
Kuidas meeldib siin kõrgelamus elada?	r	1	0,25	-0,13
	sig	,	0,00	0,01
	N	372	369	368
Kuidas meeldib elamu lähipiirkond?	r	0,25	1,00	-0,19
	sig	0,00	,	0,00
	N	369,00	380,00	375,00
Kas tunneb vajadust mujale elama asuda	r	-0,13	-0,19	1,00
	sig	0,01	0,00	,
	N	368,00	375,00	379,00
korteri suurus	r	0,03	0,08	-0,32
	sig	0,57	0,14	0,00
	N	372,00	380,00	379,00
korteri/maja mugavused	r	0,00	-0,03	0,02
	sig	0,97	0,52	0,69
	N	372,00	380,00	379,00
ruumide planeering	r	0,15	0,07	-0,04
	sig	0,00	0,19	0,42
	N	372,00	380,00	379,00
rõdud	r	0,06	0,08	0,00
	sig	0,28	0,12	0,97
	N	372,00	380,00	379,00
korteri seisukord	r	-0,01	-0,08	0,11
	sig	0,91	0,14	0,03
	N	372,00	380,00	379,00
keskkondlik maine	r	0,08	0,32	-0,03
	sig	0,13	0,00	0,54
	N	372,00	380,00	379,00
saasteallikad	r	-0,07	-0,16	0,11
	sig	0,17	0,00	0,03
	N	372,00	380,00	379,00

isolatsioon keskkonnast	r	0,21	0,18	-0,12
	sig	0,00	0,00	0,02
	N	372,00	380,00	379,00
vaated ja valgus	r	0,14	0,13	-0,06
	sig	0,01	0,01	0,28
	N	372,00	380,00	379,00
kultuuriline maine	r	0,27	0,27	-0,13
	sig	0,00	0,00	0,01
	N	372,00	380,00	379,00
elanike koosseis	r	-0,04	0,03	0,06
	sig	0,47	0,61	0,25
	N	372,00	380,00	379,00
maja suurus	r	0,32	-0,01	0,06
	sig	0,00	0,84	0,27
	N	372,00	380,00	379,00
ligipääs ja parkimine	r	0,15	0,08	-0,09
	sig	0,00	0,12	0,10
	N	372,00	380,00	379,00
teenindus ja transport	r	0,09	0,02	0,03
	sig	0,08	0,63	0,60
	N	372,00	380,00	379,00

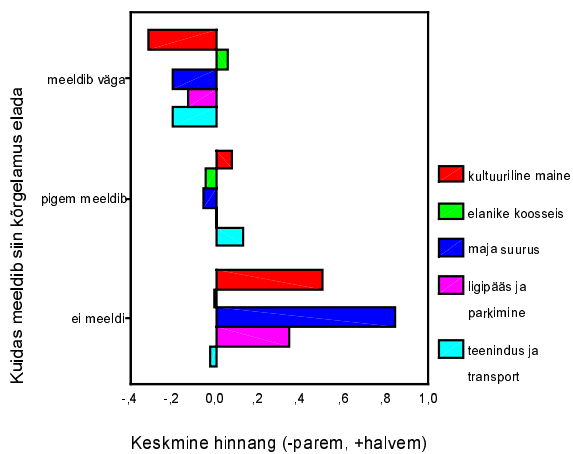
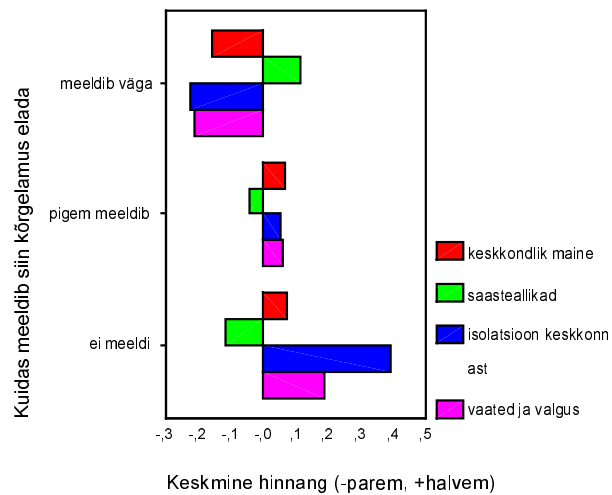
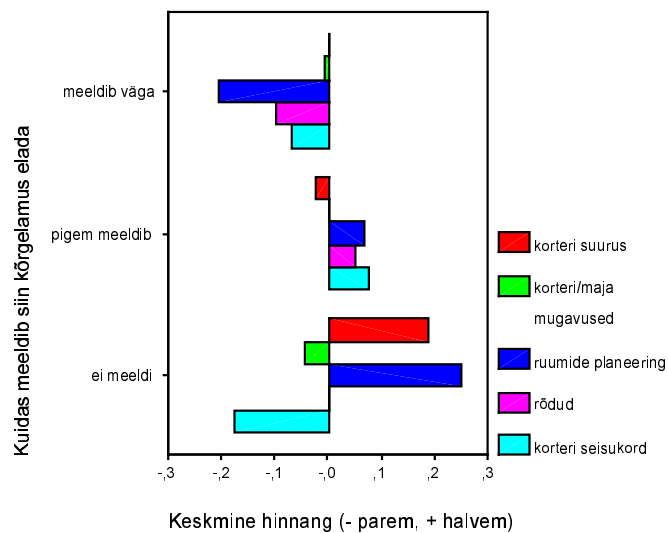
r = korrelatsioonikordaja sig = olulisustõenäosus N = vastajate arv

Vaatame kõigepealt, kuidas on omavahel seotud üldhinnangud. Seosed ei ole eriti tugevad, mis näitab, et hinnangud majas elamise meeldivusele, lähipiirkonnale ja vajadusele mujale elama asuda kujunevad erinevate tegurite toimel. (vastuste protsentjaotust vt tabelid 2.3 ja 2.4 ja lk 68 all.

Oma **kõrgelamus elamise teeb meeldivamaks** eelkõige maja paras suurus ($r=0,32$), maja ja piirkonna kultuuriline maine (0,27), hea isolatsioon keskkonnast (0,21), aga ka hea autoga ligipääs ja parkimisvõimalused, sobiv korteri ruumide planeering ja akendest avanevad vaated ja sealt tulev päevavalgus.

Et korrelatsioon kajastab ainult tunnuste lineaarset sõltuvust, siis võrdleme veel ka faktortunnuste keskmiste väärtuste erinevust elamise meeldivuse skaala lõikes (vt joonised 3.1-3.3). Joonisel 3.1 kajastub selge sõltuvusena juba korrelatsiooniga näidatud ruumide planeeringu mõju – mida enam oma majas elamine meeldib, seda parem on ka hinnang korteri ruumid planeeringule. Lisaks sellele näeme jooniselt aga ka seda, et need vastajad, kellele oma majas elamine ei meeldi, annavad negatiivsema hinnangu korteri suurusele (peavad seda liiga väikeseks) ja positiivsema hinnangu korteri seisukorrale. Seesama seos kajastub ka korrelatsioonides vajadusega mujale elama asuda, millest tuleb juttu allpool.

Teisel joonisel näeme jällegi, et ka keskmiste erinevustes kajastub korrelatsioon kõrgelamus elamise meeldivuse ja faktorite “isolatsioon keskkonnast” ning “vaated ja valgus” vahel. Paneme siin tähele, et eriti negatiivse hinnangu saab isolatsioon nende vastajate puhul, kellele elamine majas ei meeldi, ja see on ka üheks mujale elama asumise motiiviks (nagu allpool selgub). Saasteallikate olemasolu ise annab elamise meeldivusega pigem nõrga negatiivse seose, mis viitab sellele, et elamisega rahulolu mõttes on oluline pigem isolatsioon kui saaste olemasolu. Jooniselt näeme ka, et ehkki keskkondliku maine faktor elamise meeldivusega ei korreleerunud, on hinnang keskkondlikule mainele siiski kõrgem nende vastajate rühmas, kellele elamine majas “väga meeldib”. Seega lisab rohelus, heakorrastatus, majade väiksem tihedus ja piirkonna turvalisus kõrgelamutes elamisele kvaliteeti, kõige selle puudumine aga ei muuda elamist seal veel talumatult ebameeldivaks.



Joonised 3.1-3.3 Faktortunnuste keskmised kõrgelamus elamise meeldivuse järgi

Kolmandal joonisel näeme samuti korrelatsioonide kajastumist: mida meeldivam on elu kõrgelamus, seda kõrgemalt hinnatakse keskmiselt maja parajat suurst, elamu ja piirkonna kultuurilist mainet ning ligipääsu ja parkimisvõimalusi. Maja suurusele antud hinnangud vajavad siin lähemat selgitamist, seda enam, et need vastajad, kellele kõrgelamus elamine ei meeldi, on just maja suurusele andnud eriti negatiivse hinnangu. Kuigi faktoranalüüsi lülitasime maja suuruse tunnused skaalaga “1-paras, 3- häiriv”, on häirivaks siin pigem maja liigne suurus kui väiksus (vt tabel 3.5)

Tabel 3.5. Kõrgelamus elamise meeldivuse seos hinnangutega maja korruste ja elanike arvule

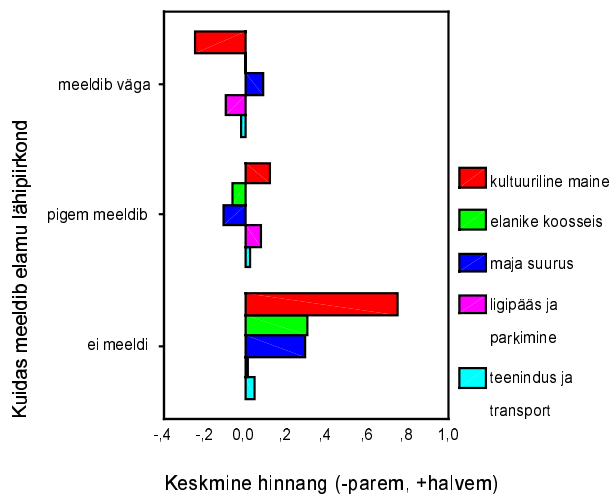
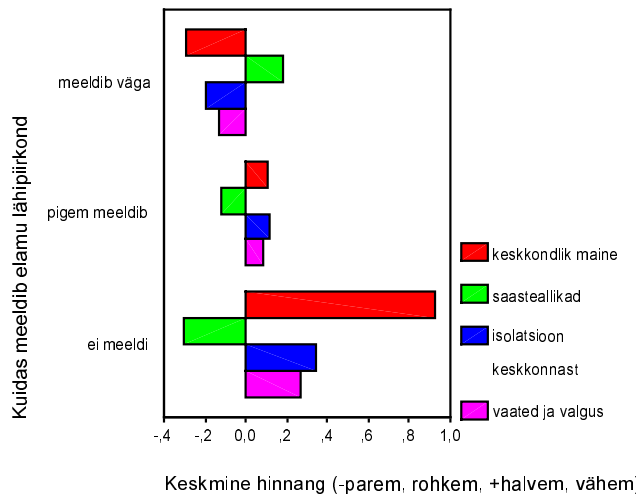
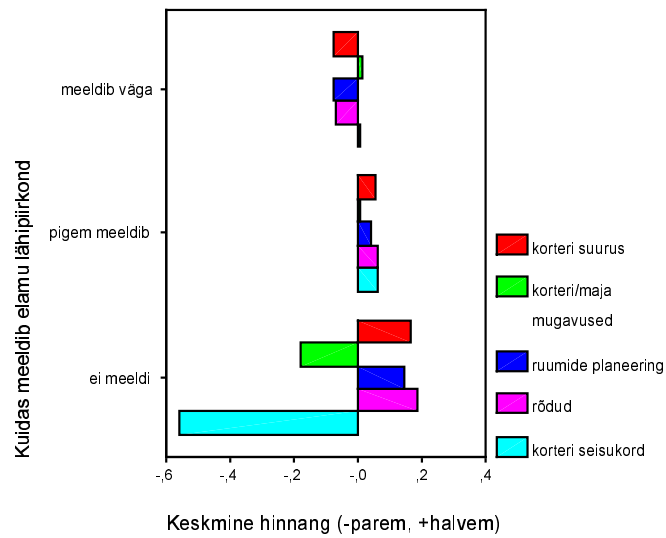
			Kuidas meeldib siin kõrgelamus elada			Kokku
			meeldib väga	pigem meeldib	ei meeldi	
68a. hinnang maja korruste arvule	liiga suur/palju	%	9	17	49	18
	paras hulk/arv	%	88	77	42	77
	liiga väike/vähe	%	2	1	4	2
	raske öelda	%	2	4	4	3
	vastamata	%		2		1
Kokku	%		100	100	100	100
64a. hinnang elanike arvule majas	liiga suur/palju	%	7	9	38	12
	paras hulk/arv	%	79	78	49	75
	liiga väike/vähe	%	1	2		1
	raske öelda	%	13	11	13	12
	vastamata	%		1		1
Kokku	%		100	100	100	100

Näeme, et maja korruste arvu liiga suureks hindajate hulk kasvab meeldivushinnangu negatiivsemaks muutudes. Neist, kellele ei meeldi kõrgelamus elada, peavad ligi pooled maja korruste arvu liiga suureks. Ka elanike arvu majas hindab 38% neist, kellele majas elada ei meeldi, liiga suureks.

Hea teeninduslik infrastruktuur ja ühiskondlik transport lähipiirkonnas on jällegi (nagu jooniselt 3.3 näha) pigem lisaväärtus, mis paneb majas elamise “väga meeldima”, ent mille puudumine või kehvem kvaliteet siiski elamu meeldivust oluliselt ei vähenda.

Elamu **lähipiirkonna meeldivus** on ootuspäraselt enam seotud keskkonda iseloomustavate hinnangufaktoritega: keskkondlik maine ($r=0,32$), isolatsioon keskkonnast (0,18), saasteallikad (-0,16), vaated ja valgus (0,13). Ka kultuurilise maine faktor seostub piirkonna meeldivusega (0,279, sest selles sisalduvad ka hinnangud piirkonnale (arhitektuuriline üldilme, kultuuriasutused, elanike koosseis jm).

Joonistelt 3.4-3.6 saame jällegi vaadata faktortunnuste keskmiste erinevusi lähipiirkonna meeldivuse lõikes. Ehkki korteriga seotud hinnangufaktorid piirkonna meeldivusega ei korreleerunud, näeme jooniselt 4 siiski, et need vastajad, kellele piirkond ei meeldi, on keskmisest kõrgemalt hinnanud korteri seisukorda ja mugavusi, madalamalt aga korteri suurst, ruumide planeeringut ja rõdusid. Ilmselt elab osa piirkonnaga rahulolematuid suhteliselt mugavas ja heas korras olevas korteris/majas, kuid neile ei sobi korter oma suuruse ja planeeringu poolest. Eespool nägime (vt. joonis 3.1), et ka maja mittemeeldimine seostus negatiivse hinnanguga korteri suurusele ja



Joonised 3.4-3.6. Faktortunnuste keskmised lähipiirkonna meeldivuse järgi planeeringule.

kui rahulolematus korteriga põimub maja ja ka lähipiirkonna vähese meeldivusega, siis võib see viia elukohavahetuseni.

Joonis 3.5. peegeldab juba korrelatsioonidega esile tulnud seoseid: mida vähem lähipiirkond meeldib, seda enam täheldatakse seal saasteallikaid ja seda negatiivsemad on hinnangud isolatsioonile, vaadetele ja valgusele ja keskkondlikule mainele. Nende vastajate silmis, kellele lähipiirkond ei meeldi, on just selle keskkondlik maine tunduvalt madalam.

Madal on nende silmis ka kultuuriline maine (nagu näitab joonis 3.6), kehvemad on samuti hinnangud elanike koosseisule (faktor sisaldab hinnangut elanike koosseisule piirkonnas) ja maja suurusele.

Teeninduse ja transpordi faktor aga ei mõjuta kuigivõrd lähipiirkonna meeldivust, millega seletud ehk seegi, miks inimesed on jätkuvalt valmis elama asuma ja pikka aega elama sellistes elurajoonides, kus infrastruktuur peaaegu puudub ja ühiskondlik transport halvasti korraldatud.

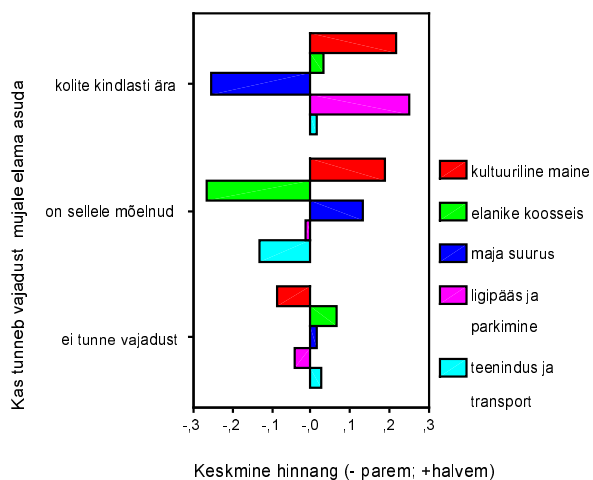
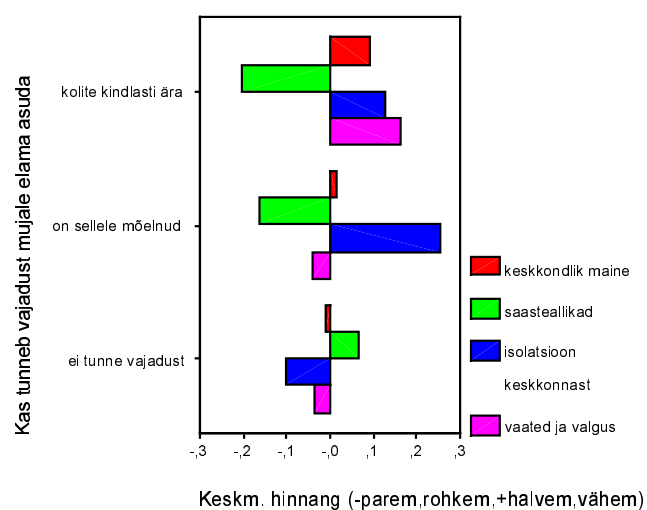
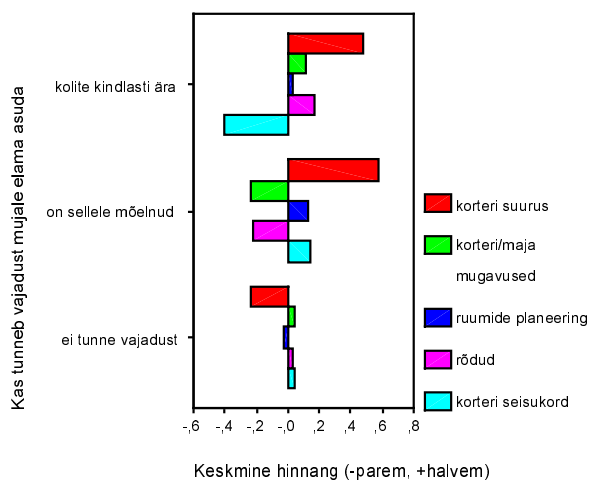
Vajadust eluaset vahetada ja **mujale elama asuda** mõjutab põhiliselt hinnang korteri suurusele ($r = -0,32$) ehk mida väiksem tundub korter (pere vajadusi arvestades), seda enam mõeldakse korterivahetusele või juba kavandatakse seda. Teised hinnangufaktorid on elukohavahetuse plaanidega nõrgemalt seotud, olulisemad neist on kultuuriline maine ($-0,13$), isolatsioon keskkonnast ($-0,12$) ja saasteallikad ($0,11$).

Nagu ka eespool meeldivuse puhul näeme siingi, et paljud vastajad, kellel on kavas ära kolida, hindavad oma korteri seisukorda keskmisest paremaks ($r = 0,11$, vt joonis 3.7). Kortervahetuse põhjuseks on eelkõige korteri väiksus, sobiva suurusega korteri omanikud ainult selle kehvema seisundi tõttu eluaset vahetama ei kipu (ja neil pole selleks ka ilmselt vahendeid, millele viitab ju ka korteri kehvem seisukord).

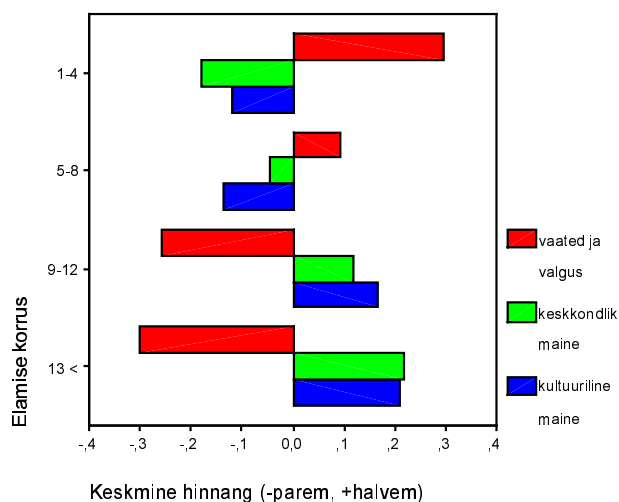
Jooniselt 3.8 näeme, et lisaks juba korrelatsioonidega kajastatud saasteallikate ja isolatsiooni faktorile seostuvad ärakolimise sooviga ka kehvemad vaated ja valguse tulek akendest. Nõrgalt negatiivne on selle grupi vastajate puhul samuti keskkondliku maine faktor.

Peale kehvema kultuurilise maine teeb ärakolimisplaanidega vastajaile muret ka autoga ligipääs elamule ja parkimisvõimalused (vt joonis 3.9). Samas on ärakolijad hinnanud maja suurust positiivsemalt kui need, kes vaid mõtlevad elukohavahetuse peale. Seega ei ole elamu suurus (kõrgus, elanike arv) otseselt ärakolimise motiiviks, pigem põhjustab sellega rahuolematus elamise meeldivuse vähenemist (vt joonis 3.3) ja viib mõtted elukohavahetuse vajadusele.

Korteri paiknemise korrusega korreleeruvad kolm hinnangufaktorit: vaated ja valgus ($r = -0,26$), keskkondlik maine ($0,15$) ja kultuuriline maine ($0,14$). Mida kõrgemal korrusel elatakse, seda paremaks hinnatakse akendest avanevaid vaateid ja korteri varustatust päevavalgusega, ning seda halvemaks peetakse elamu/piirkonna keskkondlikku ja kultuurilist mainet (vt. ka joonis 3.10). Võiks ju arvata, et kõrgemalt paistavad keskkonna koledused paremini ära, ent oletatavasti on tegu siiski sellega, et kõrgematel korrustel küsitletuid on mõnevõrra enam nendes piirkondades, mille maine elanike silmis on madalam (näiteks Kesklinnas küsitletutest elab 9. või kõrgemal korrusel ainult 15%).



Joonised 3.7-3.9. Faktortunnuste keskmised elukohavahetuse soovi järgi



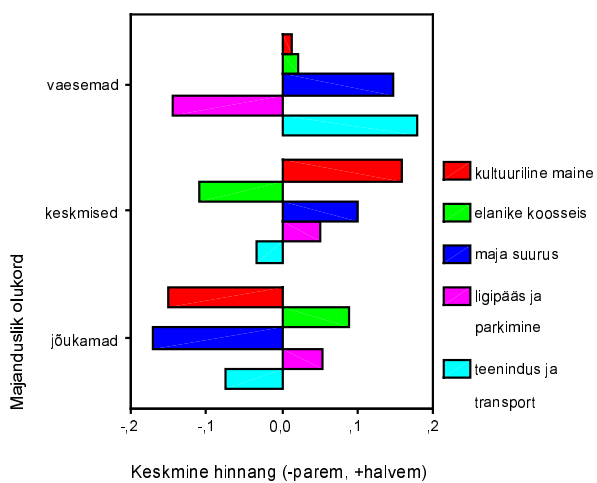
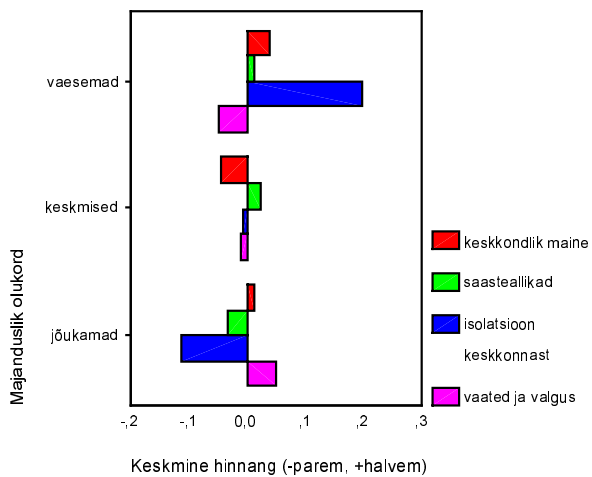
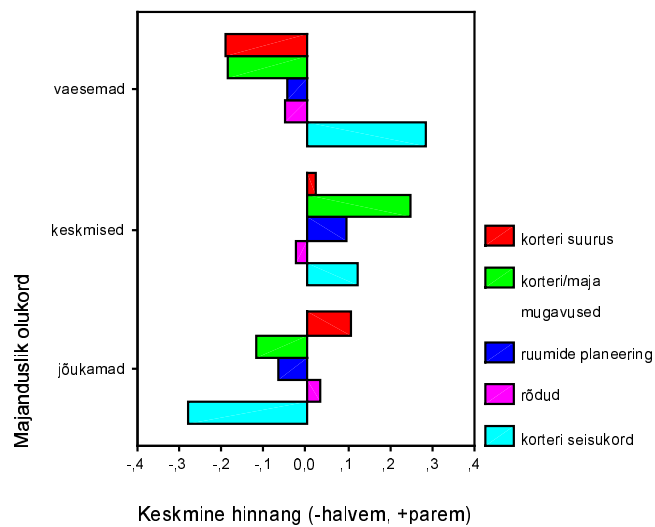
Joonis 3.10. Faktortunnuste keskmised korteri paiknemise korruse järgi

Taustatunnustest seostuvad hinnangufaktorid enam pere **majandusliku olukorraga**. Tugevama korrelatsiooni annab siin korteri seisund ($r=-0,23$), korteri suurus (0,12), maja suurus (-0,13) ja isolatsioon keskkonnast (-0,12). Jõukamate perede korter on paremas seisukorras ja ka paremini keskkonnast isoleeritud kui vaesematel peredel (vt joonised 3.11 ja 3.12), samas on vaesemad oma korteri suurusega enam rahul kui jõukamad. Oma korteri liiga väikeseks pidamine viib jõukamad elanikud ka sagedamini eluaset vahetama (vt. tabel 3.6). Kui vaesematest elanikest ei tunne vajadust mujale elama asuda 83%, siis jõukamatest ainult 56%. Enam kui viiendik jõukamatest kolib kindlasti sellest korterist lähiaastatel ära ja teine viiendik on mõelnud mujale elama asumisest.

Tabel 3.6. Vajadus eluaset vahetada majandusliku olukorra lõikes

Kas tunneb vajadust praegusest korterist mujale elama asuda		Majanduslik olukord			
		vaesemad	keskmised	jõukamad	Kokku
Kolib kindlasti ära lähema viie aasta jooksul	%	1	10	22	12
on sellele mõelnud, aga kindlat plaani ei ole	%	13	18	22	18
ei tunne vajadust	%	83	72	56	68
Raske öelda	%	1		1	1
vastamata	%	2			1
Kokku	%	100	100	100	100

Jooniselt 3.13 näeme, et vaesemaid elanikke häirib sagedamini maja suurus ja ka teeninduse ning ühiskondliku transpordi kättesaadavus, samas on neil vähem muret ligipääsu ja parkimisega (pole ehk oma autotki). 27% jõukamatest aga elab Kesklinnas ja 35% 1-4 korrusel (vt tabelid 3.7, 3.8). Nii on jõukamad keskmisest enam rahul ka elamu/piirkonna kultuurilise mainega.



Joonised 3.11-3.13. Faktortunnuste keskmised majandusliku olukorra järgi

Tabel 3.7. Küsitletute jagunemine piirkondade vahel majandusliku olukorra lõikes

		Majanduslik olukord			
Piirkond		vaesemad	keskmised	jõukamad	kokku
Kesklinn	%	3	4	27	13
Haabersti	%	5	24	12	15
Mustamäe	%	40	23	24	28
Põhja-Tallinn	%	17	17	8	13
Lasnamäe	%	27	26	26	27
Pääsküla	%	7	7	2	5
Kokku	%	100	100	100	100

Tabel 3.8. Küsitletute jagunemine korteri korruse järgi majandusliku olukorra lõikes

		Majanduslik olukord			
Elamise korrus		vaesemad	keskmised	jõukamad	kokku
1-4	%	26	22	35	28
5-8	%	31	33	29	31
9-12	%	26	28	22	25
13 <	%	17	17	14	16
Kokku	%	100	100	100	100

3.2. Teiste hinnangute analüüs

Allpool vaatleme neid kõrgelamutele ja seal elamisele antud hinnanguid, mis ei olnud lülitatud faktoranalüüsi koosseisu. Seostame need hinnangud korrelatsioonikordajate abil kõrgelamus elamise ja elamu lähipiirkonna meeldivusega ning sellega, kas tuntakse vajadust mujale elama asuda (vt tabel 3.9). Vaatame ka, kas käsitletavat hinnangud sõltuvad taustatunnustest nagu pere vanus, töölane staatus ja majanduslik olukord (tabel 3.10).

Mida kõrgem on maja **haldamis- ja renoveerimistööde hinna ja kvaliteedi suhtele** antud hinnang, seda enam on elanikud rahul oma eluga kõrgelamus ja ka elamu lähipiirkonnaga. Elukohavahetuse kavade ga tööde hinna küsimus ei seostu.

Teostatud **tööde kvaliteedile** antud hinnang korreleerub tugevamalt lähipiirkonna meeldivusega, mis viitab sellele, et kogu piirkonna elamute heakorrastatus ja oma elamu hooldustööde kvaliteet on omavahel seotud. Tööde madal kvaliteet suurendab ja kõrge kvaliteet vähendab teatud määral elanike soovi elukohta vahetada (viitame siin ka sellele, et kultuurilise maine faktor oli samuti negatiivselt seotud elukohavahetuse vajadusega).

Haldus- ja renoveerimistööde **vajalikkuse** hinnang seostub meeldivushinnangute ja elukohavahetuse vajadusega kõige nõrgemalt.

Taustatunnustest on elamus teostatud tööde hindamine seotud vaid pere vanusega: mida noorem on pere vanim liige, seda kriitilisemalt suhtutakse eelkõige tööde vajalikkusesse ($r = -0,20$) ja ka kvaliteeti.

Kõik kolm **maja ümbruse turvalisusele** antud hinnangut (auto õine parkimine, õhtune väljas viibimine ja laste omapäi mängimine) on tugevamalt seotud lähipiirkonna meeldivusega ja nõrgemalt elamise meeldivusega oma kõrgelamus. Vajadust elukohta vahetada turvalisuse hinnangud ei mõjuta.

Kõik kolm turvalisuse tunnust on nõrgalt negatiivselt seotud pere majandusliku olukorraga : mida vaesem pere, seda ebaturvalisemalt end elamu ümbruses tuntakse.

Vanematele inimestele (peredele) tundub elamu ümbruses jalutamine vähemturvaline kui noorematele.

Vastajaile, kelle arvates nende **kõrgelamu oma ümbrusse sobib**, meeldib nii elamus elamine kui ka selle lähipiirkond rohkem (ja vastupidi). Elamu sobivus lähiümbrusesse samas vajadusega mujale elama asuda ei seostu. Jooniselt 3.14 on näha, et madalamalt hindavad oma kõrgelamu sobivust ümbrusse Mustamäe ja Lasnamäe elanikud.

Neile, kelle arvates **võiks elamu lähistele veel kõrghooneid ehitada**, meeldib oma elamus mõnevõrra rohkem elada, ent nende seas on ka rohkem neid, kes kaaluvad elukohavahetust (vt ka joonis 3.15). Seosed on siin siiski nõrgapoolsed ja kõigi vastajate kohta ei kehti.

Tugevamalt seostuvad selle küsimuse vastused taustatunnustega: mida vanemad, vaesemad ja madalama staatusega elanikud (pered), seda vähem soovivad nad oma elamu lähipiirkonnas veel kõrghooneid näha. Kaudselt võivad siin mõju avaldada Kesklinna kõrgelamuasukate (kes on sagedamini nooremad, jõukamad ja kõrgema staatusega) hinnangud, sest Kesklinna peetakse sagedamini võimalikuks uusi kõrghooneid rajada (vt joonised 3.14 ja 3.16).

Tabel 3.9. Maja haldamisele ja renoveerimisele, turvalisusele ja kõrgelamule üldiselt antud hinnangute seosed elamise ja lähipiirkonna meeldivuse ning elukohavahetuse vajadusega

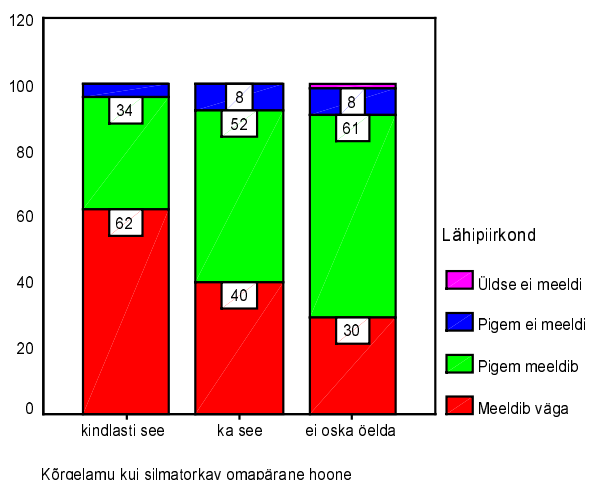
		Kuidas meeldib siin kõrgelamus elada?	Kuidas meeldib oma elamu lähipiirkond	Kas tunneb vajadust mujale elama asuda
83. Tehtud tööd on olnud vajalikud	r	0,10	0,14	-0,11
	Sig	0,06	0,01	0,03
	N	359,00	367,00	371,00
84. Tehtud tööd on teostatud kvaliteetselt ja professionaalselt	r	0,16	0,19	-0,13
	Sig	0,00	0,00	0,01
	N	353,00	361,00	365,00
85. Tehtud tööde hind vastab kvaliteedile	r	0,20	0,17	-0,08
	Sig	0,00	0,00	0,13
	N	337,00	344,00	348,00
119. Kui turvaline on lastel omapead õues mängida	r	0,17	0,17	-0,09
	Sig	0,00	0,00	0,09
	N	357,00	365,00	369,00
120. Kui turvaline on õhtul väljas käia	r	0,14	0,20	0,03
	Sig	0,01	0,00	0,56
	N	363,00	371,00	375,00
121. Autot õõseks parkimise turvalisus	r	0,17	0,20	0,05
	Sig	0,00	0,00	0,39
	N	326,00	333,00	337,00
123. Kuidas sobib Teie kõrgelamu sellesse ümbrusse?	r	0,20	0,20	-0,07
	Sig	0,00	0,00	0,20
	N	358,00	366,00	370,00
124. Kas Teie elamu ümbrusse võiks veelgi kõrghooneid ehitada	r	0,13	0,01	0,15
	Sig	0,01	0,89	0,00
	N	356,00	363,00	367,00
129. Silmatorkav, omapärane hoone	r	0,16	0,25	0,03
	Sig	0,00	0,00	0,51
	N	355,00	362,00	366,00
130. Vaated kõrgematel korrustel	r	0,14	0,07	0,13
	Sig	0,01	0,19	0,01
	N	367,00	375,00	379,00
131. Tekitab suurlinliku tunde	r	0,08	0,13	0,03
	Sig	0,13	0,02	0,62
	N	352,00	360,00	364,00
132. Väiksem kokkupuude naabritega	r	-0,04	0,04	-0,02
	Sig	0,48	0,45	0,76
	N	351	357	361

Tabel 3.10. Maja haldamisele ja renoveerimisele, turvalisusele ja kõrgelamule üldiselt antud hinnangute seosed perekonna sotsiaal-majandusliku staatuse näitajatega

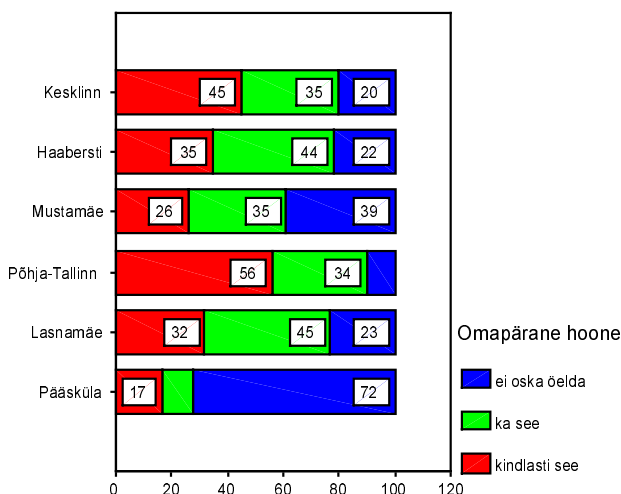
		Vanema elukaaslase vanus	Majanduslik olukord	Pere tööalane staatus
Vanema elukaaslase vanus	r	1	-0,47	0,47
	sig	,	0,00	0,00
	N	384	381	384
Majanduslik olukord	r	-0,47	1,00	-0,55
	sig	0,00	,	0,00
	N	381,00	381,00	381,00
Pere tööalane staatus	r	0,47	-0,55	1,00
	sig	0,00	0,00	,
	N	384,00	381,00	384,00
83. Tehtud tööd on olnud vajalikud	r	-0,20	0,06	-0,05
	sig	0,00	0,28	0,30
	N	371,00	368,00	371,00
84. Tööd on teostatud kvaliteetselt, professionaalselt	r	-0,17	0,06	-0,07
	sig	0,00	0,26	0,19
	N	365,00	362,00	365,00
85. Tehtud tööde hind vastab kvaliteedile	r	-0,07	-0,02	0,03
	sig	0,20	0,69	0,52
	N	348,00	346,00	348,00
119. Laste turvalisus omapead õues mängida	r	0,02	-0,11	-0,04
	sig	0,75	0,03	0,42
	N	369,00	366,00	369,00
120. Kui turvaline on õhtul väljas käia	r	0,12	-0,11	0,03
	sig	0,02	0,03	0,52
	N	375,00	372,00	375,00
121. Kui turvaline on autot ööseks parkida	r	0,04	-0,13	0,04
	sig	0,51	0,02	0,44
	N	337,00	334,00	337,00
123. Kuidas sobib Teie elamu siia ümbrusse?	r	-0,09	-0,02	-0,02
	sig	0,10	0,68	0,68
	N	370,00	367,00	370,00
124. Kas Teie elamu ümbrusse võiks veelgi kõrghooneid ehitada	r	0,22	-0,22	0,19
	sig	0,00	0,00	0,00
	N	367,00	364,00	367,00
129. Silmatorkav, omapärane hoone	r	0,09	-0,19	0,16
	sig	0,09	0,00	0,00
	N	366,00	364,00	366,00
130. Kõrgematel korrustel avanevad vaated	r	0,14	-0,16	0,16
	sig	0,01	0,00	0,00
	N	379,00	376,00	379,00
131. Tekitab suurlinliku tunde	r	0,10	-0,14	0,14
	sig	0,07	0,01	0,01
	N	364,00	361,00	364,00
132. Väiksem kokkupuude naabritega	r	0,05	-0,03	-0,01
	sig	0,39	0,55	0,90
	N	361	358	361

Kõrgelamu erilistest tunnustest seostub piirkonna meeldivusega see, et tegemist on **silmatorkava omapärase hoonega** (vt ka joonis 3.14) ja et see **tekitab suurlinliku tunde**. Elamu enda meeldivust tõstab samuti selle nägemine omapärase hoonena ja ka **kõrgematelt korrustelt avanevad vaated**. Samas on kõrgetelt korrustelt avanevate vaadete esile tõstjate seas ilmselt ka neid, kes peavad plaani elukohta vahetada. Oma kõrgelamu erilisust tõstavad sagedamini esile jõukamad ja kõrgema staatusega pered (siin võib jällegi olla tegemist Kesklinnas elamise kaugmõjuga, sest seal võib leida enam nii omapäraseid hooneid kui ka jõukaid elanikke, vt joonis 3.15 ja 3.16). Kõrgematel korrustel avanevaid vaateid hindavad elamu juures mõnevõrra enam nooremad pered.

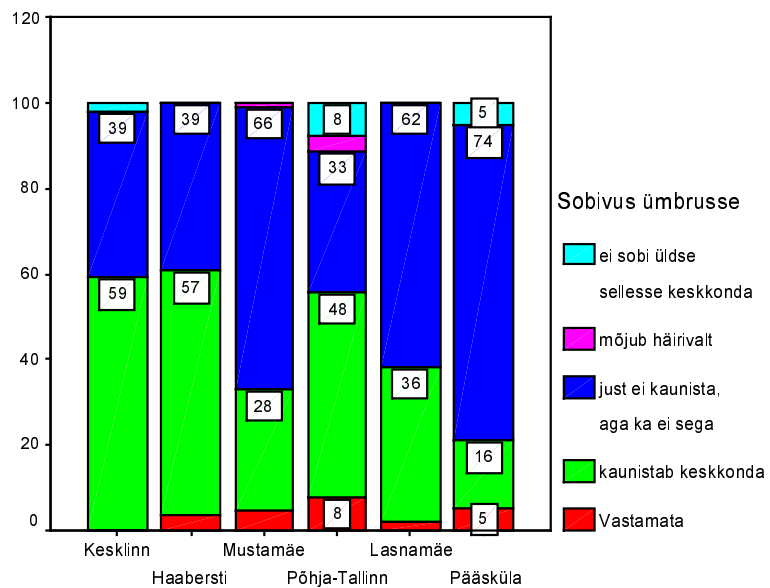
Väiksem **kokkupuude naabritega** kui võimalik kõrgelamu eriline tunnus, ei seostu ühegi ülal tabelites antud hinnangu- ega taustatunnusega.



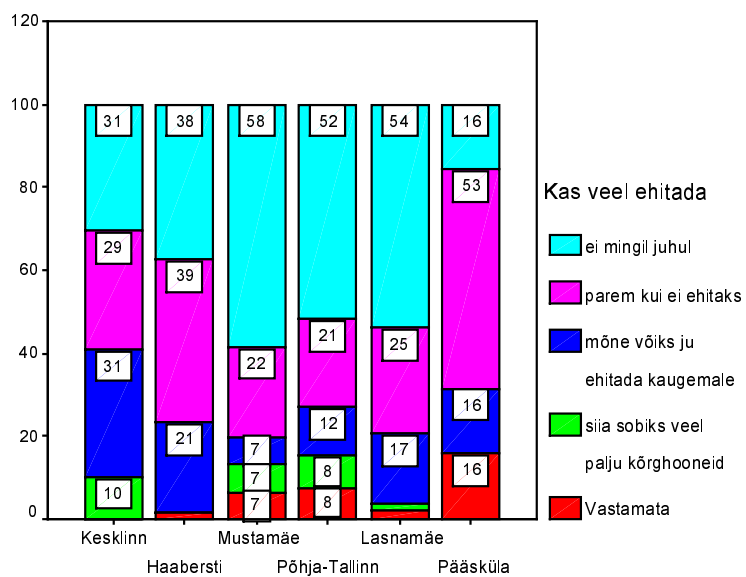
Joonis 3.14. Lähipiirkonna meeldivus oma kõrgelamule antud hinnangu lõikes



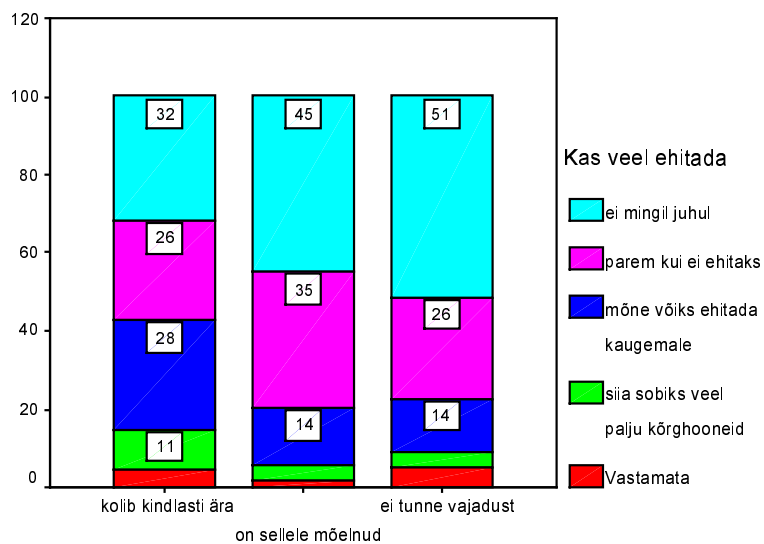
Joonis 3.15. Kõrgelamule antud hinnang erinevates elupiirkondades



Joonis 3.16. Kõrgelamu sobivus oma ümbrusse erinevate piirkondade elanike arvates

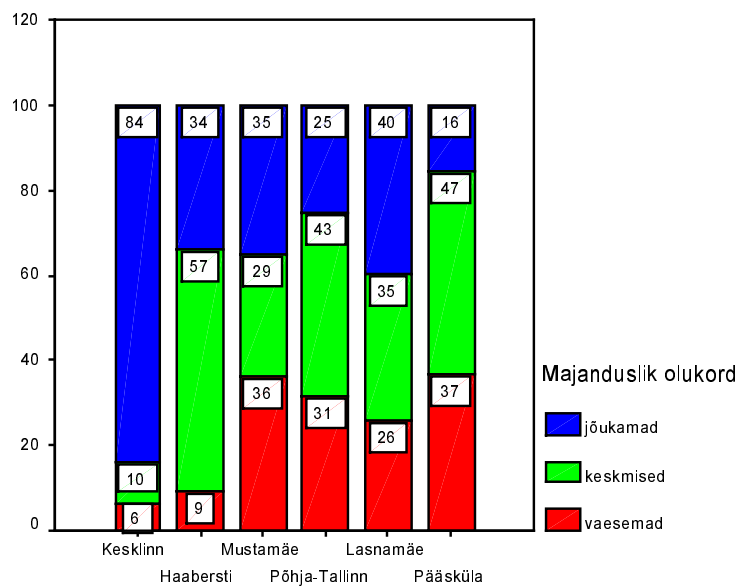


Joonis 3.17. Kas elamu ümbrusse võiks veel kõrghooneid ehitada, piirkonna lõikes



Vajadus elukohta vahetada

Joonis 3.18. Kas elamu ümbrusse võiks veel kõrghooneid ehitada, elukohavahetuse vajaduse lõikes



Joonis 3.19. Vastajate (pere) majanduslik olukord erinevates elupiirkondades

3.3. Hinnangud praegusele eluasemele võrreldes eelmisega

Tallinna kõrgelamutes küsitletud elanike eelmine elukoht paikneb üldiselt väljaspool praegust elupiirkonda, ainult Lasnamäel on enam kui pool neist tulnud oma linnaosast (vt tabel 3.11).

Tabel 3.11. Küsitletute jaotus eelmise ja praeguse elupiirkonna lõikes*

	Praegune elupiirkond						
Eelmine elupiirkond	Kesklinn	Haabersti	Mustamäe	Põhja-Tallinn	Lasnamäe	Pääsküla	Kokku
Lasnamäe	6	4	6	5	54	2	77
Mustamäe	3	9	29	10	6	1	58
Haabersti	5	16	7		4		32
Põhja-Tallinn	5	6	12	19	7		49
Kristiine	1	2	9	3	1	1	17
Nõmme, Pirit	6	5	9	1	4	5	30
Kesklinn	15	9	20	6	8	2	60
Väljaspool Tallinna, Eestis	8	4	9	2	13	3	39
kokku	49	55	101	46	97	14	362

*Tabelist on välja jäetud väljastpoolt Eestit tulnud elanikud

Enamik praegusi kõrgelamuasukaid on tulnud korterelamutest, kõige sagedamini suurelamust, mis paiknesid suurelamurajoonides (vt tabel 3.12). Teist korda kõrgelamusse asunud on vähe ja ka üksik- ja ridaelamutest on sinna vähe tulnud (neistki pooled seoses Tallinna elama asumisega).

Tabel 3.12. Küsitletute jaotus eelmise elupiirkonna ja eelmise elamutüübi lõikes*

	Eelmine elamu					
Eelmine elupiirkond	Kõrgelamu (10 ja enam korrust)	Suur korterelamu (51 ja enam korterit)	Keskmine korterelamu (21 kuni 50 korterit)	Väike korterelamu (kuni 20 korterit)	Üksik-, ridaelamu	Kokku
Lasnamäe	4	51	14	3		72
Mustamäe	3	42	8	2		55
Haabersti	3	25	2		1	31
Põhja-Tallinn	4	16	8	12	1	41
Kristiine		8	4	2	1	15
Nõmme, Pirit		1	3	15	8	27
Kesklinn	1	12	11	31	1	56
Väljaspool Tallinna	1	7	8	7	12	35
kokku	16	162	58	72	24	332

*Tabelist on välja jäetud väljastpoolt Eestit tulnud ja varem ühiselamus elanud elanikud

Endise Nõukogude Liidu ja taasloodud Eesti Vabariigi ajal kõrghoonetesse asunuid on praeguste elanike seas võrdselt, NL ajal korteri saanutest sai selle ise valida 1/3, EV ajal 3/5 (vt tabel 3.13). Keslinna kõrgelamute elanikest moodustavad enamiku EV ajal, Haabersti linnaosas aga NL ajal korterit valida saanud. Põhja-Tallinnas ja Mustamäel on suhteliselt rohkem neid, kes said korteri kõrgelamusse, ent ei saanud seda valida. Lasnamäel on mõnevõrra enam neid, kes said omale korteri kõrgelamus valida EV ajal, Pääskülas aga neid, kes seda EV ajal valida ei saanud.

Tabel 3.13. Kas kõrgelamusse asudes oli võimalus korterit valida Eesti Vabariigi või Nõukogude Liidu perioodil, praeguse elupiirkonna lõikes

Kas said korterit valida EV või NL perioodil	Piirkond						Kokku %
	Kesklinn %	Haabersti %	Mustamäe %	Põhja-Tallinn, %	Lasnamäe %	Pääsküla %	
EV & valis	67	15	20	12	39	21	29
EV & ei valinud	14	15	22	22	19	37	20
NL & valis	10	57	14	2	12	11	17
NL & ei valinud	8	13	44	65	31	32	34
Kokku	100	100	100	100	100	100	100

Ei saa väita, et need elanikud, kes said kõrgelamusse asudes korterit valida, oleksid väga eelistanud teatud korrustel elamist (vt tabel 3.14). Nõukogude ajal korterit valida saanud eelistasid mõnevõrra rohkem kõrgemaid korruseid (55% 9. või kõrgemal korrusel), EV ajal valida saanud aga keskmisi ja madalamaid korruseid (67% kuni 8 korrusel).

Tabel 3.14. Korterit valida saanud ja mitte saanud elanike elamise korrus

Elamise korrus	EV & valis	EV & ei valinud	NL & valis	NL & ei valinud	Kokku
1-4	32	32	24	26	28
5-8	35	27	21	35	31
9-12	21	23	35	22	24
13 <	13	19	20	17	16
Kokku	100	100	100	100	100

Analoogselt praeguse eluaseme erinevate aspektide meeldivusele antud hinnangute faktoranalüüsile tegime ka praeguse ja eelneva eluaseme võrdlevate hinnangute faktoranalüüsi. Analüüsi lülitati samuti 50 erinevat korterile, majale, lähipiirkonnale ja kaubandusele/teenindusele antud võrdlevat hinnangut.

Faktoranalüüsil kasutati peakomponentide meetodit kriteeriumiga “omaväärtus = 1” ning “Varimax” rotatsiooni, tunnuste puuduvad väärtused asendati keskmisega. Tulemusena saadi 11 faktorit, mis kirjeldavad kokku 65% lähtetunnuste koguvariatiivsusest, iga üksiku faktori poolt kirjeldatav variatiivsus on antud allpool tabelites 3.15-3.17. Neis tabelites toodud faktorkaalud on mõistetavad kui üksikhinnangute korrelatsioonid uute faktortunnustega.

Ülevaate andmiseks jagasime siingi faktorid kolme rühma: korterifaktorid, sotsio-kultuurilise keskkonna faktorid ja loodusliku keskkonna faktorid. Üldiselt on tekkinud võrdlusfaktorid sarnased otseste rahuoluhinnangute faktoritega, mis näitab hinnangute struktuuri püsivust ja tõstab faktoranalüüsi usaldusväärsust.

Korterifaktoreid tuli rahulolu hinnangutega võrreldes viie asemel kolm, kusjuures nad on enam seotud ka maja omadustega. **Mugavuste faktor** on oma koosseisult täpselt sama, mis otseste hinnangute puhulgi. Korterit peetakse nende tunnuste osas eelmisest paremaks 25-40% vastajatest, korterivahetuse põhjuseks on mugavused olnud aga vaid 10-20% elanikel. Korterit seisundist on siin saanud **korteri/maja seisund**, sest lisaks korteri remonditusele ja viimistlusmaterjalidele lisandub veel võrdlev hinnang maja seisukorrale, maja arhitektuurile ja korruste arvule. Korteritunnustest kuuluvad sellesse faktorisse tugevamalt ka veel sanitaarsõlme suurus ja ruumide planeering.

Tabel 3.15. Korterifaktorid - korterile ja majale antud võrdlevate hinnangute jagunemine faktortunnustesse ja oma eluaset erinevates aspektides eelmisest paremaks pidanud vastajate protsent

Praeguse korteri/maja omadused võrreldes eelmise eluasemega	Korteri/maja mugavus	Korteri/maja seisund	Korteri suurus	Eelmisest parem	Sh korteri vahetuse põhjuseks
Kirjeldatav varieeruvus %	9,7	6,2	5,7	%	%
26e.korteri pindala			0,75	65	49
29e.tubade arv			0,79	49	37
31e.korteri korrus			0,32	48	17
32e.rõdud			0,50	43	15
34d. Soe vesi	0,82			36	22
35d. Kanalisatsioon	0,76			24	13
36d. Keskküte	0,76			28	15
39d. Elektripliit	0,69			40	16
40d. Vannituba või dušš	0,73			38	18
42d. Lift	0,60			43	14
43d.Ventilatsioon	0,62			27	10
44c.Korteri seisukord		0,79		49	22
45c.Kasutatud viimistlusmaterjalid		0,77		47	15
46c.Köögi suurus			0,56	51	26
47c.WC ja pesuruumi suurus	0,33	0,52	0,38	49	23
48c.Ruumide planeering	0,32	0,42	0,41	53	26
57c.Maja seisukord (vajab/ei vaja remonti)		0,50		48	20
58c.Maja arhitektuur, välisilme		0,39		43	15
68c.Maja korruste arv		0,37		22	5

Korteri/maja seisundi tunnuste osas peab oma korterit eelmisest paremaks 40-50% vastajatest (kui maja korruste arv välja arvata) ja korterivahetuse põhjuseks on nad olnud 15-20% juhtudest.

Korteri suuruse faktor on samuti mitmekesisem, pindalale ja tubade arvule lisanduvad võrdlushinnangud rõdudele, köögi suurusele, sanitaarsõlme suurusele, ruumide planeeringule ning ka korteri korrusele. Selle faktori tunnuste lõikes peetakse praegust

korterit eelmisest paremaks 40-65% vastajate poolt, korteri vahetust on nad põhjustanud 15-50% peredel. Korteri pindala ongi kõige olulisem näitaja, mis on 65% küsitletute puhul suurem kui eelmises korteris ja oli ligi 50% korterivahetuse põhjuseks.

Loodusliku keskkonna faktorid on põhijoontes samad, mis rahuloluhinnangute puhulgi. **Keskkondlik maine** on mõnevõrra laiemat tähendusega, sisaldades lisaks “rohelistele” tunnustele (roheline, heakorrastatus, majade tihedus, saaste puudumine) tugevamalt ka võrdlevat hinnangut piirkonna arhitektuurilisele üldilmele ja ka elamu arhitektuursele ilmele. Samuti seostub selle faktoriga võrdlev hinnang elanike koosseisule piirkonnas. Nagu allpool näeme, selles faktoranalüüsis kultuurilise maine faktorit eraldi ei teki, arhitektuursed ja sotsiaalsed mainetegurid on koondunud ühte looduslikega. Keskkondliku maine tunnuste osas peab oma praegust eluaset eelmisest paremaks 30-40% kõrgelamute elanikest, otseselt korterivahetuse põhjuseks olid need aga vaid 8-15% juhtudest.

Isolatsioon keskkonnast on sarnane rahuloluhinnangute analoogselle faktorile (müra-, heli-, lõhnakindlus, siseneva õhu puhtus). 30-40% elanikest peab oma praegust eluaset selles suhtes eelnevast paremaks, korterivahetuse põhjuseks oli see faktor 10-12% juhtudest.

Tabel 3.16. Loodusliku keskkonna faktorid - korterile ja majale antud võrdlevate hinnangute jagunemine faktortunnustesse ja oma eluaset erinevates aspektides eelmisest paremaks pidanud vastajate protsent

Praeguse korteri/maja omadused võrreldes eelmise eluasemega	Kesk-kondlik maine	Isolatsioon kesk-konnast	Saaste ja turvalisus	Vaated, valgus, õhk	Eelmisest parem	Sh korteri vahetuse põhjuseks
Kirjeldatav varieeruvus %	7,1	5,9	5,3	4,9	%	%
31e.korteri korrus				0,62	48	17
32e.rõdud				0,43	43	15
49c.Maja mürakindlus		0,75			37	11
50c.Seinte helikindlus majas		0,77			36	12
51c.Lõhnade isolatsioon majas		0,72			30	10
52c.Akendest avanevad vaated		0,34		0,68	56	20
53c.Aknast tuleva õhu puhtus		0,43		0,53	34	11
54c.Päevavalgus korteris				0,58	42	14
58c.Maja arhitektuur, välisilme	0,32				43	15
93c. Roheline	0,73				41	12
94c. Heakorrastatus, hooldatus	0,75				39	8
95c. Elanike koosseis	0,47				19	6
96c. Arhitektuuriline üldilme	0,58		0,32		39	10
97c. Piirkonna maine	0,67				33	9
98c. Majade tihedus	0,52				29	8
99c. Õhu- ja mürasaaste	0,34		0,54		23	6
100c. Liiklustihedus ümbruses			0,54		23	5
102c. Turvalisus			0,75		18	4
103c. Koorte reostus/ohutikkus			0,67		12	3

Varasemale saasteallikate faktori tunnustele on siin tugevalt lisandunud piirkonna turvalisus, nii et peame faktori nimetama **saaste ja turvalisus**. Nõrgemalt seostub selle faktoriga ka võrdlev hinnang arhitektuursele ilmele. Nii võib rääkida elanike teadvuses

tinglikult ka elukeskkonna arhitektuursest ja sotsiaalsest saastumisest, mõeldes viimase all turvalisuse puudumist.

Väga palju selle faktoriga kirjeldatavate põhiliste tunnuste osas praegune elukeskkond eelmisest ei erine: vaid 12-23% elanikest peab praegust eelmisest paremaks ja korterit ärgitas see vahetama ainult 3-6% juhtudest.

Vaated, valgus, õhk sisaldab lisaks rahulolufaktoritest tuntud vaadetele ja valgusele nüüd ka võrdlevat hinnangut õhu puhtusele ning seostub korteri paiknemise korrusele ja ka rõdudele antud võrdleva hinnanguga. Eelmisest korterist paremaks peab praegust korterit nende tunnuste osas 34-56% küsitletutest (olulisimaks on vaated – 56%), korterivahetuse põhjuseks olid need 10-20% juhtudest (sh vaated – 20%, parem korrus – 17%).

Sotsiokultuurilise keskkonna võrdlevate hinnangute faktorite koosseisu (vt tabel 3.17) peamiseks erinevuseks rahulolu faktoritest on see, et siin ei teki eraldi kultuurilise maine faktorit. Selles sisaldunud hinnangud maja ja piirkonna arhitektuurile seostusid, nagu eespool nägime, keskkondliku maine ja korteri/maja seisundi faktoritega, hinnang kultuuri- ja meelelahutusasutustele aga seostub siin teiste teenindusliku infrastruktuuri liikidega. Või oletada, et kultuurilise maine faktori tekkimine elanike keskkonnateadvuse ühe sõltumatu osana on arenenud elukeskkonna tunnuseks. Tunnustest, mille puhul vastajad võrdlevad praegust elukeskkonda varasema, vähemarenenud keskkonnaga, sellist hinnangufaktorit ei moodustu.

Tabel 3.17. Sotsiokultuurilise keskkonna faktorid - korterile ja majale antud võrdlevate hinnangute jagunemine faktortunnustesse ja oma eluaset erinevates aspektides eelmisest paremaks pidanud vastajate protsent

Praeguse korteri/maja omadused võrreldes eelmise eluasemega	Teenindus ja transport	Elanike koosseis	Ligipääs ja parkimine	Elanike arv majas	Eelmisest parem	Sh korteri vahetuse põhjuseks
Kirjeldatav varieeruvus %	6,8	5,5	5,0	2,4	%	%
53c. Õhu puhtus akna taga			0,33		34	11
60c.Maja haldamine ja korrashoid		0,36	0,33		39	12
61c. Ligipääsetavus autoga			0,72		33	8
62c.Elanike koosseis		0,77			20	7
63c. Vahetud naabrid		0,73			21	7
64a.Elanike arv majas				0,89	15	5
67c.Parkimisvõimalusi maja lähedal			0,70		27	6
68c.Maja korruste arv			0,35		22	5
95c. Piirkonna elanike koosseis		0,64			19	6
96c. Piirkonna arhitektuuriline üldilme		0,31			39	10
99c. Õhu- ja mürasaaste			0,49		23	6
100c. Liiklustihedus lähiümbruses			0,46		23	5
107c. Ühiskondlik transport	0,74				27	8
108c. Haridusasutused	0,81				17	6
109c. Meditsiiniteenused	0,80				16	6
110c. Kultuuri- ja meelelahutusasutused	0,62				19	5
111c. Esmatarbekaubad	0,69				24	4

Teeninduse ja transpordi faktor hõlmab siin, nagu öeldud, kõik võrdlevaks hindamiseks esitatud aspektid (esmatarbekaubad, haridus-, meditsiini-, kultuuri- ja transporditeenused). Elanikest hindab oma praegust elukeskkonda selle faktori osas eelmisest paremaks 15-30%, korterivahetuse põhjuseks olid need omadused vaid kuni 8% juhtudest.

Elanike koosseisu faktor seostub võrdlevates hinnangutes lisaks otseselt elanikke puudutavatele tunnustele ka maja haldamise ja piirkonna arhitektuurse üldilmega. Ilmselt on osa elanike teadvuses varasema elukeskkonna üldilme seoses sealse elanikekooslusega. Konkreetselt elanike koosseisu tunnuste osas peab praegust eluaset eelmisest paremaks umbes 20% vastajaist, korterivahetuse põhjuseks oli see kuni 7% juhtudest. Maja haldamine ja korrashoid, mis samuti selle faktoriga seostus, on aga praeguse eluaseme puhul eelmisest parem ligi 40% elanike arvates.

Ligipääsu ja parkimise faktor seostub siin lisaks põhitunnustele veel terve rea kõrvaltunnustega, nagu võrdlevad hinnangud õhu- ja mürasaastele, liiklustihedusele, maja hooldamisele ning korrashoiule ja isegi maja korruste arvule. Praegust eluaset peetakse selle faktori alusel paremaks 20-40% küsitletute poolt, korterivahetuse põhjuseks oli see faktor 5-10 juhul sajast.

Ja lõpuks, varasemast maja suuruse faktorist, mis sisaldas hinnanguid elanike arvule ja korruste arvule majas, on võrdlevas käsitluses saanud üheainsa tunnusega faktor **elanike arv**. Hinnang korruste arvule on selles analüüsis nihkunud korteri/maja seisundi faktorisse ja tuleb esile, nagu äsja nägime, ka ligipääsu ja parkimise faktoris.

Elanike arvu osas peab praegust elamut eelmisest paremaks 15% küsitletutest, korterivahetuse põhjuseks oli see 5% juhtudest.

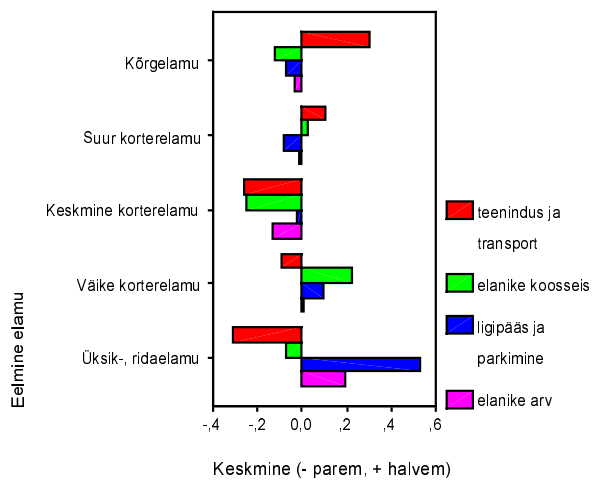
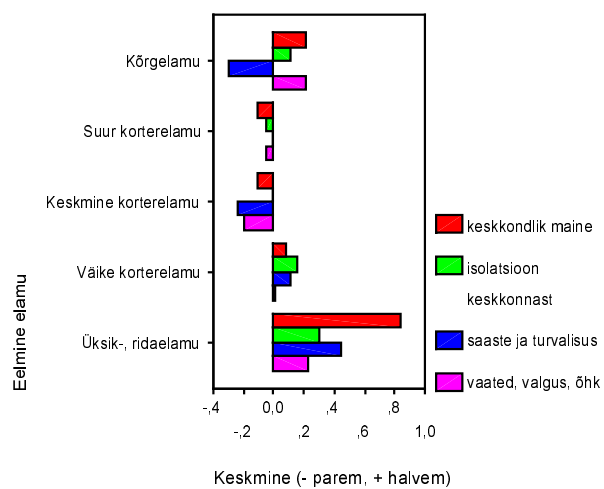
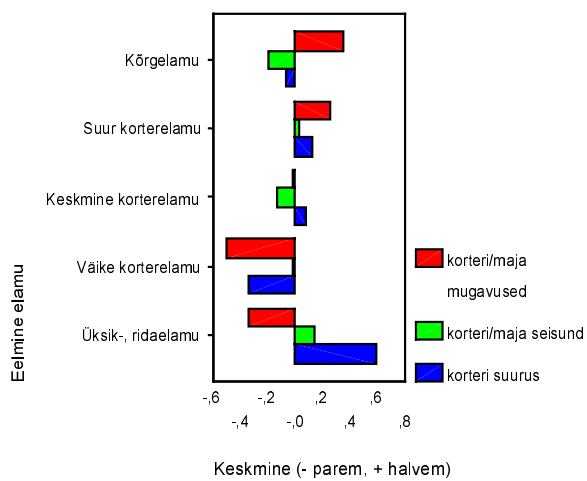
Vaatame nüüd võrdlevate hinnangute erinevusi sõltuvalt eelmise eluaseme majatüübist (vt joonised 3.20-3.22). Praeguse korteri/elamu mugavusi hindavad eelmisest paremaks sagedamini väiksematest elamutest tulnud ja harvemini suur- ja kõrgelamutest tulnud elanikud. Korteri/maja seisundi puhul siin suuri erinevusi ei ole, vaid ühest kõrgelamust teise kolintel tundub see olevat keskmiselt parem, üksikelamutest tulnutel aga veidi halvem. Korteri suurus tundub olevat parem väiksematest korterelamutest tulnutele, halvem aga varem üksikelamutes elanutele.

Keskkonnafaktoreid hindavad suurtest ja keskmistest korterelamutest tulnud elanikud keskmisest veidi paremaks, väikekortermajadest ja üksikelamutest tulnud aga halvemateks kui enne. Eriti just üksik või ridaelamutest tulnud elanikud hindavad praegust keskkonda madalamalt, kõige ilmekamalt tuleb see esile keskkondliku maine faktori puhul. Samas näeme, et ka teistest kõrgelamutest tulnud (keda arvuliselt ei olnud küll palju) hindavad praegust eluaset keskkondliku maine ja vaadete-valguse-õhu mõttes varasemast keskmiselt kehvemaks, ainult saaste ja turvalisuse osas on olukord paranenud.

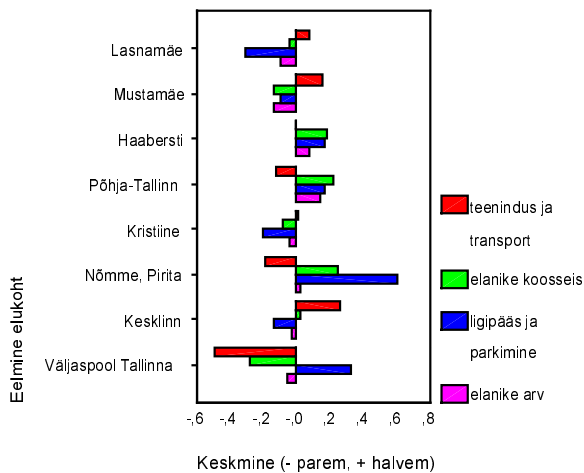
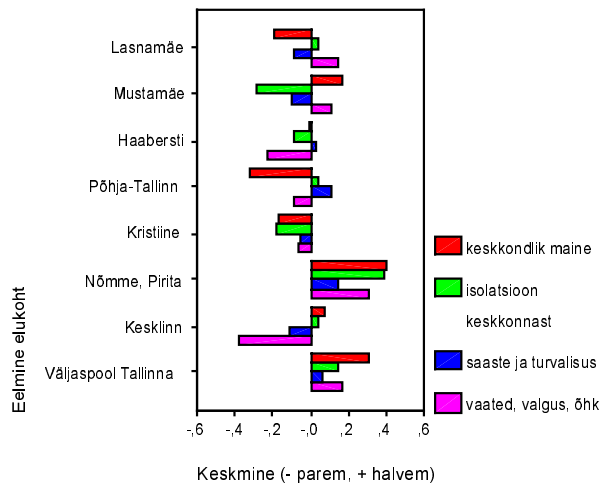
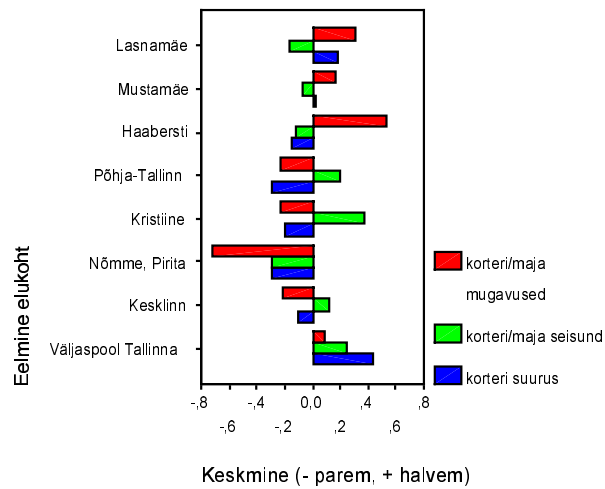
Teeninduse ja transpordi taseme osas hindavad väiksematest elamutest tulnud praegust olukorda keskmiselt paremaks, suurelamutest tulnud aga halvemaks.

Ligipääsu ja parkimisega on aga olukord pigem vastupidine: väiksematest elamutest tulnutele tundub see halvem kui suurelamutest tulnutele.

Elanike koosseis on halvenenud väikekorterelamutest tulnud elanike arvates, elanike arv aga tundub halvem (liiga suur) varem üksikelamutes elanutele.



Joonised 3.20-3.22. Võrdlevate hinnangute faktortunnuste keskmised erinevused eelmise elamu tüübi lõikes



Joonised 3.23-3.25. Võrdlevate hinnangute faktortunnuste keskmised erinevused eelmise elukoha piirkonna lõikes

Võrdlevate hinnangute erinevused eelmise elupiirkonna lõikes on esitatud joonistel 3.23-3.25. Praeguse korteri/maja mugavused tunduvad paremad Nõmmelt/Piritalt,

Põhja-Tallinnast, Kristiinest ja ka Kesklinnast tulnutele, halvemad aga Haaberstist, Lasnamäelt ja Mustamäelt tulnud elanikele. Nõmmelt-Piritalt, Põhja-Tallinnast ja Kristiinest tulnutele tundub ka korteri suurus parem. Lasnamäelt, Mustamäelt ja Haaberstist tulnud jälle hindavad korteri seisundite mõnevõrra paremaks.

Väljapoolt Tallinna tulnud on kriitilised nii korteri- kui ka keskkonnafaktorite osas, nende motiiviks kõrgelamusse asumisel oli ilmselt rohkem Tallinna kolimine. Sellele viitab ka jooniselt 6 nähtav kultuuriliste faktorite (teenindus ja transport ning elanike koosseis) kõrgem hindamine.

Piirkonna keskkondlikku mainet hindavad eelmisest kõrgemaks Põhja-Tallinnast, Lasnamäelt ja Kristiinest tulnud, madalamaks aga Nõmmelt, väljapoolt Tallinna ja Mustamäelt tulnud elanikud.

Isolatsiooni keskkonnast peavad paremaks Mustamäelt, aga ka Kristiinest ja Haaberstist pärit elanikud, varasemast halvemaks endised Nõmme/Pirita elanikud (kes ka saastet ning turvalisust halvemaks peavad).

Vaated-valgus-õhk tunduvad paremad Kesklinnast ja Haaberstist, halvemad aga jällegi Nõmmelt/Piritalt ning ka Lasnamäelt ja väljapoolt Tallinna tulnutele.

Teeninduse ja transpordi tase tundub keskmisest madalam Kesklinnast ja Mustamäelt ümber asunud elanikele, kõrgem aga väljapoolt Tallinna ja Nõmmelt tulnutele.

Elanike koosseisu nagu ka ligipääsu ja parkimisvõimalusi peavad eelmisest halvemaks Nõmmelt, Põhja-Tallinnast ja Haaberstist tulnud elanikud, parem tundub ligipääs ja parkimine Lasnamäelt ja Kristiinest kolinud elanikele.

Elanike arvule antud hinnangutes olulisi erinevusi ei ole.

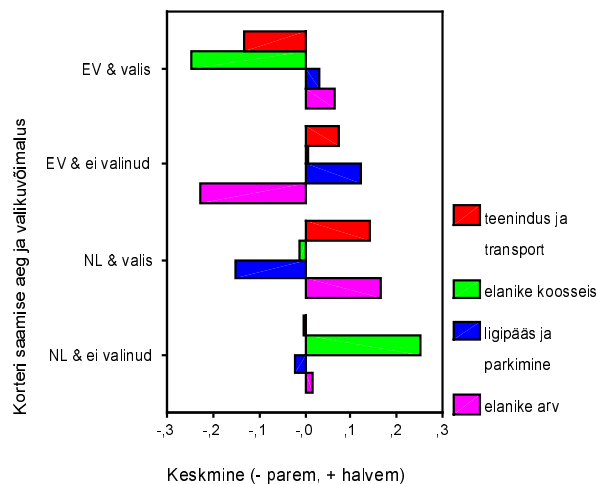
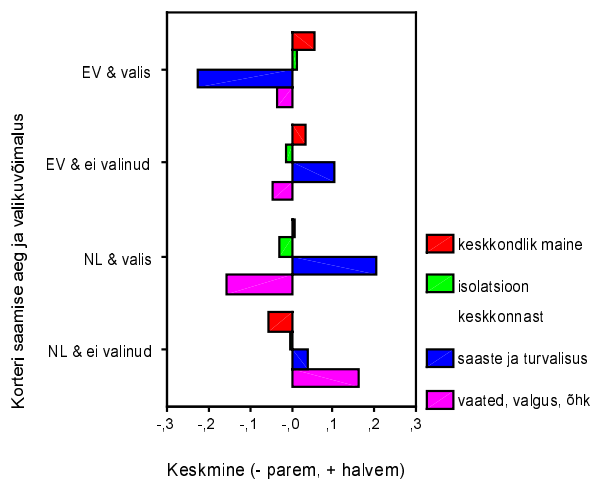
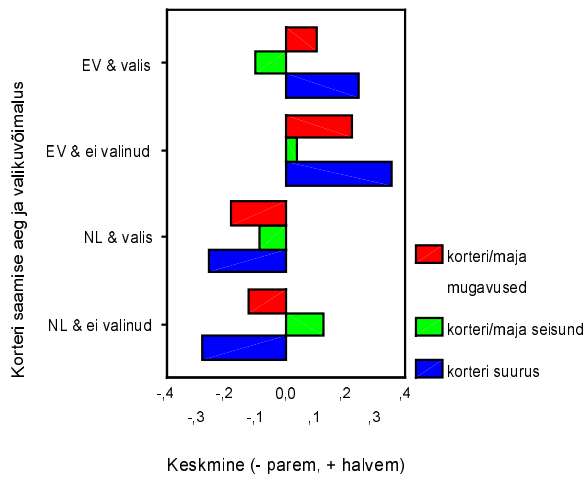
Sõltuvalt sellest, kas elanikud said korterit kõrgelamus valida ja kas korteri saamine toimus Nõukogude Liidu või Eesti Vabariigi ajal, kujunesid erinevused keskmistes võrdlevates hinnangutes järgmisteks (vt joonised 3.26-3.28).

Korteri/maja mugavuste ja korteri suuruse puhul on suuremad lahknevused seotud ajaperioodiga: Nõukogude ajal korteri saanud hindavad seda eelmisega võrreldes kõrgemalt kui EV ajal kõrgelamutesse asuvad. Ilmselt said Nõukogude ajal uue korteri sagedamini need, kelle elamistingimused olid väga kehvad, EV ajal aga üha enam need, kellel selleks raha. Korteri/maja seisundi puhul on erinevused väikesed. Samas nähtub kõigi faktorite puhul (va Nõukogude aja korteri suurus), et need, kes korterit valida said, hindavad selle omadusi keskmiselt veidi kõrgemalt kui need, kes ei saanud valida.

Keskkonnafaktoritest keskkondliku maine ja isolatsiooni puhul siin erinevusi ei ole.

Saaste ja turvalisuse valdkonnas tundub olukord eelmise eluasemega võrreldes keskmisest parem neile, kes said korteri valida EV ajal ja halvem neile, kes valisid selle NL ajal. Küllap oli NL ajal valiku kriteeriumiks pigem korteri omadused ja keskkonnale pöörati vähem tähelepanu. Nüüd aga on elupiirkonna keskkondlikud omadused eluaseme valikul omandamas üha suuremat kaalu.

Väikesed erinevused on ka NL ajal valida saanud ja mitte saanud elanike vahel hinnangutes vaadetele-valgusele-õhule: esimesed hindavad seda faktorit eelmise korteriga võrreldes kõrgemalt kui teised. EV ajal korteri omandanute seas sellist erinevust ei ilmne.



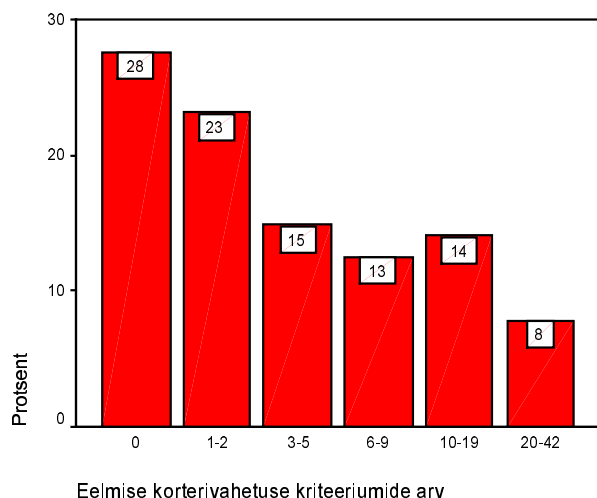
Joonised 3.26-3.28. Võrdlevate hinnangute faktortunnuste keskmised erinevused praeguse korteri saamise aja ja valikuvõimaluse lõikes

Kõige raskemini on mõistetavad erinevused sotsiokultuurilistes hinnangufaktorites.

Nii tundub elanike koosseis endisest parem neile, kes EV ajal said korterit valida, ja halvem neile, kes NL ajal seda teha ei saanud.

Samas jälle elanike arv on vastuvõetavam neile, kes EV ajal valida ei saanud, ja vähem sobiv neile, kes NL ajal korterit valida said. Teeninduse ja transpordi ning ligipääsu ja parkimise puhul on erinevused väiksemad.

Järgnevalt moodustame **loendusindeksi**, mis kajastab seda, mitu korda oli vastaja nimetanud praeguse korteriparemust korterivahetuse põhjusena. Indeksi protsentuaalne jaotus on esitatud joonisel 3.29.



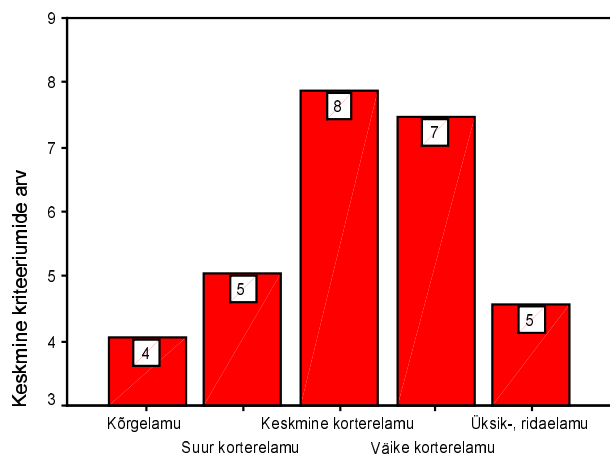
Joonis 3.29. Praeguse korteri paremuskriteeriumide arv, mida nimetati korterivahetuse põhjusena

50st võimalikust praeguse ja eelmise korteri võrdlushinnangust ei olnud ühtegi nimetanud korterivahetuse põhjusena 28%, 1-2 põhjust tõi esile 23%, 3-5 põhjust 15% küsitletutest. Maksimaalselt mainite 42 põhjust, 20-42 põhjust esitas 8% elanikest. Üldine keskmine korterivahetuse kriteeriumide arv on 6.

Jooniselt 3.30 näeme, et kõige enam tingimusi (keskmiselt 7-8) seavad endale keskmistest ja väikestest korterelamutest kõrgelamusse kolijad, kõige vähem on neid ühest kõrgelamust teise siirdudes (või sama elamu piires korterit vahetades).

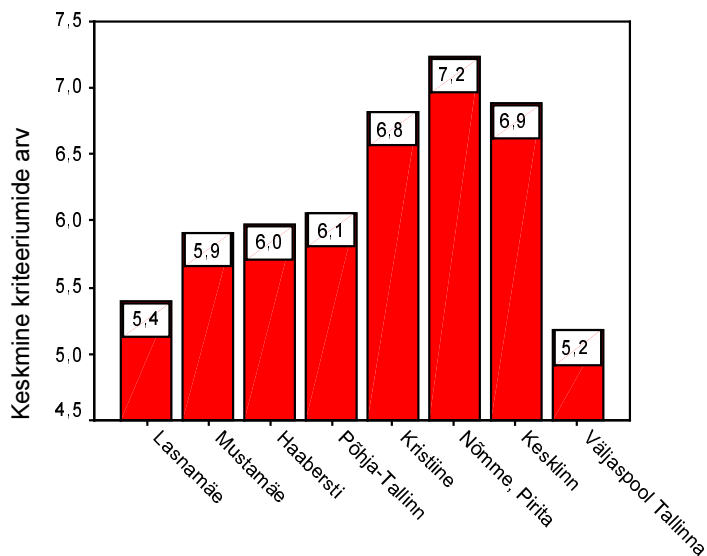
Enam tingimusi seadsid Nõmme/Pirita, Kesklinna ja Kristiine elanikud (keskmiselt 7), järgnesid Põhja-Tallinna, Haabersti ja Mustamäe elanikud (6) ning kõige vähemate kriteeriumide alusel kolisid kõrgelamusse väljaspool Tallinna ja Lasnamäel elanud. Nendes piirkondades, kust tulnud seadsid keskmiselt enam kriteeriume, olid küsitletud elanud ka sagedamini väikekorterelamutes ja keskmise suurusega korterelamutes.

Sõltumatult ühiskonnakorrast seadsid need elanikud, kes said kõrgelamusse asudes korterit valida, enam korterivahetuse kriteeriume, kui need, kes valida ei saanud (vt joonis 3.32).



Eelmine elamu

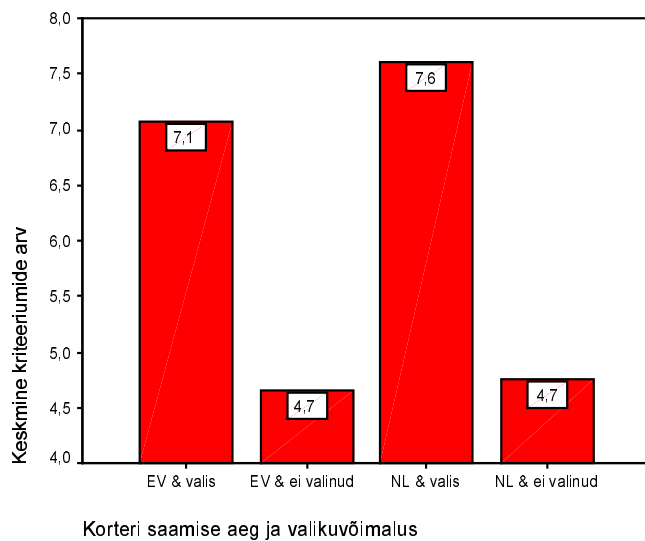
Joonis 3.30. Keskmine korterivahetuse kriteeriumide arv eelmise elamu tüübi lõikes



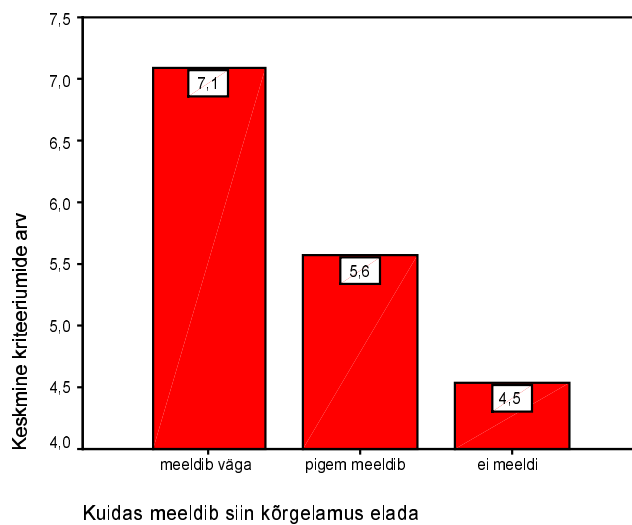
Eelmine elukoht

Joonis 3.31. Keskmine korterivahetuse kriteeriumide arv eelmise eluaseme piirkonna lõikes

Mida enam praegune eluase kõrgelamus meeldib, seda suurema hulga kriteeriumide alusel see valiti (joonis 3.33).



Joonis 3.32. Keskmine korterivahetuse kriteeriumide arv korteri saamise ajajärgu ja valikuvõimaluse lõikes



Joonis 3.33. Keskmine korterivahetuse kriteeriumide arv praeguse eluaseme meeldivuse lõikes

Ka jõukamad elanikud võrreldes vaesematega ja eestlased võrreldes mitte-eestlastega on teinud korterivahetuse keskmiselt suurema hulga kriteeriumide alusel.

3.4. Hinnangud korteri paiknemise korruse kohta

Valimist tulenevalt jagunevad küsitletud elanike korterid suhteliselt ühtlaselt kõikide korruste vahel, vaid kõige kõrgematel korrustel (14-16) on neid mõnevõrra vähem, kuna nii kõrgeid maju hõlmati küsitlusega samuti vähem (vt tabel 3.18). Kui praegu elab pool küsitletutest kuni 7. korrusel (keskmine korrus 7,5) ja teine pool 8. – 16. korrusel, siis eelmine eluase paiknes kuni 7. korrusel enam kui 90% praegustest kõrgelamu elanikest, 2/3 ei elanud kõrgemal 3. korrusest ja ligi pooled 2. korrusest. Umbes veerandil küsitletutest on siiski 7. korrusest kõrgemal elamise või töötamise kogemus varasemast elust, ent 60% elanikest pole kunagi varem 5. korrusest kõrgemal asunud.

Vabalt valides ei elaks praegused kõrgelamuasukad keskmiselt kõrgemal kui 8,6 korrust (ehk 1 korruseühiku võrra kõrgemal kui praegu). Vaid 10% elaks kõrgemal 15. korrusest ja 30% kõrgemal 10. korrusest. 40% vastajaist ei elaks kõrgemal 5. korrusest. Põhjusest, miks ei soovita teatud korrusest kõrgemal elada, tulid kahe olulisemana esile tervislikud ja psühholoogilised ning ebamugavusega seotud tegurid (vt tabel 3.19). Esimesed on sagedasemad nende vastajatel, kes ei soovi elada kõrgemal 1.-3. või 4.-5. korrusest, teise põhjuse liigi puhul lisanduvad veel ka 6.-9. korrust piiriks pidavad vastajad.

Esimesel korrusel sooviks elada suhteliselt vähe vastajaid (15%), madalamal kui 2. korrusel ei tahaks elada 53% ja madalamal kui 3. korrusel 17% elanikest.

Olulisemateks põhjusteks, miks ei soovita elada teatud korrusest madalamal, on turvalisuse probleemid, saaste (müra ja tolm) ning vaadete puudumine (vt. tabel 3.20). Turvalisust märgivad sagedamini need vastajad, kes ei soovi elada 2.-3. korrusest madalamal, saastet need, kes ei elaks 4.-5. korrusest madalamal ja vaadete puudumist vastajad, kes elaks vähemalt 6. või veelgi kõrgemal korrusel.

Sobivaim korrus korterelamus jääb keskmiselt (6,4) ühe korruseühiku võrra madalamaks praegusest keskmisest korrusest. Enam kui poolte vastajate jaoks on sobiv elada kuni 5. korrusel, enam kui 2/3 jaoks kuni 7. korrusel, 90% vastanutest ei asuks kõrgemal kui 13. korrusel. Seega võib öelda, et tõelised paarikümne korrusega kõrghooned ei oleks populaarsed isegi mitte praeguste madalamate kõrghoonete asukate seas.

Sobivaima korruse valik on enam seotud kõrgeima korruse määratlemisega, kus veel elada sobib (korrelatsioon $r = 0,63$) ja praeguse korteri korrusega ($r = 0,54$) (vt ka joonis 3.34). Kui 1.-2. korrust endale sobivaks pidavad vastajad elavad praegu keskmiselt 4. korrusel ja ei sooviks elada kõrgemal 5. korrusest, siis 10. või veelgi kõrgemat korrust eelistavad vastajad, kes praegu elavad keskmiselt 11. korrusel ja kelle korrusesoovi ülemiseks piiriks on keskmiselt 14. korrus. Seega kasvab reaalse kõrgematel korrustel elamise kogemusega valmisolek asuda ka valikuvõimaluse korral kortermajas elama kõrgematele korrustele.

Veerandile küsitletutest on sellel korrusel elamine, kus nende korter kõrgelamus paikneb, väga oluline, 36%le suhteliselt oluline ja 39%le pole see oluline. Joonisel 3.35 on hinnangud korruse olulisusele esitatud korruse lõikes. Kui 8. korruse elanikud välja jätta, siis võib täheldada järgmist seaduspära: oma korrusel elamist väga oluliseks pidajate hulk suureneb 1.-3. korruseni (39%) ja püsib ligi sama kõrge ka veel 4. ja 5. korruse elanike seas, hakkab seejärel langema, saavutades miinimumi (13%) 10.-12. korrusel, ning tõuseb siis uuesti kuni 28%ni 14.-16. korrustel.

Tabel 3.18. Varasem ja praegune korrusekogemus ning eelistused korteri korruse suhtes (sulgudes küsimuse number)

Kor-rus	Eelmine eluase (31d)		Kõrgeim kogemus (15)		Praegune eluase (31a)		Sobivaim korrus (31f)		Madalamal ei elaks (18)		Kõrgemal ei elaks (16)	
	%	Kum %	%	Kum %	%	Kum %	%	Kum %	%	Kum %	%	Kum %
1	24,7	24,7	4,0	4,0	5,5	5,5	5,6	5,6	15,1	15,1	2,3	2,3
2	23,9	48,7	13,0	16,9	8,9	14,3	8,8	14,4	53,0	68,1	2,3	4,7
3	17,2	65,9	14,3	31,2	7,3	21,6	19,3	33,7	17,3	85,4	9,4	14,1
4	9,1	75,0	14,0	45,2	6,8	28,4	9,8	43,5	3,3	88,7	8,4	22,5
5	10,8	85,8	16,7	61,9	8,9	37,2	13,0	56,5	4,7	93,4	17,4	39,9
6	4,6	90,3	5,3	67,2	6,0	43,2	6,3	62,8	1,4	94,8	6,0	46,0
7	2,2	92,5	5,8	73,0	8,6	51,8	6,3	69,1	1,6	96,4	7,0	53,0
8	3,2	95,7	5,6	78,6	7,3	59,1	5,3	74,4	1,4	97,8	5,4	58,4
9	2,2	97,8	9,5	88,1	7,0	66,1	5,6	80,0	0,8	98,6	4,7	63,1
10	1,1	98,9	3,2	91,3	6,0	72,1	4,2	84,2	0,8	99,5	8,1	71,1
11	0,5	99,5	2,4	93,7	5,5	77,6	1,4	85,6	0,3	99,7	2,3	73,5
12			0,8	94,4	6,3	83,9	2,5	88,1	0,3	100	5,0	78,5
13	0,3	99,7	1,3	95,8	7,8	91,7	2,8	90,9			3,4	81,9
14	0,3	100	1,3	97,1	3,6	95,3	2,5	93,3			3,7	85,6
15			0,3	97,4	2,6	97,9	2,1	95,4			4,7	90,3
16			0,8	98,1	2,1	100	1,4	96,8			2,7	93,0
17												
18							0,4	97,2			0,3	93,3
19			0,3	98,4			0,4	97,5				
20							0,7	98,2			3,7	97,0
21							0,4	98,6				
22			0,3	98,7							0,7	97,7
23			0,3	98,9								
24							0,4	98,9				
25							0,7	99,6			0,7	98,3
26												
27												
28			0,3	99,2								
29												
30			0,8	100			0,4	100			1,7	100
Kokku %	100		100		100		100		100		100	
N	372		378		384		285		364		298	
Keskmine	3,3		5,8		7,5		6,4		2,6		8,6	

Neid, kellele oma korrusel elamine oluline ei ole, on rohkem (ligi 50%) 1.-2., 6., 10. ja 14.-16. korruse elanike seas. Olulisem on korrus aga 3. ja 4. korruse asukatele (80% peab väga või suhteliselt oluliseks), aga ka 5., 8. ja 12. korruse elanikele.

Korteri korrus on olulisem neile elanikele, kes said oma korterit valida (vt joonis 3.36), ja viimaste seas omakorda olulisem neile, kes omandasid korteri taasiseseisvunud Eesti Vabariigi ajal.

Tabel 3.19. Põhjused miks ei soovita elada teatud korrusest kõrgemal

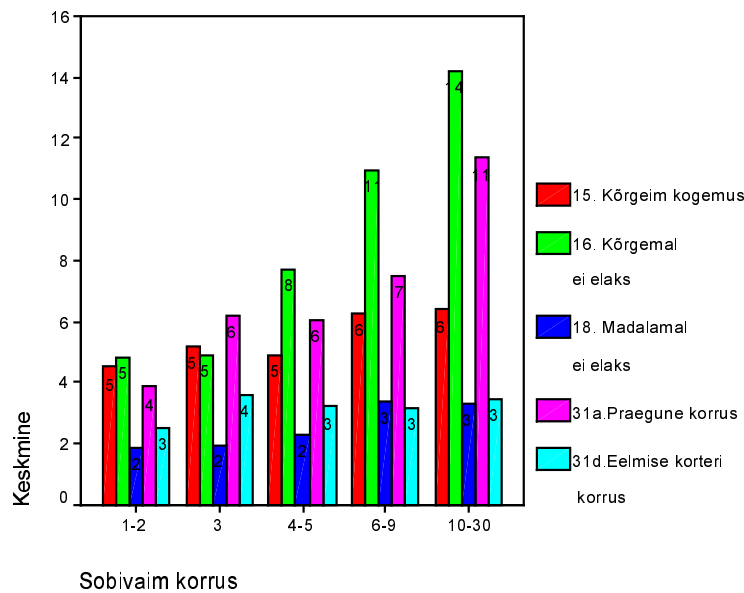
Miks Te ei elaks sellest korrusest kõrgemal?	Millisest korrusest kõrgemal ei elaks					Kokku
	1-3	4-5	6-9	10-14	15-30	
Ei soovi kõrgemal elada	12	9	28	21	12	17
Tervislikud või psühholoogilised põhjused	38	30	23	25	16	27
Kõrgemal on ebamugav (lift ei tööta jm)	29	30	29	16	12	24
Korrus ei ole oluline				1		0
Ei oska öelda	2	1	6	9	14	6
Tuuled, kõikumine	2	3	1	6	7	4
Tahaksin veel kõrgemal				1	9	2
muud	7	10	6	4	16	8
Väiksem turvalisus (tuletõrje jms)	2	8	1	4	5	4
Kommunaalteenuste eripärad		4	1	4	5	3
vastamata	7	5	4	6	5	5
Kokku %	100	100	100	100	100	100

Tabel 3.20. Põhjused miks ei soovita elada teatud korrusest madalamal

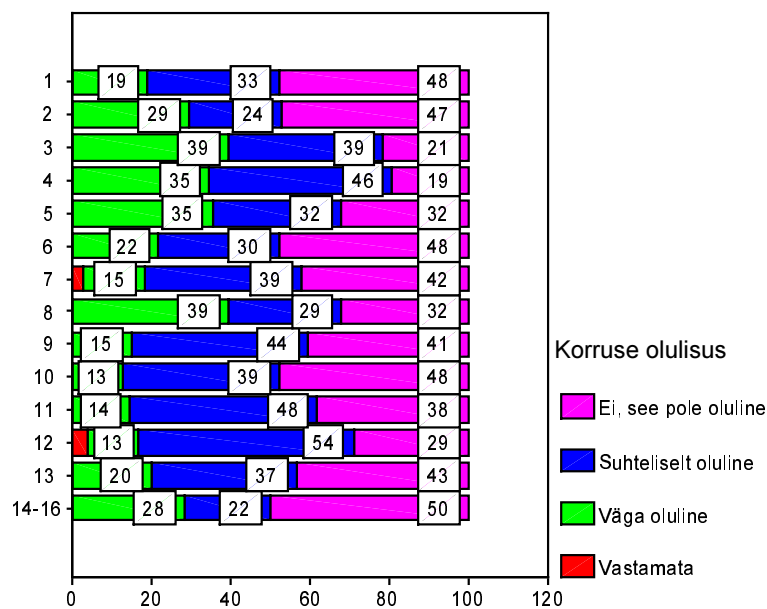
Miks Te ei elaks madalamal?	Millisest korrusest madalamal ei elaks					Kokku
	1	2	3	4-5	6 ja kõrgem	
Vähem turvalisust	29	59	44	10	13	45
Müra ja tolm	20	34	24	45	33	31
Vähem privaatsust		8	3	7		5
Vaade puudub	4	3	16	24	50	10
Ei oska öelda		1		3	4	1
Ehituslikud ja kommunaalteenuste eripärad	4	7	6			5
Meeldibki madalal	4					1
Tervislikud põhjused	2					0
Ei meeldi madalal	5	4	16	3	8	7
Muud	13	4	5	14	8	7
Korrus ei ole oluline	7	1				1
Vastamata	27	5	2	10		8
Kokku* %	115	124	116	117	117	120

*summa ületab 100% kuna üks vastaja võis anda mitu vastust

Korruse olulisus on seotud ka praeguse ja eelmise korteri korruse võrdluses antud hinnangutega (vt joonis 3.37). Mida paremaks praegust korrust eelmisega võrreldes peetakse, seda olulisem on elanike jaoks oma korrus. Nende seas, kes vahetasid korruse pärast korterit (17% küsitletutest), on korruse oluliseks pidajaid ligi 80% (sh väga oluliseks peab 37%). Nende seas aga, kes peavad praeguse korteri korrust eelmise omast halvemaks, on korruse oluliseks pidajaid kokku vaid 38%.

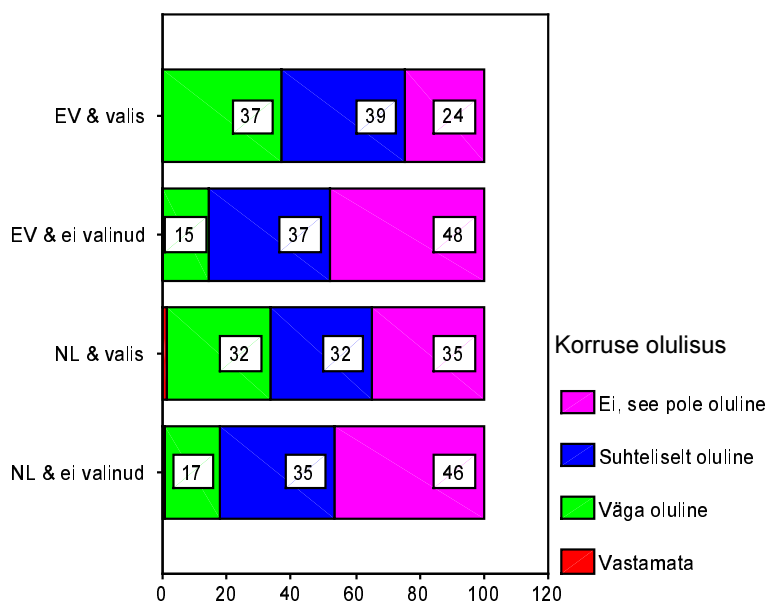


Joonis 3.34. Sobivaima korruse valiku seos varasema ja praeguse korrusekogemuse ning hinnangutega

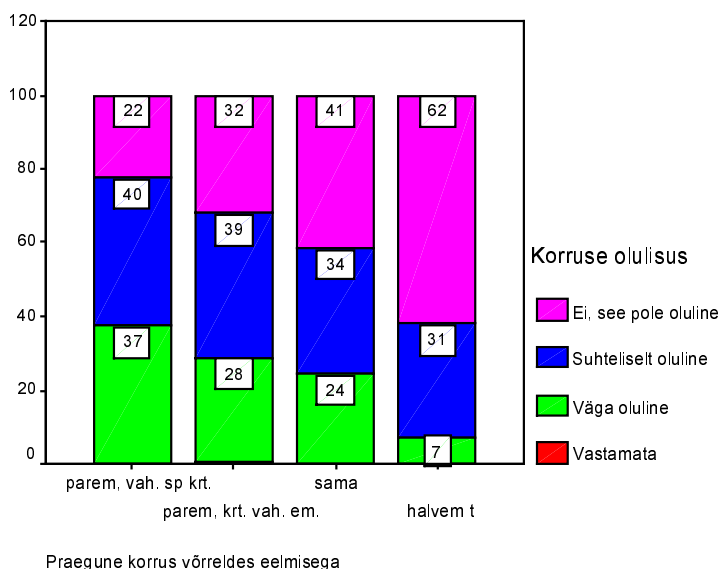


Joonis 3.35. Sellel korrusel elamise olulisus sõltuvalt korteri paiknemise korrusest

Need, kes hindavad praeguse korteri korrust eelmisega võrreldes samaks, elavad keskmiselt vaid ühe korruse võrra kõrgemal kui enne (4. – 5. korrusel), ja nende ideaalseks korruseks on samuti keskmiselt 4. korrus (vt joonis 3.38). Need vastajad aga, kes peavad praegust korteri korrust eelmisega võrreldes paremaks või halvemaks, elavad praegu tunduvalt kõrgemal kui varem (keskmiselt koliti 3. korruselt 7.-8. korrusele). Sealjuures on paremaks pidajate ideaalne korrus ja ka korruse ülemine piir tunduvalt kõrgemad (vastavalt 6.-7. ja 10.) kui halvemaks pidajatel (vastavalt 4. ja 8.).



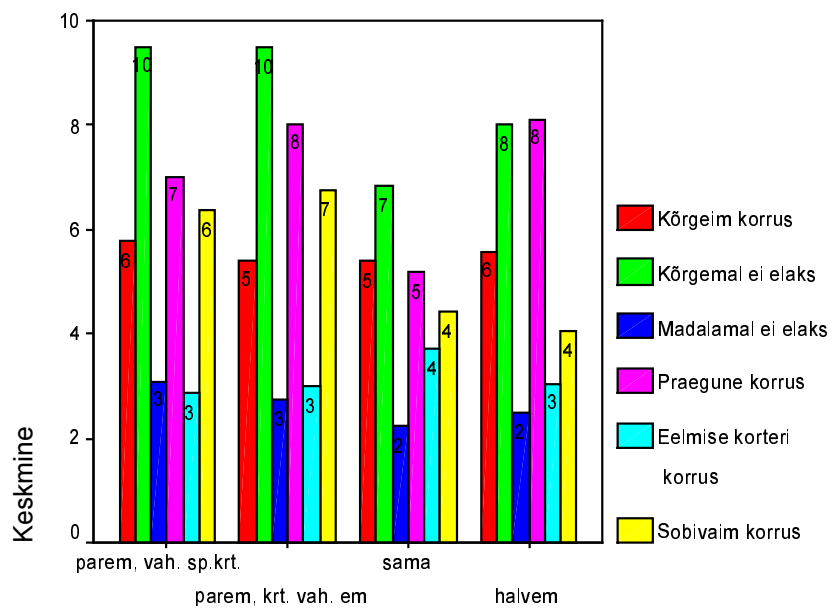
Joonis 3.36. Sellel korrusel elamise olulisus sõltuvalt sellest, kas saadi korterit valida EV ja NL perioodil



Joonis 3.37. Sellel korrusel elamise olulisus sõltuvalt sellest, kuidas hinnatakse praegust korrust võrreldes eelmise korteri korrusega

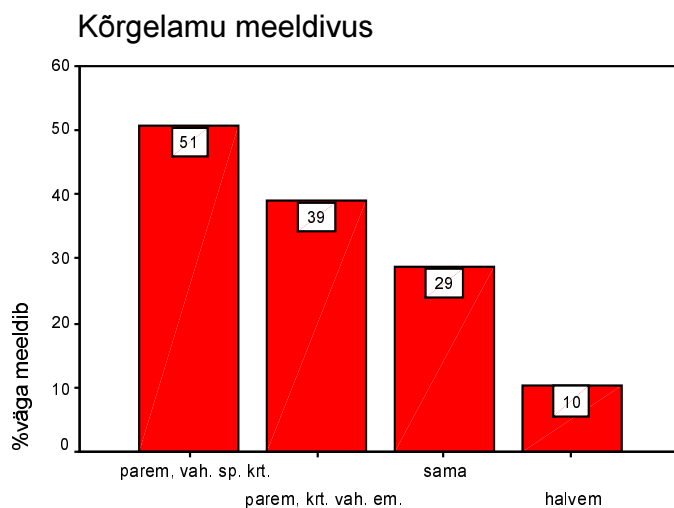
Seega sõltub see, kas madalamalt korruselt kõrgemale kolimist käsitletakse positiivse või negatiivsena, sellest, milline on kujutletav ideaalne elamise korrus kortermajas, ning millisest korrusest kõrgemal kindlasti ei soovita elada.

Praeguse ja eelmise korteri korruse võrdleval hinnangul on mõju kõrgelamule tervikuna antud hinnangule (vt joonis 3.39), ent järgmise korterivahetuse vajaduse tekkimise oluliseks põhjuseks see siiski ei ole (vt osa 4).



31e.praegune korrus võrreldes eelmisega

Joonis 3.38. Praeguse ja eelmise korteri korruse võrdluse seos varasema ja praeguse korrusekogemuse ning hinnangutega



31e.praegune korrus võrreldes eelmisega

Joonis 3.39. Praeguse ja eelmise korteri korruse võrdluse seos kõrgelamuse elamise meeldivusega

4. ELUASEMEMOBILSUSE ÜLDANALÜÜS

4.1. Kust tulevad ja kuhu suunduvad kõrgelamute elanikud

Kui võtta võrdseks 100%ga praegu antud piirkonna kõrgelamutes küsitletud elanikud, siis selgub, et Lasnamäe on ainuke piirkond, kus on sagedamini paiknenud elanike eelmine elukoht (53% elanikest) võrreldes soovitava elukohaga (34% Lasnamäe elanikest valiks praegustel tingimustel uuesti elukohaks sama piirkonna)- vt tabel 4.1. Põhja-Tallinna puhul on need protsendid võrdsed (37% elanikest tuli kõrgelamusse ja ka valiks uue elukoha samast piirkonnast) ning ka veel ideaalsete võimaluste puhul valiks 31% elanikest uuesti Põhja-Tallinna. Mustamäe puhul ületab oma piirkonda soovitavana valinud vastajate hulk (43%) seal varem elanud vastajate hulga (27%). Kesklinnas on oma piirkonda ka edaspidiste valikute puhul soovitavaks pidajate hulk (78%) juba enam kui kaks korda suurem võrreldes nende hulgaga, kelle eelmine eluase paiknes samuti Kesklinnas (31%), sellest arvust suurem on ka Kesklinne ideaalseks elupaigaks pidajate hulk (35%). Haabersti piirkonna kõrgelamute elanikest olid oma linnaosas ka enne elanud vaid vähesed (7%), ent piirkond ise on elanikele meelepärane – 71% valiks selle uuesti praeguste võimaluste juures ja koguni 39% veel ka ideaalsel juhul.

Tabel 4.1. Eelmise ja tulevase võimaliku eluaseme piirkond võrrelduna praegusega, %

Protsentides praeguse eluaseme piirkonnas elavatest	Eelmise eluaseme piirkond	Praegune eluaseme piirkond	Soovitav eluaseme piirkond praegustel võimalustel	Ideaalne soovitav eluaseme piirkond (võimalused ei ole piiratud)
Lasnamäe	53	100	34	9
Mustamäe	27	100	43	16
Haabersti	7	100	71	39
Põhja-Tallinn	37	100	37	31
Kesklinn	31	100	78	35

Kui 100%ga võrdsustada praegu kõrgelamus elavad (ehk siis kõik) küsitletud, siis on praegusesse korterisse kõige enam tulnud suurest kõrgelamust (44%), järgnevad väike ja keskmise suurusega korterelamu. Kõrgelamu oli ka eelmiseks koduks vaid 5%-le praegustest kõrgelamu asukatest. Samas soovitava uue eluasemenäime nimetavad küsitletud kõige sagedamini just kõrgelamut (22%), järgnevad keskmine ja väike korterelamu (kokku 29%), üksik- ja ridaelamu (kokku 27%) ja kõige vähem soovituna suur korterelamu (7%). Ideaalsel juhul siirduks enamik (67%) elanikest üksik- või ridaelamusse, 10% endiselt kõrgelamusse ja ülejäänud jagunevad erineva suurusega korterelamute vahel.

Kui seostada omavahel elamutüübi ja elupiirkonna valikud (vt tabel 4.3), siis näeme, et uuesti kõrgelamu kasuks otsustanud asuksid arvukamalt elama Mustamäe, Lasnamäe, Kesklinne, Haabersti ja ka Nõmme piirkonda, suure korterelamu valinutele on populaarsemad Mustamäe ja Kesklinn. Keskmise suurusega korterelamu eelistajad asuksid kõige sagedamini Kesklinna, väiksema korterelamu eelistajad aga Haaberstisse ja Nõmmele. Rida- või kaksikelamusse tahetakse enam asuda Piritale, Haaberstisse ja Nõmmele, üksikelamu puhul eelistatakse Nõmmet, Tallinna lähedasi valdu ja ka Haabersti piirkonda.

Tabel 4.2. Eelmise ja tulevase võimaliku eluaseme tüüp võrrelduna praegusega, %

Protsentides küsitletute arvust	Eelmise eluaseme tüüp	Praeguse eluaseme tüüp	Soovitav eluaseme tüüp praegustel võimalustel	Ideaalne soovitav eluaseme tüüp (võimalused ei ole piiratud)
Kõrgelamu	5	100	22	10
Suur korterelamu	44	-	7	3
Keskmine korterelamu	15	-	14	4
Väike korterelamu	20	-	15	6
Ridaelamu-boks	1	-	12	8
Üksikelamu	5	-	15	59

Tabel 4.3. Uue eluaseme ja elukoha valik elanike praeguste võimaluste puhul, %

	Millise eluaseme valiks praeguste võimaluste järgi							
Millise elukoha valiks praeguste võimalustega	Kõrgelamu (10 ja enam korrust)	Suur korterelamu (51 ja enam korterit)	Keskmine korterelamu (21 kuni 50 korterit)	Väiksem korterelamu (kuni 20 korterit)	Ridaelamu, kahepereelamu	Üksikelamu (eramu, talu)	Vastamata	Kokku
Lasnamäe	17	4	8	4	2		2	37
Mustamäe	18	10	5	7	2	4	5	51
Haabersti	10		8	15	12	7	1	53
Põhja-Tallinn	7	2	6	5		1		21
Kristiine	1	2	1	2	3	1		10
Pirita	2		2	6	12	8		30
Nõmme	13	2	1	10	9	13		48
Kesklinn	15	7	17	3		2	1	45
Väikelinn Tln lähedal (kuni 50 km)			1	1	2	5		9
Maa-asula, alevik Tln lähedal			1	2	1	8		12
Küla Tln lähedal			1			7		8
Mujal Eestis					1	1		2
vastamata	3		1	3	1	2	48	58
kokku	86	27	52	58	45	59	57	384

Teistpidi vaadates on Lasnamäe valiku puhul eelistatuim kõrgelamu, Mustamäel kõrgelamu ja suur korterelamu, Haaberstis väiksem korterelamu, ridaelamu ja kõrgelamu, Põhja-Tallinna puhul kõrgelamu ning keskmine ja väiksem korterelamu, Kesklinnas keskmine korterelamu ja kõrgelamu, Nõmmel kõrgelamu, üksikelamu ja väiksem korterelamu ja Pirital rida- ning üksikelamu.

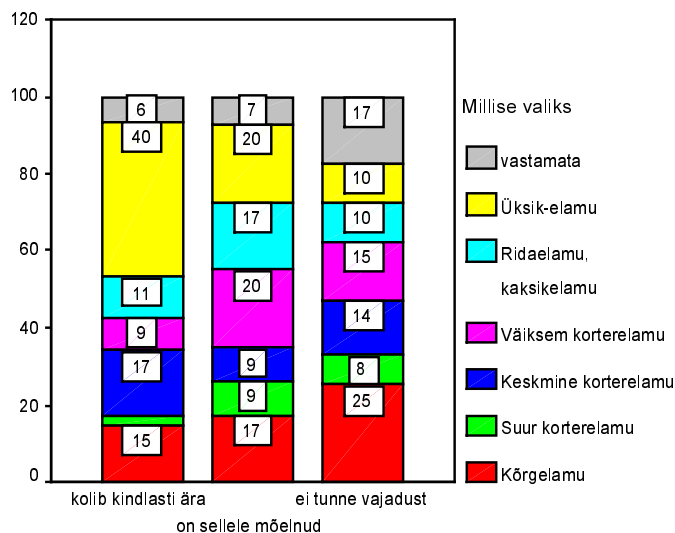
Piiramatute võimaluste puhul (vt. tabel 4.4.) asuks enamik praegustest kõrgelamu asukatest elama üksikelamusse Pirita, Nõmme või Haabersti piirkonnas ja Tallinna lähedastes linnades-valdades. Kõrgelamule truuks jäänud valiks sagedamini Kesklinna ja Mustamäe.

Tabel 4.4. Uue eluaseme ja elukoha valik elanike piiramatute võimaluste puhul

	Millise eluaseme valiks kui piiranguid poleks							
Millise eluaseme valiks ilma piiranguteta	Kõrgelamu (10 ja enam korrust)	Suur korterelamu (51 ja enam korterit)	Keskmine korterelamu (21 kuni 50 korterit)	Väiksem korterelamu (kuni 20 korterit)	Ridaelamu, kahepereelamu	Üksikelamu (eramu, talu)	Vastamata	Kokku
Lasnamäe	6	1	1			1		9
Mustamäe	8	2	1	2	3	3		19
Haabersti	1		2	3	6	22		34
Põhja-Tallinn	4	2	3	4		5		18
Kristiine					1	3		4
Pirita	6		1	5	5	62		79
Nõmme	1		2	4	11	45		63
Kesklinn	10	5	3	1	2	6		27
Väikelinn Tln lähedal (kuni 50 km)				2	1	16	1	20
Maa-asula, alevik Tln lähedal				1	2	30		33
Küla Tln lähedal	1					21		22
Mujal Eestis	2			1	1	7		11
vastamata			2	1		6	36	45
	39	10	15	24	32	227	37	384

Siiani käsitlesime kõigi küsitletud kõrgelamuelanike oletatavaid eluasemetüübi ja elukoha eelistusi. Nüüd aga vaatame, millised on nende elanike eelistused, kes kavatsevad kindlasti lähema 5 aasta jooksul ära kolida või on elukohavahetusele mõelnud (vt joonis 4.1).

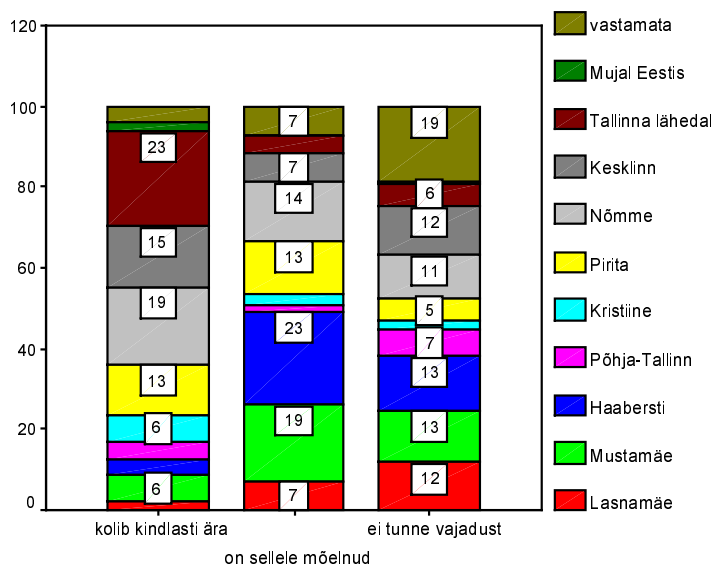
(Teadmiseks: 5 aasta jooksul kavatseb kindlasti ära kolida 12%, sellele on mõelnud 18% ja ei tunnevajadust 69% küsitletutest.)



Joonis 4.1. Elamutüübi valik praeguste võimaluste korral sõltuvalt elukohavahetuse kavatsusest

Elukohavahetuse vajadust tundvad elanikud valiksid (valivad) uueks eluasemeks jällegi kõrgelamu vähemal määral (15-17%) kui need, kes ära kolimisele ei mõtle (25%). Kindla kolimisplaaniga elanike eelistatavim eluasemetüüp on üksikelamu (40%), aga minnakse ka keskmise suurusega korterelamusse (17%) ja, nagu öeldud, uuesti kõrgelamusse. Elanikud, kes on mõelnud elukohavahetusele, siirdusid üsna võrdsel määral üksikelamusse, ridaelamusse, väiksemasse korterelamusse ja kõrgelamusse.

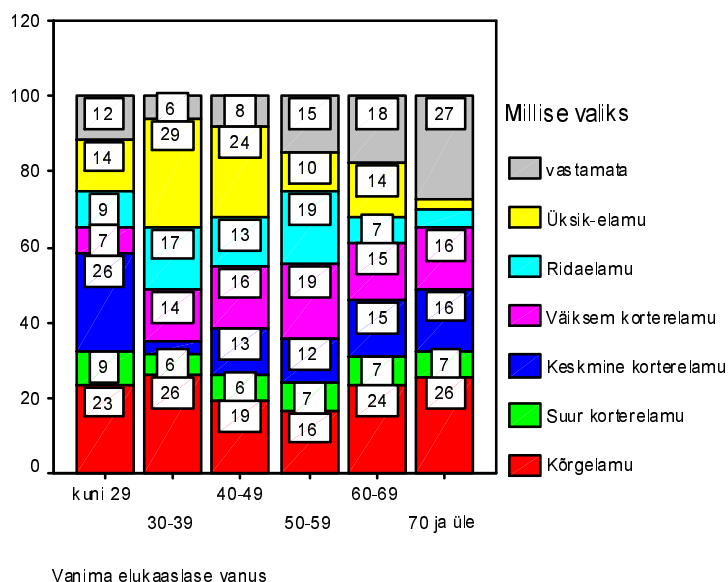
Need elanikud, kes 5 aasta jooksul kindlasti ära kolivad, valivad uueks elukohaks sagedamini Tallinna lähedased piirkonnad (23%), samuti Nõmme, Kesklinna ja Pirita (vt joonis 4.2).



Joonis 4.2. Elukoha valik praeguste võimaluste korral sõltuvalt elukohavahetuse kavatsusest

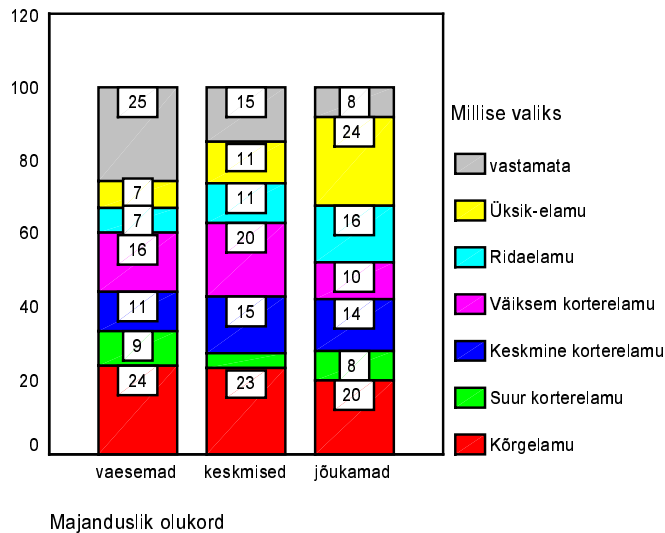
Need aga, kes on elukohavahetusest vaid mõelnud, eelistaksid praeguste võimaluste juures arvukamalt elada Haaberstis (23%), Mustamäel, Pirital ja Nõmmel.

Vanuse lõikes saame elamutüübi valikut näha joonisel 4.3. Vanemate elanike seas on enam neid, kes ei suutnud oletatavat valikut teha. Kõrgeelamu on populaarsem nooremate (kuni 39 aastase vanima elukaaslasega) ja vanemate perede seas. Keskmise vanusega (40-59) pered valiksid kõrgeelamut praeguste majanduslike võimaluste juures vähemal määral uueks eluasemeks. Kõige nooremad pered (kuni 29 aastase vanima elukaaslasega) eelistavad enim keskmise suurusega korterelamut ja kõrgeelamut, 30-39 aastased üksik- ja ridaelamut ning kõrgeelamut, 40-59 aastastel väheneb, nagu öeldud, kõrgeelamu eelistamine ja üksik- ning ridaelamu kõrvale tõusevad suuremal määral väiksemad ja keskmised korterelamud, üle 60 aastaste puhul väheneb üksik- ja ridaelamu eelistamine ja soovitavaks jääb põhiliselt kolm elamutüüpi – kõrgeelamu, väiksem ja keskmise suurusega korterelamu.



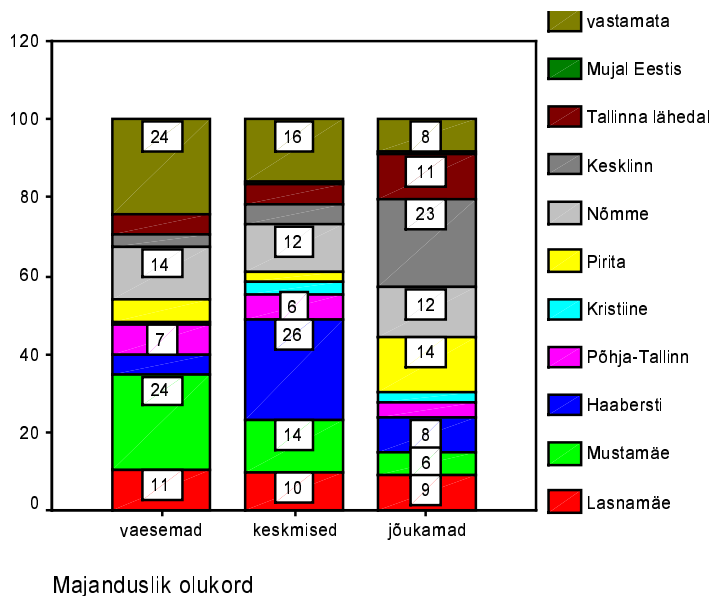
Joonis 4.3. Elamutüübi valik praeguste võimaluste korral pere vanuse lõikes

Ka pere majandusliku olukorra lõikes vaadatuna (vt joonis 4.4) ei saa me protsente erinevates gruppides otseselt võrrelda, sest vaesemad elanikud on jätnud küsimusele suuremal määral vastamata. Eelistuste proportsioone võrreldes võime siiski öelda, et kõige jõukamad eelistaksid ka praeguste võimaluste juures asuda elama üksik- ja ridaelamusse, järgneb kõrgeelamu ja seejärel keskmine ning väiksem korterelamu. Keskmise jõukusastmega ja vaesematel elanikel on aga eelistatuimaks kõrgeelamu, millele järgnevad väiksem ja keskmise suurusega korterelamu. Samas, kui kõik korterelamute eelistused kokku liita, siis on nad keskmise ja madalama jõukuse puhul domineerivaks eelistuseks.



Joonis 4.4. Elamutüübi valik praeguste võimaluste korral pere majandusliku olukorra lõikes

Suured erinevused ilmnevad majandusliku olukorra lõikes vaadatuna võimaliku elukoha eelistustes (vt joonis 4.5).



Joonis 4.5. Elukoha valik praeguste võimaluste korral pere majandusliku olukorra lõikes

Jõukamad elanikud valiksid uueks elukohaks sagedamini Kesklinna ja aedlinna (Pirita, Nõmme, Tallinna lähedased piirkonnad), keskmise jõukusega peredele on kõige populaarsem Haabersti elamurajoon, vaesemate elanike jaoks aga Mustamäe.

Mustamäe populaarsus langeb järsult pere majandusliku olukorra paranedes.

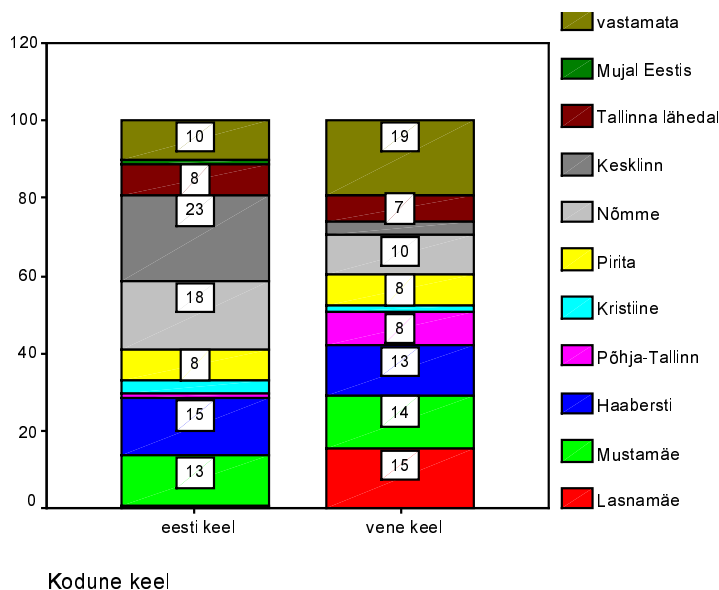
Lasnamäe linnaosa eelistatakse kõigis kolmes grupis arvuliselt samal määral, ent kui arvesse võtta suuremat vastamata jätnute hulka vaesemate seas, siis selle linnaosa on selle linnaosa populaarsus madalama sissetuleku puhul suurem. Teisalt on huvitav, et ka Nõmme eelistamine ei seostu majandusliku olukorraga, pigem valitakse Nõmmet

proportsionaalselt enam isegi vaesemates peredes (eespool nägime ka, et on elanikke, kes sooviks elada Nõmmel asuvas kõrgelamus).

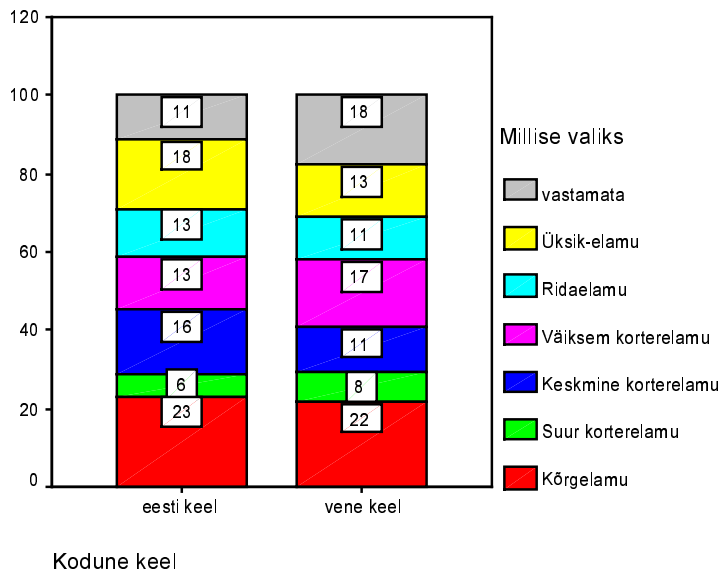
Elukoha võimalik valik erineb ka eesti ja vene elanike (vt joonis 4.6). Eestlastest elanikud eelistaksid ka praeguste võimaluste juure elada Nõmmel-Pirital ja Kesklinnas, aga ka Haaberstis ning Mustamäel. Venekeelsete elanike puhul lisanduvad nimetatutele ka Lasnamäe ja Põhja-Tallinn, samas ei soovi nad (vähemalt praeguste majanduslike võimaluste juures) asuda elama Kesklinna.

Vastupidiselt levinud ettekujutusele eestlaste ja venekeelsete elanike vahel eluasemetüübi eelistustes suuri erinevusi ei ole (vt joonis 4.7). Ilmneb ainult mõningane korterelamute eelistamine vene keelt kõnelevate perede puhul. Kõrgelamuid valitakse samas proportsioonis.

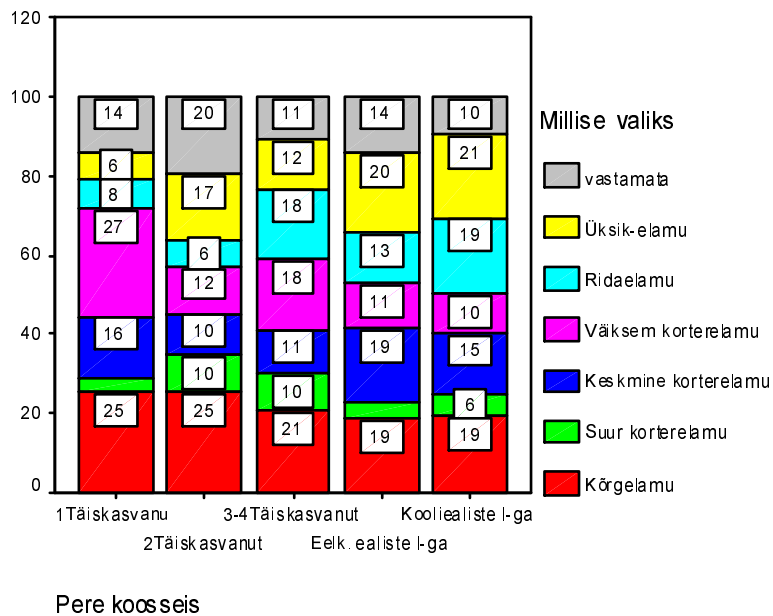
Pere suuruse ja laste arvu kasvades väheneb kõrgelamu ja väikese korterelamu, suureneb aga üksik- ja ridaelamu ning keskmise suurusega korterelamu eelistamine võimaliku eluasemena (vt joonis 4.8).



Joonis 4.6. Elukoha valik praeguste võimaluste korral pere koduse keele lõikes



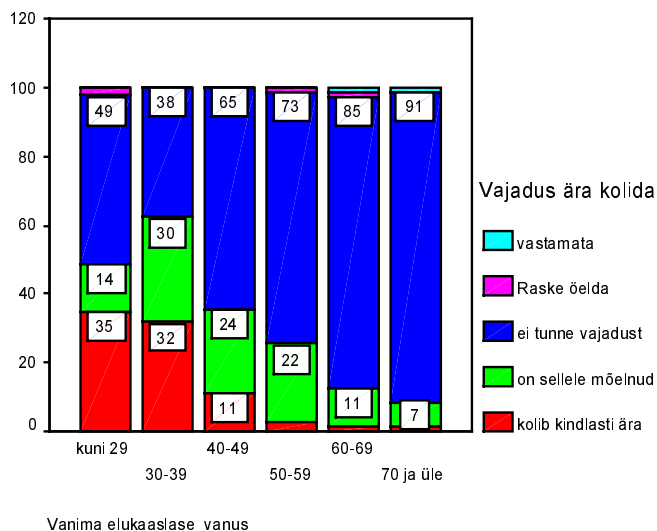
Joonis 4.7. Eluasemetüübi valik praeguste võimaluste korral pere koduse keele lõikes



Joonis 4.8. Eluasemetüübi valik praeguste võimaluste korral pere koosseisu lõikes

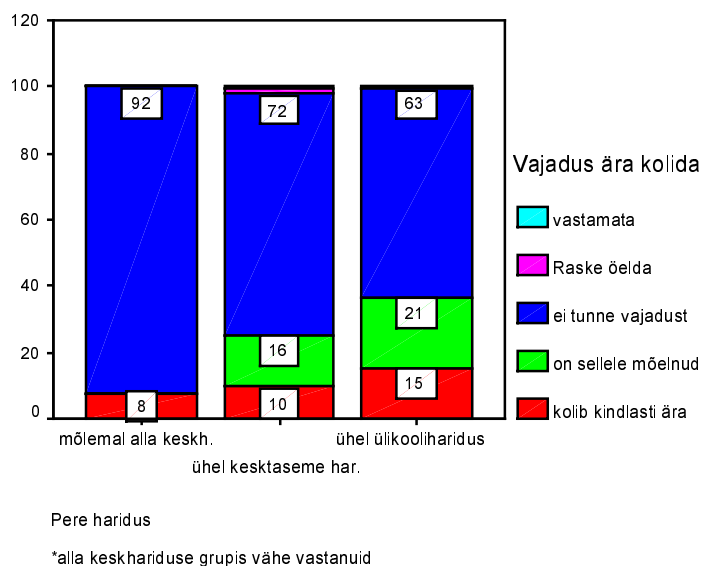
4.2. Kes ja miks tunnevad vajadust kõrgelamust ära mujale elama asuda

30% küsitletud kõrgelamute elanikest tunneb vajadust asuda elama mujale, sh 12% kolib oma sõnul kindlasti ära lähema viie aasta jooksul. Sagedamini on ära kolimisele mõelnud nooremad elanikud/pered (vt joonis 4.9.). Üks kolmandik peredest, kus vanim elukaaslane on kuni 39 aastane, kolib enda sõnul kindlasti ära lähema viie aasta jooksul. 2/3 30-39 aastase vanima elukaaslasega peredest on mõelnud ära kolimisele.



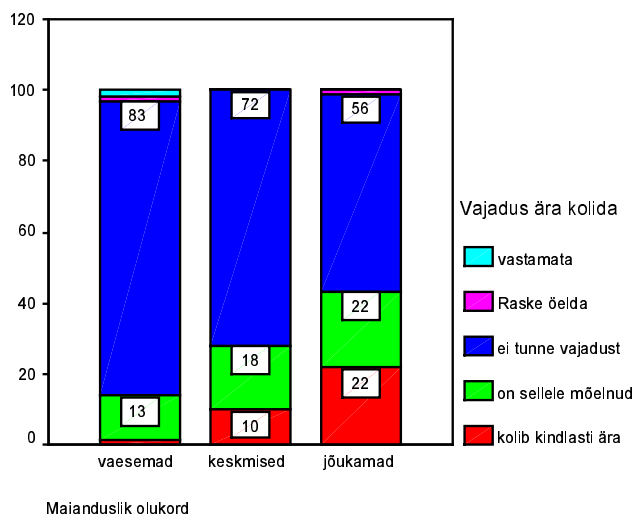
Joonis 4.9. Vajadus vahetada eluaset küsitletute (pere) vanuse lõikes

Pered, kus on vähemalt üks ülikooliharidusega elukaaslane, on arvukamalt mõelnud kõrgelamust mujale elama asuda (36%, sh kindlasti kolib ära 15%) kui need pered, kus elukaaslastel on ülimalt kesk- või rakendusliku kõrgkooli haridus – vt joonis 4.10.



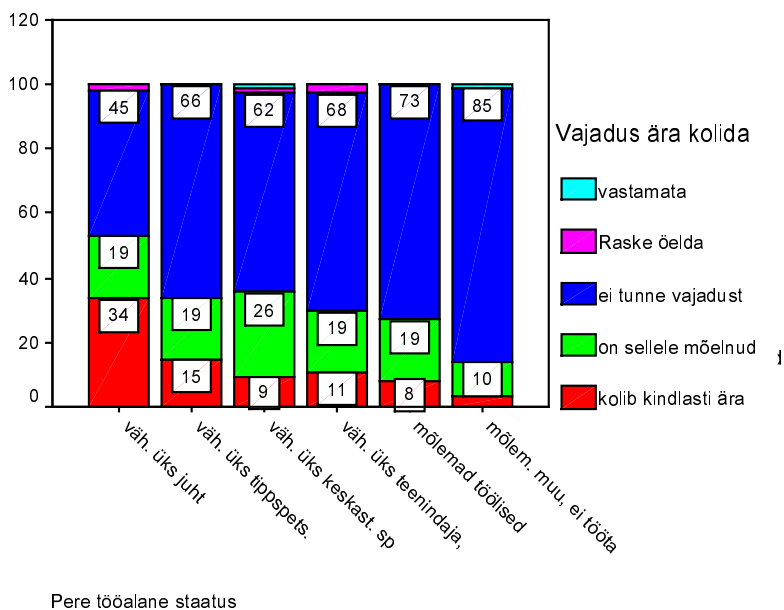
Joonis 4.10. Vajadus vahetada eluaset küsitletute (pere) hariduse lõikes

Mida parem on pere majanduslik olukord, seda enam ollakse mõelnud ära kolimisele (vt joonis 4.11). Kõige jõukamatest peredest on mujale elama asumisest mõelnud 44% ja ära kavatseb kindlasti kolida 22%, keskmise jõukusega peredes on vastavad näitajad 28% ja 10%.



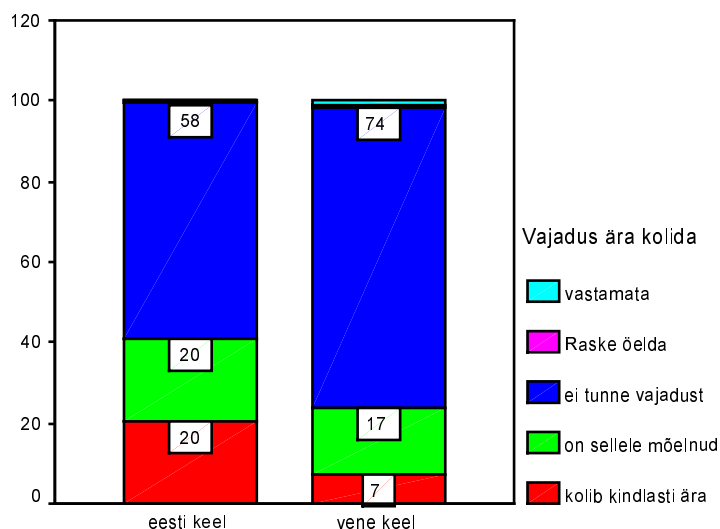
Joonis 4.11. Vajadus vahetada eluaset küsitlute (pere) jõukuse lõikes

Pere tööalase staatuse järgi vaadates on suurim vajadus kõrgelamust lahkumiseks vähemalt ühe juhtiva töötajaga peredel (53% on mõelnud, sh 34% kolib kindlasti ära). Vähemalt ühe tippspetsialistiga peredest on ära kolimisele mõelnud 34%, kindel plaan on 15%-l. Kõige väiksem vajadus lahkumiseks on peredes, kus mõlemad elukaaslased ei tööta või töötavad muudel (nimetatamata) aladel. (vt joonis 4.12)



Joonis 4.12. Vajadus vahetada eluaset küsitlute (pere) tööalase staatuse lõikes

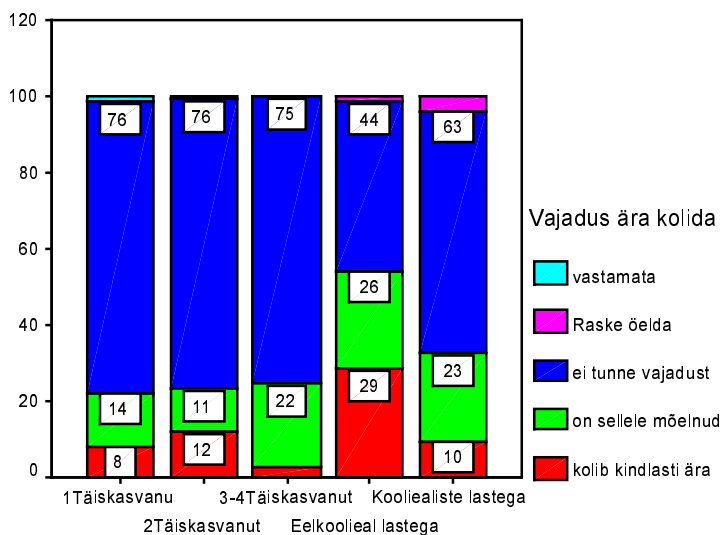
Eesti keelt koduse keelena rääkivatest peredest on eluasemevahetusele mõelnud 40% (sh kindel kava ära kolida on 20%-l), vene keelt rääkivates peredes on aga vajadus umbes poole väiksem (vastavalt 24% ja 7%) (vt joonis 4.13).



Kodune keel

Joonis 4.13. Vajadus vahetada eluaset küsitletute (pere) koduse keele lõikes

Kui vaadata pere koosseisu järgi (joonis 4.14), siis paistab silma eelkooliealiste lastega perede suurem vajadus kõrgelamust ära kolida (55%, sh kindel plaan 29%-l). Ka kooliealiste lastega peredest on lahkumisele mõelnud üks kolmandik.

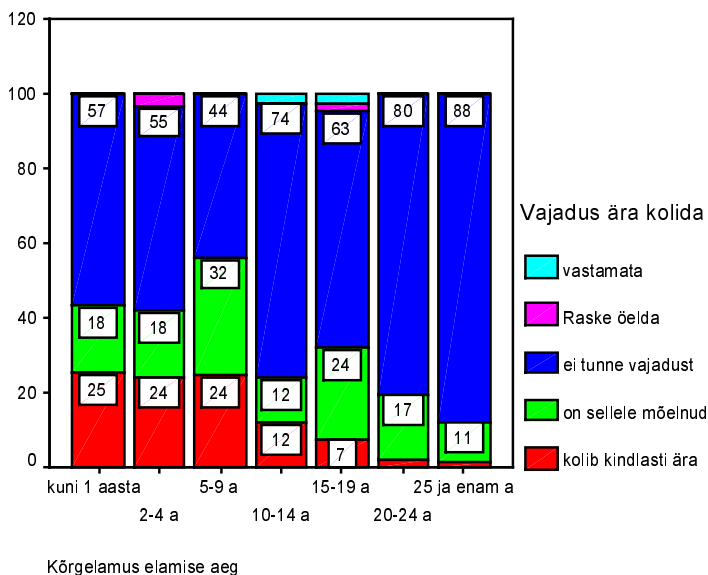


Pere koosseis

Joonis 4.14. Vajadus vahetada eluaset küsitletute pere koosseisu lõikes

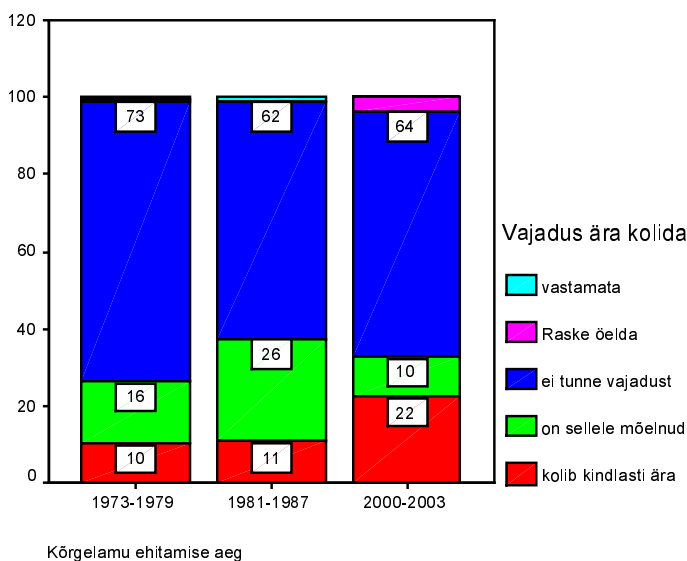
Suurem vajadus mujale kolida on majas lühemat aega (kuni 9 aastat) elanud peredel võrreldes kauem elanud peredega (vt joonis 4.15). Veerand kuni 9 aastat elanud

perdest kolib viie aasta jooksul kindlasti ära, 5-9 aastat samas majas asunud perdest on lahkumisele mõelnud 56%.



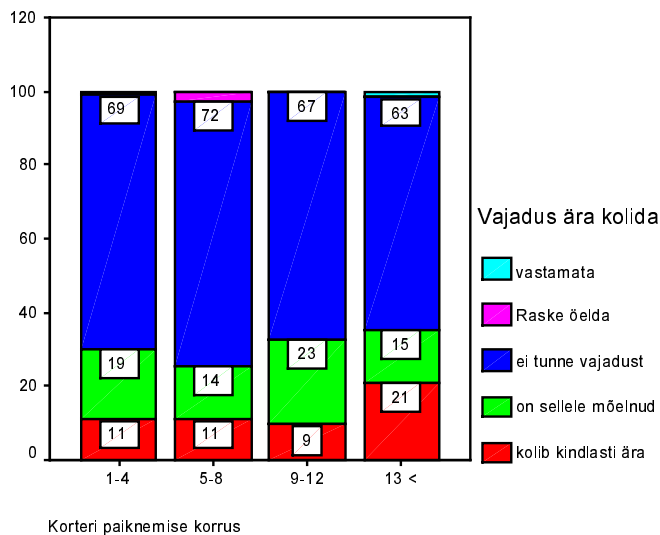
Joonis 4.15. Vajadus vahetada eluaset küsitlute (pere) kõrgelamus elamise aja lõikes

Enam kui viiendik uuemates (2000-2003) aastal ehitatud kõrgelamute asukastest kolib viie aasta jooksul kindlasti ära, kokku on mõelnud lahkumisest 32% (joonis 4.16). Keskmise vanusega elamutes (ehitatud 1981-87) on kolimisele mõelnud isegi rohkem (37%), ent kindel lahkumise plaan on vaid 11%-l.



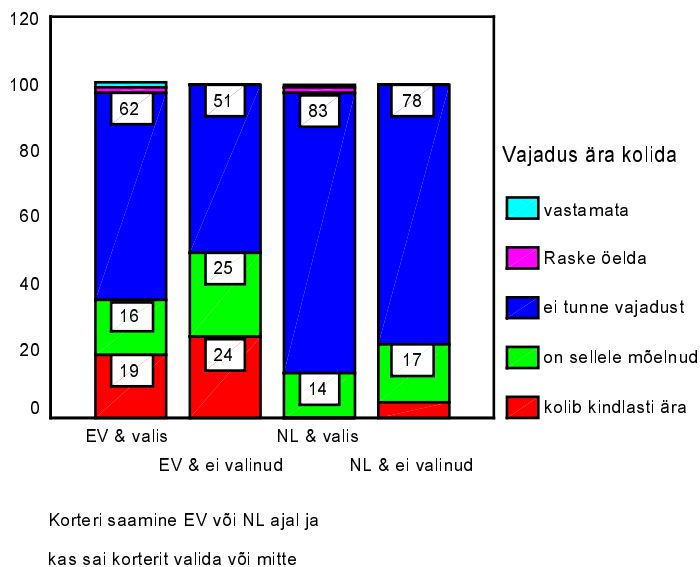
Joonis 4.16. Vajadus vahetada eluaset kõrgelamu ehitamise aja lõikes

Jooniselt 4.17 näeme, et kõige enam lahkub järgmise viie aasta jooksul kõrgeimate korruste (13 ja kõrgemad) elanikke (21%), mõelnud on seal lahkumisele kokku 36% perdest.



Joonis 4.17. Vajadus vahetada eluaset korteri paiknemise korruse lõikes

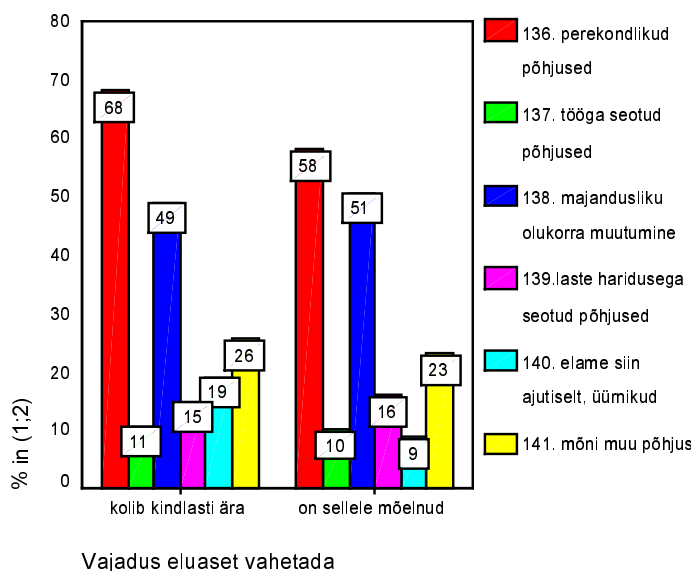
Taasiseseisvunud Eesti Vabariigi ajal kõrgelamusse korteri saanud elanikud tunnevad rohkem vajadust ära kolida kui endise Nõukogude Liidu ajal elama asunud (joonis 4.18). Need kes korterit valida ei saanud, on lahkumisest arvukamalt mõelnud kui need, kes valida said (ja seda nii EV kui ka NL ajal korteri saanute hulgas).



Joonis 4.18. Vajadus vahetada eluaset sõltuvalt sellest, kas praegune korter saadi EV või NL ajal, ja kas saadi korterit valida või mitte

Korteri ja elamuga otseselt mitteseotud põhjuste seas, miks inimesed tahavad kõrgelamust ära kolida, on esikohal perekondlikud põhjused (60-70%), järgnevad majandusliku olukorra muutumisega seotud põhjused (50%), muud põhjused (25%), laste haridusega seotud põhjused (15%) ja viimasena tööga seotud põhjused (10%).

Ajutine üürnikuna elamine on kindla ära kolimise põhjuseks 19% küsitletutest (vt joonis 4.19).



Joonis 4.19. Eluaseme vahetamise sooviga seotud tegurid

Vajaduse olemasolu korral on seni takistanud eluasemevahetust kõige enam rahapuudus, järgneb see, et pole leitud uut sobivat eluaseta ja pole aega olnud sellega tegelda, ning ka perekondlikud põhjused on osade perede puhul olnud takistuseks (vt joonis 4.20).

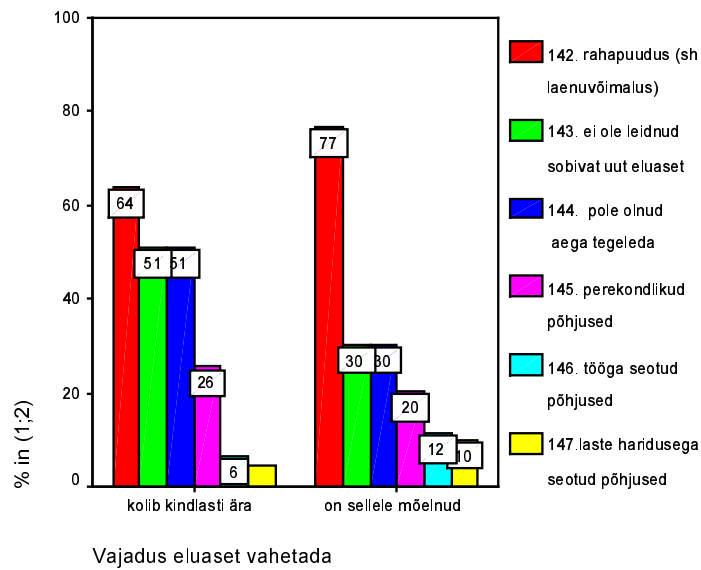
Rahapuudus on suurimaks takistuseks neile, kes on eluasemevahetusest vaid mõelnud, ent pole veel kindlat otsust teinud (77%). Kindla ära kolimiskava korral tõusevad rahapuuduse kõrvale olulise takistusena ka ajapuudus ja sobiva uue eluaseme mitteleidmine (50%).

Olulisemateks vahenditeks, mida elanikud saavad eluasemevahetuse puhul kasutada, on pangalaen/liising ning olemasoleva korteri müügist saadav raha (vt joonis 4.21).

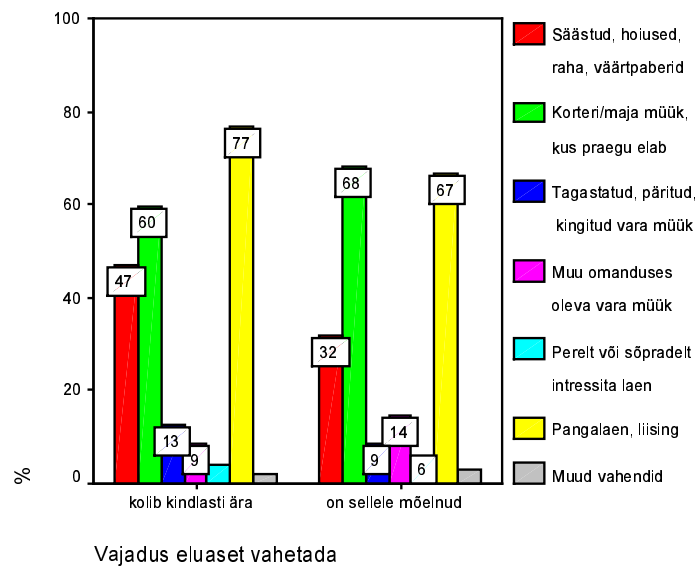
Neil peredel, kes kindlasti plaanivad kõrgelamust lahkuda, on arvukamalt kasutada ka oma sääste ja hoiuseid (47%), kui neil, kes on eluasemevahetusest ainult mõelnud (32%).

Seega lahkuvad kõrgelamukorteritest suurema tõenäosusega nooremad, haritumad, jõukamad, kõrgema tööalase staatusega, eelkoolialiste lastega eesti pered, kes on korteri saanud peale EV taasiseseisvumist ja elanud samas majas kuni 9 aastat või peale 2000 aastat ehitatud majades ja võivad osalt elada kõrgeimatel korrustel.

Eluasemevahetuse tingivad põhiliselt (lisaks elamu ja korteri omadustele) perekondlikud põhjused ja majandusliku olukorra muutus (arvatavasti paranemine), vahenditena kasutatakse laene, korteri müüki ja sääste, ning viitusi võivad selle juures põhjustada rahapuudus, ajapuudus ja sobiva uue eluaseme otsimine.



Joonis 4.20. Mis on takistanud seni eluaset vahetamast



Joonis 4.21. Milliseid vahendeid saaks kasutada uue eluaseme soetamiseks

4.3. Praegusest korterist lahkumise vajaduse regressioonanalüüs

Alljärgnev on näide regressioonanalüüsi rakendamise võimalustest kõrgelamute elanike eluasemekäitumise prognoosimisel. Sellise analüüsi vajadus tekib, kui mingi sõltuva muutuja on seotud paljude sõltumatute muutujatega, mis omakorda on seotud omavahel nii, et me ei saa muude meetoditega (näiteks korrelatsioonide abil) teada, milline on iga üksiku teguri “puhas mõju” sõltuvale tunnusele. Järgnevas analüüsis valisime sõltuvaks muutujaks elanike vajaduse praegusest korterist mujale elama asuda, sest see tunnus osutus eelneva analüüsi põhjal enam seotuks elamut ja elanikke (peret) nii hinnanguliselt kui ka objektiivselt iseloomustavate tunnustega.

Meetodiks valisime logistilise regressiooni, mis võimaldab paremini esile tuua mudeli ennustusliku momendi. Logistiline regressioon eeldab, et nii sõltuv muutuja kui ka kategoriaalsed (mitte pidevad) sõltumatud muutujad oleksid dihotomiseeritud, so teisendatud kahest võimalusest koosnevale kujule, millest ühele omistatakse väärtus “1” ja teisele “0” (see on referentkategorია, millega 1-ga tähistatud kategooriat võrreldakse). Vajaduse puhul korterist ära kolida (küsimus 135) omistasime väärtuse “1” esimesele kahele vastusele (kolivad kindlasti ära ja on korterivahetusele mõelnud). Ülejäänud vastused (ei tunne vajadust ja raske öelda) said väärtuseks “0”.

Sõltumatutest muutujatest lülitati arvulised ja faktortunnused analüüsi algsel kujul, kategoriaalsed (ja ka mõned arvulised) aga kodeeriti ümber – nende puhul on allpool tabelites näidatud “1”-ga võrdsustatud vastusevariant.

Analüüsi lülitatud sõltumatud tunnused on jagatud viide rühma ja algul viisime regressioonanalüüsi läbi iga rühmaga eraldi. Esimesse rühma paigutasime eluasest iseloomustavad objektiivsed arvulised tunnused: maja korruste ja korterite arv, korteri pindala ja tubade arv, korteri paiknemise korrus ja elanike arv korteris. Neile lisaks piirkonda iseloomustav tunnus, mille puhul valiti ülejäänutega võrreldavaks kategooriaks “Kesklinn” (varasema analüüsi põhjal - vt osa 4.2 - oli teada, et Kesklinna kõrgelamutes on enam eluasemevahetusele mõtlejaid). Samuti näitas varasem analüüs (osa 4.2), et sagedamini peavad lahkumisplaane uusimate kõrgelamute elanikud, seetõttu võrdsustati maja ehitusaja puhul “1”-ga 2000-2003 aastal ehitatud majad.

Esimese tunnuserühma analüüsi tulemused on esitatud tabelis 4.5.

Tabel 4.5. Eluasest iseloomustavate objektiivsete tunnuste mõju korterivahetuse vajadusele

	Suurem väärtus	B	Wald	Sig.	Exp(B)
Maja korruste arv	suurem	0,16	8,32	0,00	1,17
Maja korterite arv	suurem	-0,01	0,86	0,35	0,99
Korteri pindala	suurem	0,00	0,05	0,83	1,00
Tubade arv	suurem	-0,34	1,49	0,22	0,71
Elanike arv korteris	suurem	0,34	9,06	0,00	1,40
Korteri korrus	suurem	0,03	0,84	0,36	1,03
Piirkond	1- Kesklinn	0,37	0,42	0,52	1,45
Maja ehitusaeg	1 - 2000 - 2003	0,78	1,73	0,19	2,18
Constant		-2,77	6,27	0,01	0,06
Nagelkerke R Square	0,08				
Hosmer and Lemeshow Test Sig.	0,44				

Regressioonikordajad B ja sellest tuletatud EXP(B) iseloomustavad suuremat või väiksemat tõenäosust. Positiivne B ja 1-st suurem EXP(B) näitavad positiivset seost – näiteks maja korruste arvu suurenemisel suureneb ka tõenäosus, et hakatakse mõtlema

korterivahetusele. Negatiivne B ja 1-st väiksem EXP(B) näitavad negatiivset seost – tubade arvu vähenedes mõeldakse sagedamini korterivahetusele. Suurem B ja EXP(B) viitavad tugevamale seosele – näiteks elanike arvu kasv korteris suurendab korterivahetuse vajaduse esiletuleku tõenäosust rohkem kui maja korruste arvu kasv. Wald karakteristik ja eriti selle statistiline olulisus Sig. näitavad, milliste sõltumatute tunnuste mõju sõltuval muutujal on oluline. Vaadeldavast esimesest sõltumatute tunnuste rühmast läheb siin arvesse ainult kaks - maja korruste arv ja elanike arv korteris. Seetõttu ei suuda ka see tunnuste rühm kuigivõrd ära kirjeldada sõltuva tunnuse varieeruvust – antud juhul vaid 8% ulatuses (seda näitab Nagelkerke R Square =0,08). Regressioonimudeli kvaliteeti iseloomustab Hosmer and Lemeshow testi usaldusväärsus Sig., mis peab olema suurem kui 0,05. Antud juhul on see 0,44 ja seega tuleb mudeli lugeda heaks. Mudeli kvaliteedi hindamiseks on teisigi kriteeriume (nt jääkliikmete paigutuse analüüs), mida me aga siinkohal lihtsuse huvides ei kirjelda.

Järgmised neli tunnust iseloomustavad seda, millal ja kuidas elanik (pere) antud korteri sai (kaua elanud majas, kas oli valikuvõimalus, kas korter saadi uue Eesti Vabariigi või Nõukogude ajal, kas korter osteti või erastati). Tabelis 4.6 on näha, millised vastuste kategooriad varasema analüüsi põhjal võrdsustati “1”-ga). Teises rühmas on olulised samuti vaid kaks tunnust: korteri valikuvõimalus (negatiivne B kordaja osutab, et suurem tõenäosus mõelda korterivahetusele on neil, kes praegust korterit valida ei saanud) ja majas elamise aeg (suurema tõenäosusega mõtlevad eluasemevahetusele kuni 9 aastat kõrgelamus asunud elanikud. Mudel kirjeldab samuti vähe – ainult 13% - sõltuva tunnuse varieeruvusest, ent on siiski hea mudel H&L testi kohaselt.

Tabel 4.6. Eluaseme saamist iseloomustavate objektiivsete tunnuste mõju korterivahetuse vajadusele

		B	Wald	Sig.	Exp(B)
Korteri valikuvõimalus	1 – sai valida	-0,71	7,77	0,01	0,49
Korteri saamise aeg	1 – EV ajal	0,29	0,50	0,48	1,33
Korteri saamise viis	1 - ostetud	-0,05	0,03	0,87	0,95
Elanud majas	1 – kuni 9 aastat	1,23	9,38	0,00	3,43
Constant		-1,19	39,79	0,00	0,30
Nagelkerke R Square	0,13				
Hosmer and Lemeshow Test Sig.	0,60				

Kolmanda sõltumatute tunnuste rühma moodustavad küsitletud elanikke iseloomustavad objektiivsed tunnused (majanduslik olukord, vanus, kodune keel, erinevas vanuses laste ja pensioniealiste liikmete olemasolu peres, suhtlemine naabritega ja küsimustikule vastaja sugu) vt tabel 4.7.

Selle regressioonimudeli järgi on olulisteks eluasemevahetuse vajadust ennustavateks tunnusteks vanima elukaaslase vanus kuni 39 aastat, eelkooliealiste laste olemasolu, pensioniealiste pereliikmete puudumine (B kordaja negatiivne) ja naissoost küsitlusele vastaja (B kordaja negatiivne). Mudel kirjeldab juba 28% sõltuva muutuja varieeruvusest ja on H&L testi järgi hea mudel.

Neljas rühm sõltumatuid tunnuseid koosneb elamule ja lähipiirkonnale antud üldistest meeldivushinnangutest, hinnangust elamu korruste arvule ja tubade arvule võrreldes

vajadustega, ning kõrg- või üksikelamu eelistamisest võimaliku korterivahetuse puhul praeguste majanduslike võimaluste juures (vt tabel 4.8).

Tabel 4.7. Vastajat ja tema peret iseloomustavate objektiivsete tunnuste mõju korterivahetuse vajadusele

		B	Wald	Sig.	Exp(B)
Majanduslik olukord	1- jõukamad	0,49	3,14	0,08	1,62
Lapsed	1- eelkooliealised	0,89	8,19	0,00	2,43
Vanima eluk. vanus	1 – kuni 39 a	1,18	16,81	0,00	3,26
Kodune keel	1 – eesti keel	0,48	3,39	0,07	1,61
Lapsed	1 - kooliealised	-0,14	0,19	0,66	0,87
Pere liikmed	1 . pensioniealised	-0,84	7,53	0,01	0,43
Vastaja sugu	1 - mees	-0,66	5,70	0,02	0,52
Suhtleb naabritega	1- ei suhtle tihedalt	0,09	0,13	0,72	1,10
Constant		-1,29	18,01	0,00	0,27
Nagelkerke R Square	0,28				
Hosmer and Lemeshow Test Sig.	0,35				

Tabel 4.8. Eluasemele antud üldiste hinnangute ja eluaseme-eelistuste mõju korterivahetuse vajadusele

		B	Wald	Sig.	Exp(B)
Majas elada meeldib	1 – väga meeldib	-0,48	2,54	0,11	0,62
Lähipiirkond meeldib	1- väga meeldib	-0,35	1,67	0,20	0,70
Tube korteris võrreldes vajadusega	1- üks vähem kui vaja	1,66	42,20	0,00	5,27
Hinnang elamu välimusele	1 – kaunistab keskkonda	-0,36	1,72	0,19	0,70
Elamu korruseid	1 – liiga palju	0,01	0,00	0,98	1,01
Eelistab praeguste võimaluste puhul	1 - kõrgelamut	-0,08	0,05	0,82	0,93
Eelistab praeguste võimaluste puhul	1 - üksikelamut	1,03	9,46	0,00	2,80
Constant		-1,25	25,26	0,00	0,29
Nagelkerke R Square	0,26				
Hosmer and Lemeshow Test Sig.	0,33				

Ehkki selles rühmas on eluasemevahetuse vajadusega seotud vaid kaks tunnust, on nende mõju sedavõrd tugev, et mudel kirjeldab 26% varieeruvusest. Neist kahest on suurema tõenäosusega korterivahetusele mõelnud need elanikud, kes tunnevad, et korteris on nende pere jaoks üks tuba puudu (võrreldes nendega, kellele tubadest piisab). Mõnevõrra väiksema tõenäosuse-vahega (ent siiski suuremaga võrreldes ülejäänud vastajatega) tunnevad vajadust eluaset vahetada üksikelamu eelistajad.

Eluasemele ja selle lähipiirkonnale antud üksikhinnangute faktortunnuste regressioonanalüüsi tulemused on esitatud tabelis 4.9. Faktortunnuste rühm kirjeldab ära 27% sõltuva tunnuse (korterivahetuse vajaduse) varieeruvusest ja tulemus on H&L testi

kohaselt vastuvõetav. Olulist mõju avaldab siin viis faktorit. Mida negatiivsemalt (väiksemaks) hinnatakse korteri suurst, piirkonna kultuurilist mainet, isolatsiooni keskkonnast ja mida rohkemaks saasteallikaid, seda suurem on tõenäosus, et tekib vajadus eluasemevahetuse järele. Samas on korterivahetuse vajaduse esinemise tõenäosus suurem ka neil elanikel, kes hindavad elanike koosseisu (piirkonnas ja elamus) positiivsemalt (kordaja B on negatiivne, EXP(B) aga 1-st väiksem). Ilmesti kalduvad eluasemevahetusele (muudel põhjustel) mõtlema sagedamini nende piirkondade elanikud, kus kaaselanikega probleeme pole.

Tabel 4.9. Eluaseme hinnangufaktorite mõju korterivahetuse vajadusele

Hinnangufaktorid	Väiksem väärtus:	B	Wald	Sig.	Exp(B)
Korteri/maja mugavused	positiivne	-0,17	1,74	0,19	0,85
Kultuuriline maine	positiivne	0,33	6,97	0,01	1,39
Isolatsioon keskkonnast	positiivne	0,37	8,54	0,00	1,45
Teenindus ja transport	positiivne	-0,12	0,92	0,34	0,88
Keskkondlik maine	positiivne	0,06	0,26	0,61	1,07
Ruumide planeering	positiivne	0,15	1,48	0,22	1,16
Saasteallikad	rohkem	-0,33	7,02	0,01	0,72
Korteri seisukord	positiivne	-0,15	1,43	0,23	0,86
Korteri suurus	positiivne	0,83	43,74	0,00	2,29
Elanike koosseis	positiivne	-0,26	4,46	0,03	0,77
Vaated ja valgus	positiivne	0,07	0,35	0,56	1,08
Maja suurus	positiivne	-0,06	0,21	0,65	0,94
Ligipääs ja parkimine	positiivne	0,15	1,54	0,22	1,16
Rõdud	positiivne	-0,12	0,97	0,32	0,88
Constant		-1,01	59,89	0,00	0,37
Nagelkerke R Square	0,27				
Hosmer and Lemeshow Test Sig.	0,72				

Järgmisena lülitatakse eespool vaadeldud sõltumatute tunnuste rühmad järjetikku regressioonanalüüsi kuni viimases etapis on kaasatud kõik tunnused. Tabelis 4.10 on vaheetappide tulemustest ära toodud ainult Wald karakteristiku usaldusväärsus Sig., viimase V etapi juures aga ka B kordajad ja EXP(B). Tabelist on võimalik jälgida, kuidas uute tunnuserühmade lisamisega analüüsi muutub usaldusväärsus mõju omavate tunnuste koosseis ja kuidas samas kasvab sõltuva tunnuse variatiivsuse kirjeldamise protsent.

Tabel 4.10. Kõigi vaadeldud sõltumatute tunnuste mõju korterivahetuse vajadusele

		Sig. I	Sig. II	Sig. III	Sig. IV	Sig. V	B	Exp(B)
Maja korruste arv	Suurem - suurem	0,00	0,01	0,12	0,42	0,58	0,04	1,04
Maja korterite arv	suurem	0,35	0,31	0,57	0,55	0,61	0,01	1,01
Korteri pindala	suurem	0,83	0,86	0,89	0,95	0,86	0,00	1,00
Tubade arv	suurem	0,22	0,44	0,34	0,61	0,87	-0,06	0,94
Elanike arv korteris	suurem	0,00	0,02	0,08	0,49	0,49	0,13	1,14
Korteri korrus	suurem	0,36	0,25	0,11	0,05	0,05	0,10	1,10
Piirkond	1- Kesklinn	0,52	0,40	0,62	0,22	0,43	0,62	1,85
Maja ehitusaeg	1 - 2000 - 2003	0,19	0,94	0,19	0,37	0,90	-0,11	0,89
Korteri valikuvõimalus	1 – sai valida		0,01	0,06	0,06	0,21	-0,46	0,63
Korteri saamise aeg	1 – EV ajal		0,56	0,73	0,75	0,63	0,28	1,32
Korteri saamise viis	1 - ostetud		0,99	0,88	0,58	0,87	-0,08	0,93
Elanud majas	1 – kuni 9 aastat		0,00	0,08	0,10	0,17	0,82	2,27
Majanduslik olukord	1- jõukamad			0,00	0,02	0,01	1,01	2,75
Lapsed	1- eelkoolialised			0,25	0,17	0,12	0,67	1,95
Vanima liikme vanus	1 – kuni 39 a			0,00	0,04	0,20	0,51	1,67
Kodune keel	1 – eesti keel			0,10	0,11	0,08	0,70	2,01
Lapsed	1 - koolialised			0,27	0,06	0,02	-1,14	0,32
Pere liikmed	1 . pensioniealised			0,01	0,06	0,01	-1,04	0,35
Vastaja sugu	1 - mees			0,01	0,01	0,04	-0,79	0,45
Suhtleb naabritega	1- ei suhtle tihedalt			0,89	0,81	0,85	0,07	1,07
Majas elada meeldib	1 – väga meeldib				0,01	0,03	-0,97	0,38
Lähipiirkond meeldib	1- väga meeldib				0,64	0,17	0,56	1,75
Tube korteris võrreldes vajadusega	1- üks vähem kui vaja				0,00	0,03	0,94	2,56
Hinnang elamu välimusele	1 – kaunistab keskkonda				0,53	0,70	-0,14	0,87
Elamu korruseid	1 – liiga palju				0,99	0,86	-0,11	0,90
Eelistab praeguste võimaluste puhul	1 - kõrgelamut				0,84	0,48	-0,32	0,72
Eelistab praeguste võimaluste puhul	1 - üksikelamut				0,07	0,08	0,72	2,06
Korteri/maja mugavused	Väiksem väärtus positiivne					0,67	-0,08	0,93
Kultuuriline maine	positiivne					0,24	0,24	1,27
Isolatsioon keskkonnast	positiivne					0,00	0,61	1,84
Teenindus ja transport	positiivne					0,95	-0,01	0,99
Keskkondlik maine	positiivne					0,49	0,12	1,13
Ruumide planeering	positiivne					0,11	0,28	1,32
Saasteallikad	rohkem					0,04	-0,34	0,71
Korteri seisukord	positiivne					0,58	0,10	1,11
Korteri suurus	positiivne					0,00	0,57	1,77
Elanike koosseis	positiivne					0,04	-0,35	0,70
Vaated ja valgus	positiivne					0,66	0,07	1,08
Maja suurus	positiivne					0,93	0,02	1,02
Ligipääs ja parkimine	positiivne					0,32	0,16	1,17
Rõdud	positiivne					0,02	-0,39	0,68
Constant						0,02	-3,67	0,03
Nagelkerke R Square		0,08	0,20	0,34	0,44	0,54		
Hosmer and Lemeshow Test Sig.		0,44	0,28	0,74	0,30	0,73		

Esimesest tunnusterühmast kaob juba kolmanda rühma lisamisega maja korruste arvu ja korteri elanike arvu olulisus, alates IV rühma lisamisest aga kerkib olulise mõjurina esile korteri paiknemise korrus. Teise rühma algselt oluliste tunnuste mõju muutub lõpuks ebaoluliseks, uusi olulisi tunnuseid sellest rühmast esile ei kerki. Kolmandast rühmast säilitavad oma olulisuse vastaja sugu ja pensioniealiste liikmete mitteolemasolu peres. Jõulisemalt tuleb uues kontekstis esile pere majandusliku olukorra oluline mõju, elanike vanuse olulisus hääbub ning eelkooliealiste laste olemasolu mõju asendub kooliealiste laste mitteolemasoluga.

Üldiste hinnangute rühmas (IV) säilib ühe toa defitsiidi olulisus, ent üksikelamu eelistamise asemel (vt tabel 4.8) kerkib uues kontekstis esile praeguse elamu meeldivuse mõju (negatiivne B kordaja näitab, et vähema meeldivusega kaasneb suurem tõenäosus ärakolimis mõtete tekkimiseks).

Hinnangufaktorite rühmas säilib ka teiste rühmade tunnustega koos analüüsides saasteallikate ja halva isolatsiooni ning korteri suuruse ja elanike koosseisu (vastupidine) seos korterivahetuse vajadusega. Kaob piirkonna kultuurilise maine olulisus ning üllatuslikult kerkib olulise tunnuseks esile hinnang korteri rõdudele.

Millised sõltumatud tunnused siis lõpuks regressioonanalüüsis sõelale jäid ?

Eluasemevahetuse vajaduse tunnetamine on (seda) tõenäosem ...

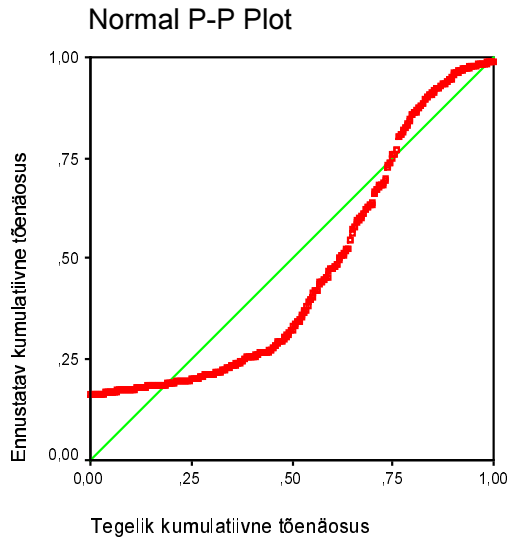
- jõukamate elanike puhul võrreldes keskmise toimetulekuga ja vaesemate elanikega
- kui korteris on tube vähem kui oleks vaja ja
- mida väiksem korter elanikele tundub
- kui peres ei ole kooliealisi lapsi
- ega pensioniealisi liikmeid
- mida kõrgemal korrusel korter paikneb ja
- mida vähem ollakse rahul rõdudega
- kui elamu nii väga ei meeldi
- kui läheduses on rohkem saasteallikaid ja
- kui isolatsioon keskkonnast on kehvem
- kui naaberelanike koosseis tundub parem

kui vastaja on naissoost

Kõik viie rühma tunnused koos kirjeldavad ära 54% sõltuva tunnuse (korterivahetuse vajaduse) varieeruvusest, mida tuleb lugeda heaks tulemuseks. Ka H&L testi järgi on lõpptulemus hea. Tabelist 4.11 on näha, et regressioonmudel ennustab õigesti 67% juhtudest (74 vastajat 110st) sõltuva tunnuse väärtuse 1 ja 92% juhtudest väärtuse 0, kokku seega 84% juhtudest.

Tabel 4.11 Sõltuva tunnuse tegeliku (küsitlusandmetel) ja mudeli kaudu ennustatava väärtuse võrdlus

		Ennustatav väärtus		Õige ennustuse %
		0	1	
Tegelik väärtus	0	234	21	92
	1	36	74	67
Kokku				84



Joonis 4.22. Sõltuva tunnuse tegeliku (küsitlusandmetel) ja mudeli kaudu ennustatava väärtuse kumulatiivse tõenäosuse võrdlus

Joonis 4.22. näitab, et mudel alahindab keskmise tõenäosusega ja ülehindab väikese ja suure tõenäosusega sõltuva tunnuse väärtusi.

Valemite $\exp(B) / (1+\exp(B)) \times 0,5$ (positiivse B korral) ja

$0,5 \times \exp(B) / 1+\exp(B)$ (negatiivse B korral) saab välja arvutada, mitu korda on sõltumatu tunnuse väärtuse 1 korral (võrreldes väärtusega 0) sõltuva tunnuse väärtuse 1 esiletulek tõenäosem. Näiteks V mudeli puhul on kooliealiste ja pensioniealiste liikmete puudumisel peres korterivahetuse mõtted kaks korda enam tõenäolised, jõukamate perede puhul 1,5 korda tõenäolisemad ja ühe puuduva toa korral 1,4 korda tõenäolisemad. Kui pole vastatud, et majas meeldib “väga” elada, siis on tõenäosus lahkumismõteteks 1,8 korda suurem, ja kui ankeedi küsimustele vastas naine, siis näitab analüüs 1,6 korda suuremat lahkumisvajaduse esinemise tõenäosust võrreldes sellega, kui vastaja oleks olnud mees.

Faktortunnuste korral on tõenäosuste arvutamine keerulisem.

5. ELANIKE HINNANGUD KÕRGELAMUTELE TALLINNA LINNAOSADES

Sissejuhatus

Elanike eluasemehinnangud kujunevad isikliku kogemuse ja vahendatud kogemuse tulemusena, ning kujundavad sellistena inimeste eelistusi ja hoiakuid eluasemevalikute suhtes konkreetsetes kultuuriruumis. Eluasemekogemused on diferentseeritud ja sõltuvad inimeste sotsiaalsest, kultuurilisest ja majanduslikust suutlikkusest ning realiseeruvad erineval viisil individuaalsete strateegiatena eluasemeväljal. Seda alati vastasmõjus turusituatsiooni, avaliku sektori poliitika, üldiste linnapoliitiliste, ehitus- ja arhitektuuripoliitiliste strateegiate ning antud ühiskonnale iseloomuliku residentaalse kultuuri eripäraga tervikuna.

Hinnangute kujunemisel on elamutel kui visuaalselt identifitseeritavatel füüsilistel objektidel keskne roll. Omandades sümbolilise tähenduse, seostub elamu alati kujutlusega elanikest ja erinevatest käitumisviisidest - maja hinnates tehakse järeldusi ka majaelanike kohta. Teatud tüüpi või teatud seisundis majade koondumine piirkonnas kujundab eluasemekeskonna mainet ning kujutlusi soovitud elamisviisi võimalikkusest antud elukohas. Seejuures erinevad vahetule kogemusele tuginevad hinnangud sageli nn vaatleja hinnangust, kes oma informatsiooni saab vahendatuna erinevatest allikatest, mis loovad kujutlusi rohkem või vähem väärtustatud eluasemetest. Varasemad Tallinna uuringud (Linnauuringute instituut, 1995, 2000; TTÜ sotsioloogia õppetool, 1997, 1999, 2002) on näidanud, et kuigi vahetud elamistingimused korteris on elukohavalikul tähtsad ning naabruskond või lähipiirkond on kasvava tähtsusega kriteerium juba alates sellest nõukogudeaegsest perioodist kui suurpaneelilamutes elamine ebapopulaarseks muutus, on (korter)maja kui jagatud ruum ja piirsoon privaatse ja avaliku ruumi vahel määrav hinnanguid kujundav faktor (Paadam, 2003). Samuti näitab tallinlaste eluasemekogemuste uuring, et inimesed teevad valikuid komplekselt kõiki residentsi erinevaid ruumitasandeid arvestavalt, mis teatud elufaasides võivad kas üksikult enam tähtsustuda või piiratud valikute tingimustes üksteise puudusi kompenseerida (Paadam, 2003).

Neile varasematele uurimistulemustele tuginedes ning käesoleva uurimisülesande püstitusest lähtuvalt on Tallinna kõrgelamute elanike hinnangute analüüs üles ehitatud majakeskselt, mis seob ka olulisemaid hinnanguid korterile ja lähikeskkonnale. Viimased on mõningates aspektides otseselt seotud elamu spetsiifikaga: elamuarhitektuuri, ehituskvaliteedi, elamute tihedusega vm. Eraldi analüüsitakse kõrgelamuelanike võimalikku eluasememobiilsust ja üldist „kõrgelamu“- kuvandit.

Detailsem analüüs on esitatud läbiva struktuurina linnaosade lõikes: Kesklinn, Põhja-Tallinn, Haabersti, Mustamäe, Lasnamäe ja Nõmme (Pääsküla). Tekstis esinev teatud hinnangute kitsam või laiem käsitus on põhjendatud linnaosa eluasemekeskonna sotsio-füüsilise konteksti kujunemise ja selle olemuse kajastumise elanike spetsiifikaga hinnangutes.

Joonised ja tabelid on esitatud peatüki lõpus (5.9).

5.1. Kesklinn

Kesklinna kõrgelamud on valdavalt uusehitised, mistõttu ka elamiskogemus siinsetes korterites on võrreldes teiste linnaosadega suhteliselt lühiajaline: 59% on siin elanud 2-4 aastat, 22% vaid kuni aasta. Ülejäänud 13% küsitletuist on valimiga haaratud kahe vanema maja elanikud, kelle kogemus ulatub kohati kuni 30 aasta tagusesse perioodi. Enne kesklinna kõrgelamusesse asumist on seda tüüpi elamus elanud vaid paar inimest. Varem on küsitletud elanud peamiselt erinevat tüüpi kortermajades (82%), nendest neljandik kuni 20 korteriga väiksemates elamutes. Väikemajade kogemus on 14%-l küsitletuist. Ligi kolmandikule (29%) on kesklinn elukeskkonnana tuttav, kuna eelmine elukoht asus samas linnaosas. Ülejäänud küsitletud moodustavad väga kirju kogemustekompleksi Tallinna erinevatest piirkodadest, 16% on pärit erinevatest kohtadest väljaspool Tallinnat.

Hinnang majale

Kesklinna kõrgelamuelanike hinnangud oma elamutele, mis Tartu mnt läbilõikest alates hajuvad nii sadamapiirkonna ja Pirita kui Liivalaia suunal, on üldiselt head ning keskmiselt kõrgemad (1,4)¹ teiste linnaosade elanike hinnanguist (1,7 kuni 2,1). Valdavale osale küsitletud elanikest on kesklinna kõrgelamutesse asumine olnud isikliku valiku põhine (78%) ning seega ka eelistustekohane, mistõttu hinnangud maja arhitektuurile on kõrged (1,0-1,4). Mõnevõrra kriitilisemad on Pirita teel (1,8) ja Maakri (1,6) tänaval asuvate uute majade mõned elanikud, nagu ka vanema maja elanikud Gonsiori tänavaja majast (1,7).

Kesklinna kõrgelamute üldist visuaalselt tabatavat ilmet mõjutab kindlasti ka nendesse hoonetesse planeeritud *multifunktsionaalsus*, mis ühtlasi avab need majad osaliselt ka teistele linlastele. Enamusel nende majade elanikest (73%) pole midagi sellise majakontseptsiooni vastu. Leitakse, et asutusi on majas piisavalt (rohkem ei tohiks olla: 82%), mis tagavad osalise teenuste kättesaadavuse elukoha lähedal (29%) ning samuti rendituludest saadava ressursi maja korrashoiuks (31%). Üksikuid siiski häirib võõraste inimeste liikumine majas, kõrgem mürafoon jm keskkonnafaktorid. Kogu kesklinliku tiheduse (majade paiknemine, liiklus) juures pole aga hinnangud õhu- ja mürasaasteallikatele siinses lähiümbruses tervikuna oluliselt kehvemad teistest linnaosadest. Paremad on hinnangud vaid Põhja-Tallinnas, kus kõrgelamud paiknevad teadaolevalt looduslikult rikkalikus ümbruses (metsapark, meri, rannaala).

Majade *siseplaneeringu funktsionaalsust korterist väljaspool* asuvate ruumide osas saab hinnata nii individuaalkasutuse kui ühiskasutuse seisukohast. Kahtlemata on elanikud keskklinnas erinevate huvide ja vajadustega ning esindavad vanema, suhteliselt paigastunud vanade linnaosade elanikega võrreldes nii erinevaid elamisviise kui elustiile tervikuna. Need erinevused kajastuvad ka siinsete elanike suhteliselt individualistlikumates hoiakutes igasuguste ühiskasutuses olevate ruumide suhtes. Kesklinna kõrgelamuelanike vajadus omada majas vaba aja veetmiseks (pidude korraldamine) või koosolekute pidamiseks ühiskasutusega ruumi on neli korda väiksem (10%) võrreldes linna keskmisega (39%), sauna järele on vajadus veelgi väiksem – üle kuue korra. Kesklinna kõrgelamutes omab korteris sauna mõnevõrra rohkem inimesi kui vanemates kõrgelamutes teistes piirkondades. Kuigi ka need, kellele sauna ei ole, ei ilmuta huvi ka nn majasauna vastu. Individuaalset, ainult oma kasutuseks mõeldud

¹ Hinnangute keskmine on arvatud 3-pallisel skaalal, kus väärtus „1“ tähistab kõige positiivsemat ning „3“ kõige negatiivsemat hinnangut. Vt ka jooniseid lisas ning ankeeti.

ruumi väljaspool korterit vajavad kõikide kõrgelamute elanikud. Kuid võrreldes kesklinna majadega, näib vajadus kõikjal mujal suurem olevat. Näiteks omab kesklinna majades keldriboksi 63% küsitletutest ning 8% sooviks seda omada samal ajal kui keskmised näitajad kõikide kõrgelamutes küsitlute kohta on vastavalt 27% ja 52%. Seega võib väita, et sõltumata põhjustest (vähe ruumi, vajadustele mittevastav korteriplaneering jm) eelistaksid kõikide piirkondade korterelamute elanikud lisaruumide olemasolu väljaspool korterit.

Kaasaegsete uusehitistena on ootuspärane, et elanikud on *majade seisukorraga* rahul. Vanemates majades on rahulolu näitaja mõnevõrra madalam, eriti Gonsiori tänava majas (2,0).

Majade hea seisukorra kindlustamine sõltub nii *haldus- ja hooldusteenuste* kvaliteedist kui *elanike-omanike osalusest* maja puudutavate otsustute tegemisel. Küsitletud kesklinna kõrgelamute elanike hinnanguid majas teostatud hooldus- ja renoveerimistöödele võib pidada üldiselt kõrgeiks: 71% leiab, et kõik kulutused on end ära tasunud - töö ja kvaliteedi suhe on tasakaalus (74%), sest tulemus on kvaliteetne ja tööd professionaalselt teostatud (71%); 84% elanikest peab teostatud töid igati vajalikeks. Ostetud korterite omanikena tunneb enamus siniseid elanikke oma maja korrashoiu ja majandamise suhtes vastuvõetud otsuste vastu suhteliselt suurt huvi (61%, linnas keskmiselt 51%). Kui aktiivsetele koosolekutel käijatele ja oma seisukohta omavatele elanikele lisada ka ühistusse/majanõukogusse kuuluvad korteriomanikud, kelle vastutav roll juba iseenesest nõuab aktiivsust, siis võib väita, et kolm neljandikku elanikest sekkub majaasjadesse ja võtab osa otsustusprotsessist. 12% elanikest sekkub vaid juhul, kui on tegemist suuremate kulutuste üle otsustamisega. Tõenäoliselt mõjutab osaluspraktika selline olemus ka elanike üldiselt suhteliselt häid hinnanguid hooldus- ja haldusteenusele kesklinna kõrgelamutes (kriitilisemaid hinnanguid on Paadi tn ja Gonsiori tn. majades: 1,7-1,8).

Kuigi kesklinna kõrgelamute näol on tegemist pigem suurte korterelamutega, peab enamus küsitletuist elanike arvu oma majas optimaalseks ja see ei näi kedagi eriti häirivat, mida tõestavad ka eelpool toodud andmed ühisotsustusprotsessis suhteliselt hästi toimetulevate elanike kohta. Eeldatavasti seoses jagatud vastutusega oma kinnisvara korrashoiu üle on enamus kesklinna kõrgelamuelanikest oma naabritega ka nägupidi tuttavad (96%) ning aeg-ajalt tuleb neis küsimustes ka suhelda (86%). Ligi kaks kolmandikku (64%) elanikest oma naabritega läbi ei käi ega ole ka sellest huvitatud (88%). Uutes majades lühikest aega elanud elanikud ei eelda, et ka nende naabrid tihedamat suhtlemist sooviksid. Ratsionaalne käitumisskeem, mis tuleneb majaga seotud paratamatutest kohustustest, ning endisaegsetest rutiinidest vaba käitumisstrateegia näivad suhteliselt hästi töötavat soovitud elamisviisina.

Hinnanguid majale kujundavad ka *juurdepääsu- ja parkimistingimused*. Kui autoga ligipääsetavus majale on kõikide küsitletud kõrgelamuelanike hinnangul ühtlaselt hea, siis parkimisvõimalused oma maja lähedal, mida seoses autode arvu kasvamisega niigi kogu Tallinnas napib, on kesklinnas (2,4) suhteliselt kehvemad kui mujal (1,8 kuni 2,1; Pääskülas analoogne probleem: 2,3). Autoomanikke on siinsete elanike seas kaks kolmandikku ja vaid 25%-l on võimalus oma autot maja juures parkida, ülejäänud teevad seda lähipiirkonnas asuvas garaažis (27%) või valvatavas parklas (6%). Samas on võimalused ühistranspordi kasutamiseks linna parimad (1,1). Sõltuvalt maja konkreetsest asukohast on hinnangud erinevad: Paadi tänava ja Liivalaia tänava maja elanike hinnangud on madalamad kui ülejäänud piirkonnas küsitletutel.

Maja asukoht piirkondlikus kontekstis ja teadmine võimalikest ohtudest, nagu aastate jooksul tekkinud harjumus ja ootuspärasus sotsiaalse keskkonna iseloomu suhtes, mõjutavad teatavasti ka *turvalisuse hinnanguid*. Seetõttu on elanike hinnangud alati konkreetsed, tuginevad kogemustele ja erinevad samas väljastpoolt ning kujutlustele tuginevatest arvamustest. Eriti üheselt mõistetavad on hinnangud vahetule majaümbrusele. Majade juurde kuuluv ala on kas füüsiliselt piiratud tähistamiseks selgelt kasutusala, mis on mõeldud vaid elanikele, poolavatud, mis ei takista sealt ka võõrastel läbikulgemist või avatud. Kesklinna elanikest pooled väidavad, et neile selge tähistus sobib ja vanematel majade juures see ka toimib. Ettearvatult ei saa uutesse kõrgelamutesse omal vabal tahtel asunud elanikelt loota, et nad oma multifunktsionaalsete, sageli perimeetriselt paiknevate majade ümber loodaksid näha piirdeaeda. 18% neist, kes meelsasti piirdega eraldatud õueala tahaksid, avaldavad eeldatavasti seisukohta, mis viitab tulevikus tehtavatele valikutele.

Kuna enamusel kesklinna elanikest pole lapsi (78%), siis hinnangud (kujutletava) õueala kasutuse turvalisusest laste mängukohana on pigem põhimõttelist laadi. Pooled on veendunud, et see pole sobiv ega turvaline koht lastele omapead olemiseks. Autoomamise kogemus on suuremal osal elanikest. Ligi pooled leiavad, et maja juures auto parkimine pole turvaline. Samas peab õhtul oma maja läheduses väljas viibimist ebaturvaliseks vaid viiendik küsitletuist. Naabrivalve on vaid 14%-l kõrgelamutes ning viiendik küsitletuist ei tea selle toimimisest midagi.

Hinnang korterile

Üldine hinnang kesklinna kõrgelamute *korteriplaneeringutele* on suhteliselt kõrge (1,2). Valdav enamus pole seejuures oma korteri planeeringut muutnud ega ümberehitusi teinud (76%), ligi viiendik (18%) on sekkunud korteri planeeringusse juba ehituse käigus. See on muidugi hinnatud võimalus korteriomanikele uutes majades (vt ka Paadam, 2005), mida varasema eluasemesüsteemi puhul ei eksisteerinud. Keskmisest rohkem on jõukamad kesklinlased kasutanud oma korterite planeerimisel ja sisustamisel ka professionaalse sisekujundaja teenust, mis samuti on süvenev tendents (vt ka Paadam 2003). Kesklinna kõrgelamukorteris on ka ruumi piisavalt: 96% küsitletuist väidab, et pereliikmetel on alati omaette olemise võimalus. Mõnevõrra kriitilisemaid hinnanguid avaldavad planeeringute suhtes uute *city* majade elanikud Tartu mnt, Maakri ja Juhkentali tn majades, samuti Pirital, kus probleeme tundub olevat nii köögi kui vannitoaga. Oluliselt põhjalikuma pildi hinnangutest korteri siseplaneeringule, sisekujundusele, korterite kasutusele ning seostest elanike suhestumisega teiste residentaalse ruumi tasanditega annaksid kindlasti täiendavad kvalitatiivsete meetoditega teostatud uuringud.

Korteri hinnanguid ei saa kasutaja seisukohast vaadatuna isoleerida *välismõjudest*, millele osutab ka kesklinna kõrgelamu elanike häiritus piirkonna kõrgest saastatusest oma korterites viibimisel. Akende avamine on seetõttu probleemiks eriti Liivalaia (3,0) ja Gonsiori tänava (2,7) ja Tartu mnt (2,4) läbilõikel asuvate majade elanikele. Keskmisest (2,1) suurem rahulolematuse on ka Pirita tee majas (2,3), kusjuures nii seal kui Gonsiori tänava majas peavad elanikud ebarahuldavaks ka korteri ventilatsioonisüsteemi.

Ka akendest avanevad vaated ei suuda kõikide elanike jaoks, kes paiknevad kõrgelamu erinevatel korrustel, kompenseerida fakti, et aknaid avada pole võimalik. Küll aga peab enamus kesklinlasi optimaalseks oma moodsaid klaasist verandasid, mis ilmselt

täidavad rõdu või pigem veranda funktsiooni. Seal, kus neid traditsioonilises vormis pole, on hinnangud madalamad (Juhkentali, Paadi ja Maakri tänaval). Kesklinna kõrgelamuelanikud kasutavad rõdusid/verandasid peamiselt puhkamiseks ja lillede kasvatamiseks, keskmisest vähem suitsetamiseks (vastavalt 14% ja 21%), mis on ilmselt seletatav ka väiksema suitsetajate osakaaluga. Pesu kuivatab kesklinna rõdudel vaid viiendik küsitlenuist, mis on ligi kolm korda vähem võrreldes keskmise näitajaga (27% ja 71%) ning viitab selgelt juba eelpool nimetatud, ka staatusest tulenevatele (jõukamad ja haritumad elanikud, kelle hulgas on rohkem tippspetsialiste ja ettevõtjaid), elamisviiside erinevusele.

Hinnangud lähikeskkonnale

Kesklinna elanike hinnangud oma lähikeskkonnale on ootuspäraselt kõrged, eriti infrastruktuuri selles osas, mis puudutab *kultuuri- ja meelelahutusteenuste* ning samuti *haridus- ja meditsiiniteenuseid*. Viimase puhul on rahulolematust siiski Piritä tee maja elanike hulgas, kes lisaks leiavad, nagu ka Tuvi tänavä maja elanikud, et ka *esmatarbekaupadega varustamine* kodu lähedal võiks parem olla.

Kesklinlaste poolt antud hinnangud lähikeskkonna *haljastusele, rohealade* olemasolule sarnanevad Lasnamäe elanike hinnangutega, mis erinevalt enamusest teistest linnaosadest on madalamad (1,7). *Heakorra* osas on kõige rohkem rahulolematust Gonsiori tänavä majade elanike hulgas. Koerte jalutamise tagajärjel tekitatud keskkonna reostus on võrreldes teiste linnaosadega kesklinnas kõige suuremaks probleemiks (2,4). Ilmselt pole koeraperemeeste käitumine siin oluliselt keskkonnatundlikumaks muutunud (vt ka Linnauuringute instituudi uurimus 1995).

Hinnangud nii *naabruskonna elanikele* (1,4; mujal 1,7-1,9) kui *arhitektuursele keskkonnale* (1,3; mujal 1,6-2,0) on aga kõrgeimad kõikide küsitlenuiste hulgas. Tundub, et kesklinlased identifitseerivad end siinses keskkonnas oma maja kaudu suhteliselt tugevalt, leides, et nende kõrgelamu sobib olemasolevasse konteksti, kus „asuvad kõige ilusamad linna kõrgelamud”. Samas kalduvad kesklinna elanikud arvama, et siia kannatab uusi kõrghooneid juurde ehitada vaid juhul, kui ehituslik keskkond liialt ei tihene.

Kesklinna kõrgelamuelanikud peavad oma piirkonda *mainekaks elamiskohaks* sarnaselt Haabersti, aga ka Põhja-Tallinna kõrgelamuelanikega. Sellistel mõnevõrra üllatuslikel sarnasustel on ilmselgelt erinev alus, mis tuleneb nii elanike eluasemekogemusest, erinevast suutlikkusest teostada oma strateegiaid eluasemeväljal kui eluasemekeskkonna objektiivsetest kuid subjektiivselt hinnatud kvaliteetidest.

5.2. Põhja-Tallinn

Põhja-Tallinnal on küll linlaste kujutlustes üsna vähe sarnasust kesklinnaga ent neid seob peale juba mainitud kõrgete lähikeskkonna hinnangute ka elamuehitusliku keskkonna mitmekesisus. Kindlasti ei ole sinne elamuehituslik keskkond homogeenne nagu seda võiks üldistatult väita nn Tallinna mägede kohta. Küll aga pärinevad hinnanguid andnud kõrgelamuelanikud kõik vanematest, 1970ndatel ehitatud majadest. Elanikud on siin suhteliselt paigastunud: sinna, kuhu nõukogudeaegse eluasemejaotussüsteemi järgi korter õnnestus saada, on ka ligi pooled elanikud pidama jäänud, 13% on siia asunud viimasel neljal aastal. Poolte küsitlute varasem eluasemekogemus pärineb samuti suurelamutest, üks inimene on kunagi elanud ka ühepereelamus, ülejäänud erinevat tüüpi korterelamutes. Üle kolmandiku nimetab oma eelmise elukohana Põhja-Tallinnat, neljandik on liikunud Mustamäe (19,2%) – Lasnamäe (9,6%) liinil, ligi kümnendik on saabunud siia elama väljastpoolt Eestit.

Hinnang majale

Erinevalt kesklinlastest olid siinsed küsitlute valdavalt venekeelsed, kellele pigem meeldib kui ei meeldi elada neis majades. Nende üldhinnang oma majale on kõrgeim kõigi (peale Kesklinna) teiste piirkondade elanike hinnanguist (1,2-1,7). Hinnangud majade *arhitektuurile* tervikuna on head (peale kõrgelamute aadressil Ehte tn 2 ja Kolde pst 98, kus ka üldhinnangud oma kõrgelamule on madalamad: 2,0 - 2,2). Nende majade elanike arvates on majad liiga kõrged (palju korruseid). Põhja-Tallinna kõrgelamuelanikud on valdavalt (85%) oma korteritesse asunud juhuslikult selles mõttes, et endisaegses süsteemis puudus neil vaba valiku võimalus. Vaid 14% on siia elama asunud omal valikul. Seega saab suhteliselt kõrged hinnangud kanda vähemalt osaliselt ka harjumuse arvele.

Tunduvalt vähem olulisena kuid siiski hoomatavana võib ka Põhja-Tallinna kõrgelamutega seoses rääkida majade *multifunktsionaalsusest*. Ka siin paikneb majade alumistel korrustel asutusi (küll vaid üksikuid), mille suhtes üksnes viiendik positiivseid hoiakuid ilmutab. Hinnatakse, nagu mujalgi, renditulu (12%) ja teenuste kättesaadavust elukoha lähedal (14%). Vaid üksikud sooviksid uute kaupluste või teenindusasutuste asumist oma majja. Vaatamata sellele, et enamus mingeid multifunktsionaalseid uuendusi oma majja ei sooviks (90%), nimetavad vähesed küsitlute, mis neid tegelikult asutuste paiknemise juures oma majas häirib: müra ja võõrad.

Maja siseplaneeringule antud kriitilised hinnangud tulenevad ruumipuudusest: elanikud sooviksid oma keldriboksi (77%) või muud väljaspool korterit asuvat panipaika (83%). Üle poolte on koos naabritega sellise abinõu leidnud vahe ruumi tekitamisega maja koridori ja korteriukse vahele (58%), mis on suhteliselt üldine praktika (keskmine 74%) kõikjal vanemates majades. Majaelanike ühiskasutuses olevat sauna tahaks oma elamusse ligi kaks kolmandikku siinsetest elanikest, mis on keskmisest (54%) veidi enam. Sama palju on inimesi, kes näeksid oma majas üldkasutuses olevat peoruumi (vm), mis on tunduvalt enam kui teistes linnaosades keskmiselt (39%) ja oluliselt vähem kui näit. Pääskülas ((86%). Peamiselt slaavi kultuuri taustaga vanemapoolsed Põhja-Tallinna kõrgelamuelanikud on oma hoiakutes tunduvalt kollektivistlikumad kui valdavalt eestlastest kesklinlastest.

Nii nagu maja arhitektuuriga, pole Ehte tn 2 ja Kolde pst 98 elanikud rahul ka üldise maja **seisukorraga** (tekib küll kahtlus, et hindajad ei tee kahe küsimuse vahel olulist vahet, st maja arhitektuuri hinnangud tulenevad pigem seisukorra hinnangutest). Ka välisel vaatlusel ei teki kahtlust, et need majad vajaksid kiiret renoveerimist. Samas häämmastab ülejäänud rannapoolsemate üle parkala kõrguvad punastest tellistest kõrgelamuelanike tolerantsus oma elamute füüsilise seisundi suhtes, mis ka olulist parandamist vajaks.

Põhja-Tallinna kõrgelamud vajavad kindlasti heatasemelist **haldamist**, mis tagaks nii aruka **igapäevahoolduse kui renoveerimisstrateegia**. Praeguste hinnangute kohaselt, on elanikud praktiliselt sajabrotsendiliselt nõus, et kõik tööd (79%) või osa töid (21%) on olnud vajalikud kuid vaid osaliselt professionaalselt teostatud (40%). Kuna siin on tegemist tagasihoidliku investeerimisvõimega vanema elanikkonna suhteliselt suure esindatusega, siis on nad ka eriti hinnatundlikud: 44% leiab, et vaid osade tööde puhul on makstud hind end õigustanud. Kolde pst 98 elanikud paistavad silma ka kriitilisemate hinnangute poolest maja haldusele ja hoolduskvaliteedile.

Üsna olulist rolli mängib selliste strateegiate õnnestumises **koostöö elanikega** - elanike osalus otsustusprotsessis, soov muutusteks, rääkimata investeerimisvõimest. Siinsetest elanikest pooled väidavad, et nad tunnevad aktiivset huvi oma käekäigu vastu, veerand aga ainult siis, kui on tegemist suurte väljaminekutega. Passiivseid elanikke on siin küsitletute hulgas mõnevõrra rohkem kui mujal (24%, keskmiselt 9%). Varasemad uuringud on näidanud, et nii elanike ühistegevusse kui ühisotsustusprotsessi kaasamine, on ülimalt keeruline suurtes ning endises eluasemesüsteemis ülikohanenud elanikega majades (Ojamäe, 2005; Paadam, 2003). Nii Ehte kui Kolde 98 maja elanikud peavadki probleemiks liiga arvukat majaanikkonda ja elanike rohket vahetumist. Elanike koosseis ei tundu kedagi oluliselt häirivat. Pigem on siis küsimus uutes võõrastes, kellele on keeruline kokkulepeteni jõuda.

Üle poolt (60%) küsitletuist väidab, et **naabritega** hakkasid nad suhtlema just tänu vajadusele lahendada maja haldamise ja hooldamisega seotud probleeme. Üsna vähe on muid ühishuve, mis inimesi suhtlema oleks sundinud. Sarnaselt Lasnamäe elanikega on põhjatallinlased suhteliselt aktiivsed mitme naabriga suhtlejad (46%), ning kolmandik või enamgi suhtleks oma naabritega veelgi tihedamalt (37%). Sama palju on küll ka neid, kellel huvi tihedama suhtlemise vastu pole. Tihe suhtlemine ja naabri tundmine üldse sisendab küll turvatunnet (Changing neighbourhoods..., 2002) kuid ratsionaalsete otsustuste tegemisele ta selle piirkonna kõrgelamustes oluliselt kaasa aidanud pole.

Mis puutub maja vahetusse ümbrusesse, siis üldiselt hinnatakse **ligipääsetavust** majale heaks. **Parkimiskohti** on eriti vähe Ehte tn maja elanike arvates (2,6; piirkonnas keskmiselt 2,0). Autode parkimine ei tekita valdavale osale siinsetest kõrgelamuelanikest erilisi probleeme, sest üle kahe kolmandiku (69%) neist ei oma autot (so 27% vähem keskmisest). Samas leitakse üldiselt kõrgete **turvalisuse** hinnangute foonil (sarnased üldise keskmisega: 2,0), et autosid oleks majade juurde üsna turvaline (50%) ka ööseks parkida. Samuti julgevad siinsed elanikud õhtul oma maja juures väljas liikuda (83%). Kriitilisemad on järjekindlalt Ehte tn maja elanikud. Seejuures leiavad aga pooled küsitletutest, vaatamata sellele, et alaealiste laste teema pole neile aktuaalne (87%-l ei ole alaealisi lapsi), et lastel pole majaümbruses turvaline mängida. Naabrivalve siin väidetavalt ei toimi ning ligi pooled küsitletuist sellest ka midagi ei tea.

Hinnangud korterile

Hinnangud *korterite planeeringule* tervikuna on kõrged (1,2-1,7), ning kaks kolmandikku küsitletuist pole ka midagi korterites muutnud. 14% on küll rõdud kinni ehitanud.

Kui hoonega seotud probleemid tulevad teravamalt esile Ehte ja Kolde pst 98 majades, siis hinnangud korterile on veidi madalamad teistes Kolde pst kõrgelamutes: köök, WC ja pesuruumid võiksid suuremad olla. Tube võiks rohkem olla, mistõttu rõdud on aktiivselt kasutusel ning kompenseerivad ruumipuudust korteris. Panipaigana kasutab rõdusid 40%, puhkamiseks 71%, suitsetamas käib rõdudel 25% küsitletuist. Valdav enamus kuivatab seal pesu (79%), mis on tuntud kui tüüpiline töölisklassi elamisviisi iseloomustav käitumistava. Lilli ja taimi kasvatavad rõdul 40% elanikest. Suhteliselt suur osakaal võrreldes keskmisega on neil küsitletutel, kes kasutavad rõdu tööruumina või hobitegevuseks sobiva paigana (vastavalt 8 ja 15%).

Kõikvõimalikke korteri ja elamu puudujääke näivad kompenseerivat akendest avanevad vaated (1,2), mis ei jää alla ühegi teise linnaosa elanike hinnangutele. Siinse piirkonna kõrgelamud jäävad suurtest magistraalteedest veidi eemale, mistõttu aknast sissetuleva õhu saastatus (1,3) pole probleemiks. Elanikud ei kurda ka ventilatsioonihäirete üle, lõhnad on majas suhteliselt hästi isoleeritud (1,3).

Hinnangud lähiümbrusele

Põhja-tallinna kõrgelamuelanikud hindavad üldiselt oma lähiümbrust kõrgelt, eriti *rohelist* (1,1), mis on kõikide piirkondade kõrgeim hinnang ning *heakorrastatust*, mis oma kõrge hinnangu poolest sarnaneb vaid Haabersti elanike hinnanguga (1,3). Ehte tn 2 ja Kolde pst 98 majade juures aga pole elanikud rahul koerte poolt tekitatud reostusega. Sama maja elanikud eriti, aga ka piirkonna elanikud üldiselt soovivad, et siin oleks rohkem *kultuuri-ja meelelahutusasutusi*. Selles plaanis on Põhja-Tallinna kõrgelamute elanike arvamused sarnased Lasnamäe ja Mustamäe elanike arvamusega. Muude teenustega, nagu *haridus- ja meditsiiniteenused ja esmatarbekaupadega varustamine*, ollakse enam-vähem rahul.

Elanike hinnang arhitektuurilisele keskkonnale kõrgelamute naabruses (1,7) on Põhja-Tallinnas keskmiselt madalam vaid kesklinlaste (1,3) ja vähesel määral ka Haabersti elanike hinnangust (1,6). Nende oma maja ka pigem sobib sellesse ümbrusesse (1,7), aga juurde ei maksaks kõrgelamuid ehitada (3,2), sest majad paigutuvad keskmise tihedusega ja inimesed ei soovi oma kõrgelt hinnatud haljasalasid kaotada. Viimased ongi üheks oluliseks lähiümbruse kõrge *maine* (1,2) kujundajaiks, mis sõltumata elamute suhtes tehtud kriitikale on kõikide küsitletute seas kõrgeim.

5.3. Haabersti

Ligi kaks kolmandikku Haabersti kõrgelamuelanikest on oma korteris elanud 20-24 aastat, mis langeb ligikaudu kokku siinsete kõrgelamute ehitamise ajaga. Viiendik elanikest on kolinud siia turumajandustingimustes. Varasem eluasemekogemus tähendab pooltele küsitletuist elamist suures kortermajas. Kõrgelamus on varem elanud üksikud küsitlenuid elanikud (4 inimest 56st). Piirkonniti on eelmine eluasemekogemus küsitlenu seas suhteliselt hajutatud. Rohkem on kogemust Tallinna „mägedest“, eriti oma praegusest linnaosast (29%). Haabersti elanike seas on silmapaistvalt suur vabal valikul siia asunud inimeste osakaal (70%), mis on oluliselt kõrgem keskmisest ja vaid veidi madalam kesklinna näitajast (78%).

Hinnangud majale

Haabersti linnaosa on üks neid väheseid endisi suurelamupiirkondi, mis on oma elamutüüpidelt mitmekesisem võrreldes teiste analoogsete linnaosadega ning, mille populaarsus elupaigana on ka varasemate uuringute väitel olnud jätkuvalt suhteliselt suur. Turumajanduslikes tingimustes on sinne keskkond vastuvõtlikum ka uuendustele, sest võimaldab isikupärasemaid elamulahendusi, mida ei sega ruumiliselt paigutuselt ega ka füüsilise massiivina varasemast perioodist pärit suurelamukompleksid.

Elanike keskmised üldised hinnangud oma kõrgelamule ei erine teistest tuntud suurelamupiirkondade elanike hinnangutest (1,9). Samas on kõikumised majade lõikes suhteliselt suured: paremad hinnangud on Paldiski mnt 153 elamus (1,4), halvimal Järveotsa tee 1 elamus (2,3). Ka uues Vabaõhumuuseumi tee elamus on hinnangud üldisele meeldivusele pigem paremad kui halvemad (1,7). Arusaadavalt on selle maja elanike hinnangud kõrgeimad ka maja seisundile ja arhitektuurile võrreldes vanemate, peamiselt 1980ndatel aastatel ehitatud majadega.

Hinnangud maja *arhitektuurile* on üldiselt head või rahuldavad, va Järveotsa teel ja Ehitajate tee 113. Analoogiliselt Lasnamäe ja Põhja-Tallinna kõrgelamutega ei saa pooli Haabersti kõrgelamuid kvalifitseerida *multifunktsionaalseteks*: vaid viiendikus asub mitmeid asutusi. Umbes sama paljudel elanikel pole ka midagi sellise lahenduse vastu. 90% inimestest ei tahaks oma majja asutusi juurde, kuigi elanikud saaksid renditulu ja seega lisaressursse renoveerimiseks. Näib, et põhitendents just vanemates eluasemepiirkondades on eelistada residentaalse ja teenindusruumi lahutamist maja tasandil.

Maja siseplaneering korterist väljaspool asuva ruumi kasutuse seisukohast võiks elanike arvates olla optimaalsem just inimeste individuaalseid vajadusi arvestades: kaks kolmandikku sooviks omada keldriboksi vm panipaika, mida neil praegu ei ole. Ilmselt täidab puuduva ruumi vajaduse osades korterites ka naabriga jagatud suletud vahetrepikoja olemasolu. Samuti arvab ligi kaks kolmandikku elanikest, et ühine saun võiks elamus samuti olla (61%). Samaselt teiste suurelamupiirkondadega on ka siinsetes kõrgelamutes olemas üldkasutatavad ruumid koosolekute või koosviibimiste korraldamiseks. Kolmandikus majadest sellist ruumi pole, aga elanike arvates oleks neil seda vaja. Näiteks ühistute liikumist ja sellega seotud asjaajamist silmas pidades, oleksid ühisruumid kindlasti vajalikud, eriti kui eeldada, et elanike kaasamine otsustusprotsessi on kinnisvara majandamise ja haldamise edukuse üks garantiisid.

Majade **üldine seisukord** on enamuses hinnatud heaks (va Järveotsa teel, Ehitajate tee 147 ja 113), kus elamud vajavad renoveerimist. Renoveerimiseks vajalikud investeeringud on teatavasti suured ning kajastuvad igakuistes eluasemekuludes, mida üldiselt peetakse kõrgeks.

Seni tehtud renoveerimistööd on olnud enamuse hinnangul vajalikud, kuigi 29% leiab seda ainult osa tööde puhul (sarnaselt keskmise hinnanguga). Ainult 9% inimestest peab tehtud tööd ebaprofessionaalseks või ebakvaliteetseks. Tööde maksumust hinnatakse täielikult vastavaks kvaliteedile 41% ulatuses, mis samuti ei erine teiste linnaosade elanike keskmisest, va kesklinnas, kus hinnangud on tunduvalt kõrgemad.

Majade hooldusteenusega ollakse pigem rahul kui rahulolematud, va Järveotsa tee 1. Haabersti kõrgelamutes on elanikud enamasti organiseerunud korteriühistusesse. Haabersti kõrgelamutes on aktiivselt maja probleemidest huvituvate inimeste osakaal suurem linna keskmisest (61% vs 51%), mis soodustab kindlasti kui mitte tihedat läbikäimist, siis parema ülevaate saamist majanaabritest. Küsitletuid häirib aga elanike vahetumine (kõrgeim kõikidest linnaosades antud hinnangutest), samas kui teisest rahvusest elanikud majas probleemiks pole. Kultuuride kokkupuutega suurelamupiirkondades ollakse harjutud, kuigi on teada (Tomson, 2002; Paadam, 2003), et eriti ühistute moodustamise algusjärgus takistas elanike mobiliseerimist just erinevate elamisviiside kokkusobimatus. Praegu ollakse teretuttavad enamusega naabritest, tihedalt käib omavahel läbi veerand elanikest. Pooled ei tunne vajadust enamaks läbikäimiseks. Suhteliselt kõrge (1/3) on nende elanike osakaal, kes on naabritega suhtlema hakanud tänu ühistele huvidele (samavanused lapsed, koerte jalutamine jne). Umbes viiendiku elanikest on kokku viinud tööalased vm sidemed (mis on tüüpiline endistele kooperatiivelamutele või asutuste majadele).

Maja hinnangute juurde kuulub tänapäeval loomulikuna ka **parkimisvõimaluste** olemasolu, millega on madalaim rahulolu Järveotsa teel, Ehitajate tee 147 ja Paldiski mnt 153 majades. Öhusaaste häirib samuti enam Järveotsa tee 1 elanikke (2, 4) ja Ehitajate tee 113 elanikke (2,2). Samas võib öelda, et tervikuna on siinsete elanike hinnangud öhusaastele nii maja juures kui lähiümbruses paremad kui teistes linnaosades (parem ainult P-Tallinnas: 1,3).

Haaberstis on autoomanikke sama palju kui kesklinnas (üle kahe kolmandiku), kuid erinevalt kesklinna kõrgelamu elanikest saab oma maja juures autot parkida üle poolte inimestest (kesklinnas veerand). Vabaplaneeringuga suurelamutega Haaberstis ei ole enamuses majade juurde kuuluvast territooriumist piiratud, ning üle poolte ei pea seda ka niisuguste planeeringute juures sobivaks. Veerand inimestest tahaks küll õueala, mis oleks kasutamiseks vaid majaelanikele, mis annaks kindlustunde nii autoomanikele kui lastevanematele: veerand küsitletuist ei pea auto hoidmist maja juures **turvaliseks**, kaks kolmandikku ei pea majaümbrust turvaliseks laste mängukohaks. Samas leiab 62% küsitletuist, et oma maja juures neil õhtul koju tulles erilist hirmutunnet ei teki.

Hinnangud korterile

Korteriplaneeringut hindavad Haabersti elanikud üldiselt heaks (1,6; kõrgemad hinnangud Kesklinnas, Mustamäel ja Põhja-Tallinnas), ning enamuses inimesi pole ise selles osas oma korteris midagi muutnud (71%). Kuid nagu mujalgi tüüpelamutes, on ka siin viiendik elanikest oma rõdud paremate/enamate panipaikade (45%) saamiseks kinni ehitanud. Enamus (86%) kuivatab rõdul pesu, pooled kasvatavad lilli ja üle poolte kasutavad seda puhkeruumina (59%). Planeeringute osas torkab silma teatud rahulolematust köögi, WC ja vannitoa suurusega. Ilmselgelt on möödas aeg, kus

peamiseks eesmärgiks oli saada omaette korter. Nüüd pöördub tähelepanu pigem ruumide planeeringule, eriti noorema ja jõukama keskealise elaniku jaoks, kelle elamisviis on mõnevõrra muutumas.

Korteri kvaliteedile antud hinnangutes tulevad esile veel järgmised *välismõjudest* tingitud probleemid: nõrgavõitu helikindlus ning halb lõhnade isolatsioon. Ventilatsioonisüsteem on suuremaks probleemiks Paldiski mnt 149, Järveotsa tee 1, aga ka Paldiski mnt 153, Ehitajate tee 111 ja 113 majades. Parimad hinnangud on uues kortermajas Vabaõhumuuseumi teel, mis on üllatav, sest maja läheduses suveperioodil rõkkava lõbustuspargi probleem on tuntud ka laiemale avalikkusele.

Hinnangud lähikeskkonnale

Hinnangud elukeskkonna infrastruktuurile on Haaberstis head selles osas, mis puudutavad *ühistransporti*, *haridusasutuste* paiknemist piirkonnas ja *meditsiiniteenuste* (kriitilisemad Vabaõhumuuseumi tee elanikud) ja *esmatarbekaupade* kättesaadavust. Vähevõitu on elanike arvates *kultuuri-ja meelelahutusasutusi*. See pole probleemiks uue maja elanikele Vabaõhumuuseumi teel, kelle näol on teatavasti tegemist jõukamate elanikega ning seetõttu vajadusel ka mobiilsemate kultuuritarbijatega.

Liiklustihedus on häiriv faktor seal, kus majad asuvad suurte teede ääres (võrdne Kesklinnaga: 1,6), nagu ka õhu- ja mürasaaste, eriti Ehitajate teel ja Järveotsa teel. Samas on Haabersti tuntud oma hea *loodusliku keskkonna* poolest, mida ka elanikud kõrgelt hindavad. Ka *heakorraga* on eriti vanemate majade elanikud rahul. Tundub, et koeraperemehed on Haaberstis kõige distsiplineeritumad (madalaim kriitika kõikide linnaosadega võrreldes: 1,6).

Üldiselt leiavad kõrgelamuelanikud, et nende piirkonnal on hea *maine* elukeskkonnana. Kõrged (enese)hinnangud tuginevad eelkõige väärtustatud looduskeskonnale (1,3; ainult Põhja-Tallinnas kõrgem: 1,1), heakorrale ja *arhitektuursele keskkonnale*, kuigi üle poolte peab ilusamate kõrghoonete asupaigaks siiski kesklinna. Erinevalt teistes linnaosades küsitletuist tõstavad kaunistate kõrghoonetena siinsed elanikud esile Tallinna ajaloolises keskkonnas paiknevaid vanu hooneid. Üldine hinnang on, et Haabersti rohkem kõrgelamuid ei vaja; viiendik leiab, et mõne üksiku kannataks veel siia planeerida.

5.4. Mustamäe

Mustamäe kõrgelamuelanike hulgas on palju kauaaegsed elanikke: 58% on oma korteris elanud kauem kui 15 aastat. Kolitud on siinsetesse elamutesse sagedamini Mustamäe ja Põhja-Tallinna korterelamutest. Vaid kolmandik Mustamäe kõrgelamuelanikest on saanud korteri oma soovide järgi valida, isegi turumajanduslikes tingimustes korteri omandanud elanikest on vaevalt pooled leidnud turult oma soovidele vastava müügisoleva korteri.

Mustamäe kõrgelamuelanike hinnangud oma elamule ja piirkonnale on aja jooksul paranenud enam kui teistes linnaosades: veerandile (26%) meeldib oma maja ja viiendikule (21%) oma elupiirkond rohkem kui varem. Elamu on enam meeldima hakanud seoses parema korrashoiu ja renoveerimistöödega, piirkond seoses üldise heakorra paranemise ning elukeskkonna korrastatuse tõusuga. Piirkonna meeldivust on osade elanike jaoks kahandanud liiklustiheduse tõus koos sellega kaasneva saaste suurenemise ning ohutuse vähenemisega.

Hinnang majale

Mustamäel, Tallinna kõige esimeses suurelamupiirkonnas asuvad kõrgelamud on valdavalt ehitatud 1970. aastate teises pooles. Kõrgelamud paiknevad linnaosas suurte magistraalide läheduses (Tammsaare tee, Ehitajate tee, Sõpruse pst).

Elanike hinnang oma kõrgelamule ja seal elamisele sarnaneb kõrgelamuelanike hinnangutega teistes analoogsetes linnaosades (Haabersti, Lasnamäe). Kõrgem on oma *elamuga rahulolu* Tammsaare tee 88 ja 143 elanikel, kõige madalam Ehitajate tee 13, Tammsaare tee 85 ja 87 majade elanikel. Hinnangutes *maja arhitektuurile* eristuvad linnaosa keskmisest madalamate hinnangutega Akadeemia tee 2, Mustamäe tee 159 ja Tammsaare tee 85, keskmisest pisut kõrgemana Tammsaare tee 143.

Mustamäe kõrgelamud on valdavalt *multifunktsionaalsed*: vaid Akadeemia 2 elanikud pole märkinud oma elamus ühe või mitme asutuse-ettevõtte paiknemist. Kõrgelamuelanikud on Mustamäel maja multifunktsionaalse kasutuse osas positiivselt meelestatud: vaid 4% küsitletud elanikest arvab, et parem kui sellised asutused elamus ei asuks (madalam näitaja ilmnes vaid Lasnamäe linnaosas, kus multifunktsionaalsete elamute osakaal on ka väiksem). Majas asuvate asutuste-ettevõtete poolt makstavat renti peetakse oluliseks lisa-sissetulekuallikaks elanike ressursidele, mida hoone korrashoiuks kasutada saab. Keskmisest enam mainitakse ka teenuste kättesaadavuse ning maja ümbruse korrashoidu paranemist majas asuvate ettevõtete poolt, mis viitab kaudselt sellele, et Mustamäel on teistest linnaosadest paremini saavutatud elanike ja majas asuvate ettevõtete huvide kooskõla.

Üle poolte (66%) Mustamäe kõrgelamuelanikest ei soovi täiendavate ettevõtete asustamist elamusse, mis on küll teistest linnaosadest tunduvalt madalam näitaja, kuid siiski piisavalt kõrge selleks, et kinnitada elanike ettevaatlikku suhtumist elamu kasutusviiside mitmekesisistumisse ka Mustamäel.

Ühiskasutuses olevate ruumide osas tunnevad Mustamäe kõrgelamuelanikud oma majas puudust nii ühisest saunast (puudub kõigis elamutes) kui ruumist koosviibimisteks, mis mitmetes elamutes siiski olemas on - selline ruum on olemas kuues kümnest linnaosas asuvast kõrgelamust. Mainimisväärt on ka asjaolu, et elanikud ei ole ühtviisi informeeritud oma majas asuvatest ruumidest, näiteks on Tammsaare tee 88, 89 ja 143 elanikud maininud üheaegselt nii sellise ruumi olemasolu kui puudumist (sama tulemust esineb kõigis linnaosades). Põhjusi selliseks vasturääkivuseks võib olla

erinevaid: nn ühised ruumid võivad olla siiski piiratud kasutusega (ühistu juhatus vms) või liialt väikesed, et olla kõigi elanike jaoks üheselt defineeritavad kui koosviibimisteks sobivad ruumid; samuti võivad elanikud olla erinevalt informeeritud ja huvitatudki oma elamus toimuvast.

Maja **seisukorda** ja remondivajadust hindavad Mustamäe kõrgelamuelanikud sarnaselt Haabersti ja Lasnamäe kõrgelamuelanikele, keskmine hinnang on 1,8. Teistest eristub Akadeemia tee 2, kus elamu seisukorrale antud hinnang on 3,0, seega küsitud skaalal kehvim võimalikest.

Mustamäe kõrgelamuelanike seas on üürnike osakaal kõrgem teistest sarnastest linnaosadest ning samaväärne Kesklinnaga (9%), seetõttu on seal kõige kõrgem nende elanike osakaal, kes **elamu halduse-hooldusega** seotud otsuste tegemisel üldse ei osale – 20%. Aktiivset huvi maja halduse-hooldusega seotud küsimuste vastu tunneb pool kõrgelamuelanikest (samaväärne üldkeskmise näitajaga), mis tagab hädavajaliku miinimumi ühistu/ühisuse otsustusprotsesside sujumiseks. Ligi kolmandik elanikest mobiliseeruvad alles suuremahulisi investeeringuid puudutavate küsimuste otsustamisel. Üldistes hinnangutes maja haldamisele-hooldamisele sarnanevad Mustamäe kõrgelamuelanike hinnangud teiste suurelamupiirkondade kõrgelamuelanikele: keskmine hinnang on 1,6, mis ei erine oluliselt ka üksikute elamute lõikes. Probleemide esinemist tööde kvaliteedi ning hinnale vastavuse osas näitab see, et vaid 43% elanikest peab kõiki teostatuid töid professionaalseks ning 41% oma hinnale vastavaks, seega on suur osa elanikest enamal või vähemal määral kokku puutunud ebakvaliteetse teenusega. Kõiki majas teostatuid töid peab vajalikuks 69% elanikest.

Elanike koosseisule oma elamus antud keskmine hinnang on positiivne, kuid teiste linnaosade seas siiski üks madalaim (1,8), mida saab osaliselt pidada seotuks sagedaseks hinnatud elanike vahetumisega majas. Vahetutele naabritele antud hinnang on see-eest suhteliselt hea (1,4).

Kolmandik Mustamäe kõrgelamuelanikest **suhtleb** tihedalt mitme naabriga (34%), ligi pool (44%) ei oma tihedamaid suhteid mitte kellegagi naabritest. Naabritega suhtlemine ei ole Mustamäe kõrgelamutes tihe (see on harvem kui näiteks Põhja-Tallinna ning Lasnamäe kõrgelamutes), ja ka elanike valmisolek või soov tihedamaks suhtlemiseks ei ole kõrge: vaid 12% tunnetab suurema suhtlemise soovi nii enda kui naabrite poolt, mille realiseerumine pole erinevatel põhjustel seni olnud võimalik. Suhted majaelanike vahel (sh teretutvus) on tekkinud enamasti „naabriks olemise“ kaudu (83%), maja haldamise ning muude ühiste huvide kaudu on naabritega tutvunud Mustamäe kõrgelamuelanike seas vähem kui teistes sarnastes linnaosades.

Mustamäe kõrgelamuelanikest kaks kolmandikku omab autot. **Parkimisvõimaluste** leidmine on nii nagu mujalgi Tallinnas ka Mustamäel probleemne, eriti teravalt tunnetavad seda Akadeemia tee 2, Ehitajate tee 13, Tammsaare tee 85, 87 ja 143 elanikud. Ligi kolmandik Mustamäel küsitletutest pargib oma autot maja juures (32%), kuigi turvaliseks peab seda vaid veerand küsitletutest (26% „täiesti“ või „enam-vähem“).

Ligipääsetavust autoga ning ühistranspordiga on hinnatud heaks.

Küsitletud lastega peredest 41% lapsed mängivad „sageli“ oma elamu läheduses. Selle suhteliselt madala näitaja üheks põhjuseks on sobivate võimaluste vähesus oma kodu lähedal, aga ka vähene **turvalisusetunne**: 63% kõigist kõrgelamuelanikest Mustamäel arvab, et lastel ei ole oma kodupiirkonnas turvaline omapead õues mängida, mis on kõigist teistest linnaosadest kõrgem näitaja (v.a. Haaberstis). Hinnangud laste

turvalisusele on seotud nii hinnangutega kriminaalsuse kui ka liiklustiheduse kohta. Kuna Mustamäe kõrgelamud asuvad enamasti suure liiklusega magistraalide läheduses, võib viimane tegur siinkohal olulist rolli mängida. Keskmisest kõrgemad hinnangud turvalisusele autot õues parkida ja õhtul ringi liikuda annavad tunnistust sellest, et kriminaalsusega seotud probleeme ei tajuta antud linnaosas enam kui mujal.

Mustamäe kõrgelamute ümber enamasti puudub ala, mida elanikud võiksid pidada maja juurde kuuluvaks poolprivaatseks õuealaks, mida peamiselt elanikud ise kasutavad. 37% Mustamäe kõrgelamuelanikest sooviks näha oma elamu ümber piirdeaia ümbritsetud territooriumi, 48% mitte. Teatav tunnetuslik eristatus, mis saavutatakse sobiva planeeringu ning kujunduse (sh haljastuse) abil, oleks Mustamäe elukeskkonda kahtlemata sobivam lahend kui tarastatud õueala.

Hinnang korterile

Praeguse *korteri suuruse* sobivust - pindala ja tubade arvu - on hinnatud suhteliselt madalalt (keskmine hinnang vastavalt 2,2 ja 2,3). 18% kõrgelamuelanikest Mustamäel on kogenud probleeme vajadusel pereliikmete omaette olemise võimaluste leidmisel, vastav näitaja on sarnane ka Haaberstis ja Lasnamäel. Samal ajal on Mustamäe kõrgelamutes elanike rahuolu korteri *planeeringuga* suhteliselt kõrge - elanike osakaal, kes planeeringut on hinnanud „heaks“ (70%), jääb alla vaid Kesklinna vastavale näitajale (82%). Seega on Mustamäe kõrgelamutes teistest sarnastest elurajoonidest sagedamini tegemist elanikele sobiva korteriplaneeringuga, sh köögi ja pesuruumide suuruse osas. Linnaosas on ka suhteliselt kõrge (80%, linna üldkeskmine 73%) osakaal vastajatest, kes oma korteris ei ole soovinud/saanud planeeringut meelepärasemaks muuta ümberehitustööde kaudu.

Majade tihedust ja liiklustihedust hinnatakse piirkonnas suhteliselt suureks. Viimane on ka elanikele põhiliseks *saasteallikaks*. Antud probleeme leevendaksid seinte ja akende mürakindlus ning elamu ventilatsioon (sh lõhnade isolatsioon), mille kvaliteeti ei ole hinnatud kõrgeks, kuid see ei eristu ka oluliselt kehvemana teiste sarnaste linnaosade elanike hinnangutest.

Suhteliselt kõrgelt hinnatakse akendest avanevaid vaateid (1,2), mis on samaväärne hinnang kui Kesklinnas, Põhja-Tallinnas ja Haaberstis.

Rõdude olemasolu ning arvuga (valdavalt üks) ollakse rahul, kuigi veerand küsitletutest omaks meelsasti veel ühte rõdu. Rõdusid kasutatakse kõige enam pesukuivatus- ja puhkamise kohana, aga ka panipaigana, mis keldriboksi või vastava ruumi näol väljaspool korterit poolte küsitletute puhul puudub.

Hinnang lähikeskkonnale

Samuti nagu teisteski linnaosades (v.a. Kesklinn), ollakse rahulolematud kultuuri- ja meelelahutuste *teenuste*, samuti meditsiiniteenuste *kättesaadavusega*. Viimane ei kehti küll Mustamäe polikliiniku läheduses asuvate Ehitajate tee ja Akadeemia tee kõrghoonete kohta. Selle piirkonna elanikud on aga teistest vähem rahul esmatarbekaupade kättesaadavusega.

Mustamäe kõrgelamuelanikud annavad oma elukeskkonna *haljastusele* suhteliselt kõrge keskmise hinnangu (1,8), millest on kõrgem vaid Stroomi ranna läheduses paiknevate kõrgelamuelanike hinnang.

Ka *heakorra* osas ollakse suhteliselt rahul (1,6) ning kinnitatakse selle paranemist viimaste aastate jooksul.

Lähikeskkonna *arhitektuurilisele üldilmele* antud hinnangud järgivad sama mustrit nagu elamu arhitektuurile antud hinnangud: kus hinnatakse kõrgemalt maja arhitektuuri, laieneb see hinnang ka lähipiirkonnale ning vastupidi.

Piirkonna *mainele* antud hinnangud jäävad teiste linnaosade taustal keskmiste hulka (1,5), kõrgemaks peavad seda Tammsaare tee 88 ja 90 elanikud (1,1) ning madalaimaks Ehitajate tee 11 ja 13 elanikud.

5.5. Lasnamäe

Lasnamäe kõrgelamutes elab keskmisest enam venekeelset (82%) ja kesk-eri haridusega elanikkonda, kes majandusliku sissetuleku ning vanuse poolest moodustavad heterogeense koosluse.

Praegused elanikud on Lasnamäe kõrgelamutesse kolinud erinevatel aegadel, suhteliselt võrdselt on nii pika-ajalisi elanikke kui uusi tulijaid. Tulnud on peamiselt erineva suurusega kortermajadest, sh kõrgelamutest (8%, mis on kõrgeim näitaja linnaosade lõikes), sagedamini Lasnamäelt (53%) ja teistest Tallinna linnaosadest. Neid, kellel õnnestus oma korterit valida ja kellel mitte, on ligikaudu võrdselt.

Lasnamäe kõrgelamuelanike hinnangud oma elamule ja elupiirkonnale on sarnaste suurelamupiirkondade seas ühed madalamad.

Hinnangud oma elamule ja selle lähipiirkonnale ei ole aja jooksul muutunud kuigi paljudel elanikel: nii elamu lähipiirkond kui ka elamu on aja jooksul muutunud meeldivamaks ligi viiendikule elanikest (grupid ei kattu täiel määral). 14% elanike jaoks on elamu ja 5% jaoks lähipiirkond muutunud vähem meeldivaks. Meeldivamaks on maja ja ümbruskonna enamasti teinud paranenud heakord ja maja efektiivsema halduse/hooldusega seotud aspektid, rahulolematuse allikaks on suurenenud liiklustihedus ja sellega kaasnev saastetase ning vähemal määral ka elanikkonna vahetumise suurenemine.

Hinnang majale

Kõrgelamuelanike hinnanguid analüüsides eristuvad linnaosas sisepiirkonnad: eelkõige elamute asukohast tulenevate elukeskkondlike erisuste kaudu, mis omakorda peegelduvad elanike erinevas suhestumises ning rahulolus oma elamu ning elupiirkonnaga.

Kesklinnale suhteliselt lähedal asuva Lasnamäe tänava kõrgelamuelanike hinnangud oma elamule ja elukeskkonnale on sageli linnaosa keskmisest kõrgemad, pisut madalamate hinnangutega järgneb Sinimäe tänava elamute grupp Lasnamäe lõpuosas Peterburi mnt kõrval. Omavahelisi sarnasusi nii rahulolus kui probleemides leiab ka Lasnamäe sisekvartalites asuvate üksikute kõrgelamute elanike seas (Kivila, Kalevipoja, Virbi, Vikerlase tn). Linnaosas asuva uuselamu Narva mnt 128 elanikke iseloomustab keskmisest suurem rahuolu enamike tunnuste osas.

Lasnamäe on ainus linnaosa, kus kõrgelamute seas on ülekaal *monofunktsionaalsetel* eluhoonetel. Praeguse olukorraga – nii mono- kui multifunktsionaalsetes elamutes - ollakse rahul, 83% ei soovi (täiendavalt) uusi ettevõtteid oma elamusse. Ettevõtete

asumisel majas hinnatakse enim täiendava renditulu olemasolu ning teenuste paremat kättesaadavust.

Keskmiised hinnangud maja **seisukorrale** ja välisilmele sarnanevad teiste suurelamupiirkondade kõrgelamuelanike hinnangutega, jäädes keskmise hinnanguna 1,7..1,8 piirsesse. Samuti ei erine üldhinnang maja **haldamisele-hooldusele** keskmise näitajana teistest analoogsetest linnaosadest. Erinevused elamute lõikes on siiski olemas. Maja haldamise ja korrashoiuga ning vastavalt ka maja seisukorraga ollakse vähem rahul Sinimäe tn 3, Lasnamäe tn 22 ja Kivila tn majades.

Aktiivse osalemise määr ühistu/ühisuse otsustusprotsessis on Lasnamäel suhteliselt madal, vaid 46% peab võimalusel koosolekutel osalemist vajalikuks (mis ei tarvitse ühtida tegeliku osalusmääraga). Näha on ka suuremat skeptilisust elamu haldus-hooldustegevuse osas, vaid kolmandik küsitletutest hindab kõiki tehtud töid kvaliteetseks ja hinnatasemelt sobivaks (üldkeskmised näitajad on vastavalt 47% ja 43%).

Naabritega tihedalt **suhtlejate** osakaal on Lasnamäe kõrgelamutes suhteliselt kõrge (44% suhtleb tihedalt mitme naabriga), kuid samavõrra on ka neid, kes ei suhtle ühegi naabriga. Neljandik küsitletutest suhtleks võimalusel naabritega senisest tihedamini. Senised suhted on tekkinud peamiselt naabriks olemise kaudu, kolmandikul ka elamu haldust-hooldust puudutavate küsimuste ühisel lahendamisel.

Parkimisega seotud probleemid tulevad Lasnamäel vähem teravalt esile kui Mustamäel ja Kesklinnas. Parkimisvõimaluste vähesust on sagedamini nimetanud Sinimäe tn 5, Kivila tn 1 ja Virbi tn 7 elanikud. **Ligipääsetavust** on hinnatud heaks nii auto kui ka ühistranspordiga.

Veerand küsitletutest mainib oma elamu juures tähistatud või eraldatud õueala olemasolu, 58% peab piirdeaia olemasolu vajalikuks. See soov põhineb igapäevaelu kogemustel, kus elukeskkond on suhteliselt ühetaoline ning tunnetatud **turvalisuse tase** on suhteliselt madal. Pooled küsitletutest (51%) ei pea laste omapead õues mängimist turvaliseks, 45% õhtuti väljas liikumist. 62% ei pea turvaliseks auto õist maja ette parkimist, 30% elanikest pargib oma autot valvega parklas, mis ületab üldkeskmise näitaja kahekordselt.

Hinnang korterile

Oma korteri **seisukorda** hindavad Lasnamäe kõrgelamuelanikud teistest linnaosadest kõrgemalt (1,5), jäädes alla vaid Kesklinna valdavalt uuselamute elanike hinnangutele. Vähene ruumikus on korteriga seonduvaist probleemidest sagedaseim. 20% küsitletud peredest on kohanud raskusi võimaldada kõigile pereliikmetele piisaval tasemel omaette olemist.

Veerand Lasnamäe kõrgelamuelanikest on mingil määral teinud muudatusi korteri **siseplaneeringus**, sagedamini rõdu kinni ehitanud.

Ruumide planeeringu osas ollakse vähem rahul köögi, WC ja pesuruumi suurusega (rahulolu võrreldav Haaberstiga), eriti Kivila tänaval asuvates ja Sinimäe tn 5 majades. Elanikele tekitab rahulolematust seinte läbikostvus, samuti õhu saastatus, mida teravamalt tunnetavad Sinimäe tn elanikud.

Rõdude arv Lasnamäe kõrgelamute korterites on erinev (üks või kaks), need leiavad mitmekesist kasutust. Vähem on rõdud Lasnamäe kõrgelamutes kasutusel panipaigana,

seda funktsiooni täidab tõenäoliselt keldriboks, mis võrreldes teiste sarnaste linnaosadega üsna paljudel korteritel (40%) olemas on.

Hinnang lähikeskkonnale

Lasnamäe kõrgelamuelanikud ei ole sarnaselt teistele linnaosadele (v.a. Kesklinn) rahul kultuuri- ja meelelahutuste *teenuste kättesaadavusega* oma elupiirkonnas. Narva mnt uuselamu elanikel on lähipiirkonnas raskusi ka esmatarbekaupade kättesaadavusega.

Elupiirkonna *rohelist* ja *heakorda* peetakse üldiselt rahuldavaks, kuigi linnaosa keskmine hinnang on teistest suurelamupiirkondadest madalam. Rohelus ja looduskeskond on paremaks hinnatud Sinimäe tänaval, mis on oma asukohas linnaosa äärmised hooned; samuti Narva mnt uuselamus, mille elanikud on rahul oma piirkonna heakorraga, eriti aga majade väikese tihedusega vahetus ümbruses. Vähem on haljastuse ja heakorraga rahul linnaosa sisekvartalites asuvate Kivila tn ja Virbi tn kõrgelamute elanikud.

Hinnangud elupiirkonna *arhitektuursele üldilmele* on madalad, osutudes paremaks vaid Pääsküla kõrgelamuelanike vastavatest hinnangutest. Samas jääb keskmine hinnang siiski positiivsele poolele (1,8, skaalapunktide „1-hea“ ja „2-rahuldav“ vahel).

Piirkonna *mainele* antud hinnangud on samuti madalaimad (2,0), samal ajal kui oma piirkonnas elamisele antud üldine keskmine hinnang on samal tasemel näiteks Mustamäe kõrgelamuelanikega. Seetõttu võib Lasnamäe elanike hinnangutes oma elupiirkonna mainele näha elaniku vahetute kogemuste kõrval ka vahendatud, näiteks meedia kaudu reprodutseeritud hinnangute mõju.

5.6. Pääsküla

Nõmme linnaosas on kaks kõrvutiasuvat kõrgelamut, mis mõlemad olid ka käesolevasse uuringusse kaasatud. Tegemist on 1977. aastal ehitatud ning visuaalse vaatluse järgi suhteliselt palju investeringuid vajavate elamutega, mis asuvad suure liiklustihedusega magistraali, Pärnu mnt ääres. Kuigi kõrgelamud piirnevad ühest küljest valdavalt 5-korruseliste kortermajade kogumiga, on naabruskonnas tegemist männimetsa all asuva valdavalt eramutega asustatud piirkonnaga, milles Kesklinna poolt lähenedes need kaks kõrghoonet mõnevõrra ootamatult sirguvad.

Elamutesse on elama asunud peamiselt väljastpoolt Eestist (26%), samapalju ka Nõmmelt. Enamik elanikest on tulnud korterelamutest, kuid keskmisest sagedamini ka eramutest (10%). Mõnevõrra enam on pikaajalisi elanikke kui uusi tulijaid.

Majade ja seega ka küsitlute vähesus antud linnaosas ei võimalda väga detailset analüüsi, järgnevalt on esile toodud olulisemad tendentsid.

Hinnang majale

Enamike küsitud tunnuste lõikes on nende majade elanikud andnud teistest linnaosadest madalamaid hinnanguid, mõningate erinevustega majade vahel.

Keskmine **hinnang** oma elupiirkonnale ja elamule on veidi kõrgem elamus Pärnu mnt 453D, kus on ka enam neid elanikke, kes on saanud oma korterit soovi järgi valida. Pääskülas – sarnaselt Haaberstiga ja erinevalt teistest linnaosadest – on enam neid elanikke, kellele varem see maja rohkem meeldis (16%), kui elanikke, kelle jaoks on maja meeldivus aja jooksul suurenenud (11%). Lähipiirkonna meeldivuse osas pole enamuse küsitlute jaoks (84%) olulisi muutusi toimunud.

Ka Pääsküla kõrgelamuid iseloomustab teatav **multifunktsionaalsus**: elanikud nimetavad ühe ettevõtte/asustuse olemasolu mõlemas elamus. 80% küsitlute peab seda positiivseks, kasu nähakse nii ettevõtte panuses turvalisuse tõstmisesse ja heakorra hoidmisesse, kui elamu renditulude suurendamisesse. 84% küsitlute rohkem ettevõtteid/asutusi oma majja ei sooviks.

Küsitlute elanike seas oleks suur huvi majas asuva ühise sauna ning koosviibimisruumi vastu: 90% peab selliste võimaluste olemasolu vajalikuks. Samuti tuntakse puudust keldriboksist või eraldi **panipaigast** (mõlemate puhul 95% küsitlute peab vajalikuks), mis elamutes puuduvad.

Maja **seisukorda** on hinnatud samal tasemel Põhja-Tallinna kõrgelamuelanikega (2,1), maja välisilme ja arhitektuur on saanud teiste linnaosadega võrreldes madalaima hinnangu (2,2).

53% Pääsküla kõrgelamu elanikest osaleb aktiivselt ühistu / **ühisuse otsustusprotsessides**, mis on võrdlustes teiste linnaosadega kõrge näitaja, jäädes alla vaid Kesklinnale. Rahulolu majas tehtud töödega on kõrge, suhteliselt kõrge hinnang on antud ka tööde professionaalsusele ning kvaliteedi/hinna suhtele. Elanike koosseisu iseloomustab keskmisest suurem venekeelse elanikkonna osakaal, keskmisest enam on kõrghariduseta, piiratud ressurssidega ning vanemaid elanikke, seega loob elanikkonna sotsiaal-majanduslik taust elamu renoveerimiseks üsna keeruka olukorra.

Mõnevõrra enam on maja nr 453D elanikud rahul nii maja haldamise kui seisukorraga, samas ollakse kriitilisemad elamu arhitektuuri ja välisilme osas.

95% suhtleb teretutvuse tasemel mitme **naabriga**, samas senisest tihedamaid suhteid - mida juba praegu esineb Pääsküla kõrgelamutes harvem kui teistes linnaosades - naabritega luua ei soovita. 26% ei huvitu oma naabritest üldse. Samuti on nii elanike koosseisule kui vahetutele naabritele antud hinnangud teistest linnaosadest madalamad.

Kuigi autoga **ligipääs** on suhteliselt hea, on ühistranspordi-ühenduse kättesaadavusele antud keskmine hinnang võrdluses teiste linnaosadega kõige madalam. Sellist hinnangut kujundab nii elupiirkonna suur kaugus linna keskusest kui ka suhteliselt suure osa majaelanikest sõltuvus linnatranspordist (58% peredest neis elamutes ei oma autot).

74% küsitlute arvab, et lastel ei ole nende elamute piirkonnas **turvaline** omapead õues mängida. Kuna õhtul ringiliikumises ja auto ööseks maja ette parkimises nähakse ohtu vähem (vastavalt 26% ja 42% peab seda ebaturvaliseks), võib laste ebaturvalise mängukeskkonna juures olulise põhjusena arvestada läheduses asuvat magistraali ning selle liiklustihedust.

Pääsküla kõrgelamuelanikud näeksid meelsasti oma elamu ümber piirdega eraldatud õueala (63%), mis on üldkeskmisest kõrgem näitaja.

Hinnang korterile

Korteri osas on rahulolematuse allikaks sagedamini *siseplaneeringuga* seonduv: köögi väiksus ning ka kasutatud viimistlusmaterjalid. Siseplaneeringut on muudatuste ja ümberehituste kaudu sobivamaks kohandanud üle poolte küsitletutest.

Rõdude arvu (üks) peetakse sobivaks ning need leiavad väga tihedat kasutust nii pesu kuivatuse kui puhkamise paigana, samuti lillede/taimede kasvatamiseks.

Hinnang lähikeskkonnale

Pääsküla kõrgelamutes ollakse keskmisest rahulolematumad kõigi *teenuste kättesaadavusega*, kuna elamute asukoht jääb eemale teenusepakkuja koondavatest keskustest. Eriti kehvaks (keskmine hinnang 2,3-2,5) hinnatakse haridus-, meditsiini-, kultuuri- ja meelelahutusteenuste kättesaadavust, parem on esmatarbekaupade kättesaadavus.

Vahetu elupiirkonna *heakorrale* ja *rohelusele* antud hinnang on taas madal (võrreldav Lasnamäega), viimane on arvestades läheduses paiknevaid männimetsa-alasid on mõneti ootamatu. Samuti on vahetus läheduses paikneva Pärnu maantee liiklusest tekkiv õhusaaste suhteliselt suur.

Üldkeskmisest on madalamad ka hinnangud piirkonna arhitektuurilisele üldilmele. Suhteliselt madalad hinnangud nii elukeskkonna füüsilistele kui sotsiaalsetele aspektidele avaldavad mõju ka elupiirkonna *mainehinnangule*: vastavad näitajad Pääskülas on kõrgemad vaid Lasnamäe elanike hinnangutest oma elupiirkonna mainele.

5.7. Kõrgelamuelanikud ja võimalik elukohavahetus

Enamus küsitletud kõrgelamuelanikke ei kavatse oma praegusest elukohast lahkuda (69%). Ligi viiendik on sellele võimalusele mõelnud ja 12% peab plaani elukohta vahetada lähema viie aasta jooksul. Linnaosade lõikes on võimalikule elukohavahetusele antud hinnangud järgmised:

Kesklinnast kavatseb lahkuda ligi neljandik küsitletuist (23%), kümnendik on seda võimalust kaalunud. Näib, et suhteliselt nooremapoolsetele elanikele on kesklinna kõrgelamukorter vaheetapiks oma isiklikus eluasemekarjääris.

Põhja- Tallinna kõrgelamute elanikud on suhteliselt enam paigastunud: 14% kavatseb viie aasta jooksul kolida, 2% on sellele mõelnud.

Haaberstist kavatseb lahkuda vaid 9% küsitletuist, ligi kolmandik on elukohavahetusele mõelnud.

Mustamäe kõrgelamuelanikest on potentsiaalseteks lahkujateks oma praeguselt eluasemelt kolmandik, neist 12% lähema viie aasta jooksul.

Lasnamäe kõrgelamuelanikud on suhteliselt vähem mobiilsed: vaid 6% kavandab kindlat ärakolimist lähema 5 aasta jooksul, veel 21% on sellele mõelnud.

Pääsküla kõrgelamuid iseloomustab kõrge potentsiaalne mobiilsus, ligi kolmandik (32%) kavatseb elukohta vahetada järgmise viie aasta jooksul.

Uue eluaseme eelistused koonduvad tallinlastel jätkuvalt, kümne aasta taguse uurimusega võrreldes peaaegu muutumatult (Linnauringute instituut, 1995), väikeelamusfääri: juhul, kui materiaalseid takistusi poleks, vahetaks 67% oma praeguse

kõrgelamu korteri erinevat tüüpi väikeelamu vastu välja (59% ühepereelamu). Praeguste võimaluste juures saaks sellist muutust endale lubada vaid 27% küsitletutest. Kõrgelamu valiks tulevase elukohana ideaalis vaid kümnendik, praeguste tingimuste juures viiendik küsitletuist. Suurt korterelamut eelistaks vaid 3% küsitletuist (praegu 7%), keskmist 4% ja väiksemat 6% (praeguste tingimuste hinnangud vastavalt: 7%, 14% ja 15%). Uue eluaseme asupaigana eelistavad kõrgelamuelanikud kortermaja eelistuse puhul pigem juba tuttavat oma linnaosa. Ideaalsete võimaluste juures aga on populaarsed eramupiirkondadena tuntud Nõmme ja Pirita (16,4 ja 20,6%). Tallinnast koliks ära ligi neljandik küsitletutest, viiendik kuni 50 km kaugusele. Linnaosade lõikes ilmnevad järgmised erinevused:

Kesklinna kõrgelamuelanikest eelistaks sobivate tingimuste juures oma tulevase elukohana kõrgelamut 16% küsitletutest (praegu 27%). Suuremasse või keskmisesse korterelamusse koliks mõlemasse kümnendiku jagu (praegu 14% ja 35%). Eelistatuim eluase on väikeelamu: 61%. Hetkel saaks selle valida vaid viiendik. Kesklinlased on ainukesed, kes väärtustavad siin elamist kõrgelt ka tulevikus (35%; keskmine kõikides linnaosades 7%). Tähtsuset järgmistele kohtadele paigutuvad Pirita (27%) ja Nõmme (18%).

Põhja-Tallinna elanikest jääks valikuvõimalusel kõrgelamusse elama ligi kümnendik, sama palju ka praeguste võimaluste juures. Eelistatuim on korter erinevat tüüpi korterelamutes, vähem suurmajades (6%), seda ka hetkesituatsioonis. Vaid kolmandik küsitletuist sooviks elada väikemajas. Kolmandik elaks ka tulevikus Põhja-Tallinnas.

Haabersti elanike eelistused kõrgelamute suhtes on keskmise hinnangu lähedal (9%). Eelistatud on absoluutselt väikeelamud (79%). Vaid kolmandik saaks endale praeguste ressursside juures seda võimaldada. Haabersti elanikest ligi 40% otsiks uue elukoha samast piirkonnast. Teise valikuna tuleks kõne alla Nõmme (21%).

Mustamäe kõrgelamuelanik sarnaneb oma eluaseme-eelistustelt Haabersti elanikuga: valikuvõimalusel jääks korterelamusse vaid 16% küsitletutest, kuid praeguste võimaluste järgi on eluase korterelamus reaalseks valikuks pooltele küsitletutest, eelistatuna asukohaga Mustamäel.

Ainult 16% **Lasnamäe** kõrgelamuelanikest valiks oma eluasemeks piirangute puudumisel endiselt kortermaja (sh 9% kõrgelamu). Valdavat eelistust, eramajja elama asumist saaks praeguste võimaluste järgi realiseerida vaid 12% Lasnamäe kõrgelamuelanikest, 21% valiks praeguste võimaluste korral taas eluasemeks kõrgelamu korteri.

58% **Pääsküla** kõrgelamute elanikest asuks piirangute puudumisel elama üksikelamusse, praeguste võimaluste järgi valides jätkaks kõrgelamus elamist 74% küsitletutest.

Kõikides linnaosades on võimalikud *eluasemevahetuse põhjused* sagedamini seotud perekondlike põhjustega või pere majanduslike võimaluste muutumisega, ning vähem seotud tööga või laste haridusega.

Põhiliseks takistuseks potentsiaalsete eluasemevahetajate plaanide realiseerimisel on enamasti rahapuudus, ja kesklinlastel, kes pigem pole leidnud oma eelistustele vastavat uut elukohta. Kõik muud põhjused – ajapuudus elukohavahetusega tegelemiseks, perekonna ja tööga seotud asjaolud või laste haridusega seonduv (mis kvalitatiivsete

uuringu andmetel võib osutuda oluliseks elukohavahetuse faktoriks (Paadam, 2003), küsitlute näol on aga tegemist suurel määral lasteta või alaealisi lapsi mitteomavate elanikega) – on ebaolulised.

5.8. Kõrgelamuelanikud ja kõrghoone kuvand

Kõrgelamus elamise suurimaks väärtuseks peab 90% küsitluteist eriti kõrgematel korrustel avanevaid vaateid. Võimalik, et vaated ümbruskonnale on teatud määral seotud ka suurlinlikkuse tunnetamisega kõrgelamutes, mida elanikest 60% tunnistab (Haabersti isegi 75%). Kolmandik küsitluteist on veendunud kõrgelamu esteetika erilises, pidades kõrgelamut silmatorkavaks ehitiseks. Sama palju on ka inimesi, kellel esteetika küsimustes arvamus puudub (Pääskülas üle kahe kolmandiku). Seevastu Põhja-Tallinna kõrgelamute elanikest üle poolte hindab selliste hoonete eripära kõrgelt. Suhteliselt kõrgemad on hinnangud ka kesklinnas. Kõrgelamu elamise kohana ei ole Mustamäe kõrgelamuelanike jaoks kuigi eriline või erinev teistest kortermajadest. Samuti arvavad ka Lasnamäe ja Haabersti elanikud.

Oma kõrgelamu suhtes on aga elanikud suhteliselt aktiivsemad arvamust avaldama, kusjuures üle poolte Haabersti, Kesklinna ja Põhja-Tallinna elanikest on veendumusel, et nende kõrgelamu kaunistab keskkonda ja muudab selle huvitavamaks. Enamus kõikide linnaosade kõrgelamuelanikest on usub, et nende kõrgelamu sobib sellesse keskkonda, kus ta asub. Igal juhul pole tegemist keskkonna eripära mittearvestava häiriva ehitisega. Siiski on Pääsküla kõrgelamute elanikud teistest kriitilisemad oma elamu sobimise kohta antud piirkonda, vaid 17% arvab, et see kõrgelamu annab ümbritsevale keskkonnale täiendava esteetilise kvaliteedi. Kolm neljandikku kõigist küsitluteist leiab, et antud keskkonda uute kõrgelamutega tihendama ei peaks või tihendada ei tohiks. Seda võimalust näevad mõnevõrra positiivsemas valguses Kesklinna ja Haabersti elanikud, negatiivselt suhtuvad sellesse Mustamäe ja Lasnamäe elanikud.

Märkimisväärne osa küsitluteist ei vasta või möönavad, et ei oska vastata küsimustele, milles on ühendatud hinnangud kõrghoonete esteetikale kõige lihtsamal skaalal „ilusinetu“ ja nende paiknevus linnaruumis (vastavalt ilusate hoonete puhul: 26% ja inetute hoonete puhul: 43%). Samuti ei suudeta vastata küsimusele kõrghoonete paiknevuse sobivuse kohta linnaruumis (48%) ega ka võimalikele uutele hoonetele sobivaid asupaiku (35%).

Kesklinna kõrgelamuelanikest peab 96% ilusate kõrghoonete asupaigaks oma linnaosa (keskmine näitaja: 49%). Veerand neist leiab, et siin asub ka inetuid hooneid. Üle kolmandiku peab inetute hoonete asupaigaks Lasnamäed ning 12% Pirita teel ja Lauluväljaku läheduses asuvaid hooneid. Viimast peetakse eriti sobimatuks asupaigaks kõrghoonetele (45%). Leitakse, et kesklinna võiks veelgi ehitada (39%), mõningal määral ka Lasnamäele (12%).

Haabersti elanikest üle poolte arvab, et kõige ilusamad kõrghooned asuvad kesklinnas. Aga nagu juba eelpool mainitud, osutab viiendik küsitluteist ka ajaloolistele kõrghoonetele. Veerand küsitluteist peab kesklinna ka kõige inetumate kõrghoonete asupaigaks. Lasnamäel on neid vaid ligi viiendiku küsitlute arvates (18%). Ka kõige sobimatuma asupaigana kõrghoonetele on Haabersti elanikud nimetanud kesklinna (21%) ning kesklinlastega sarnaselt ka Pirita tee/Lauluväljaku kanti. Kõrghooned tuleks

hajutada Kesklinna (10 protsenti), Lasnamäe (14 protsenti) ja erinevate mereäärsete piirkondade (14 protsenti) vahel.

Vaid 27% Põhja-Tallinna kõrgelamuelanikest peab ilusateks kesklinna kõrghooneid. 13% leiab neid erinevatest mereäärsetest piirkondadest ning arvab, et kõrghooneid võiks sinna juurdegi ehitada. Sama paljud peavad sama piirkonda ka kõige inetumate ja sinna sobimatute kõrghoonete asupaigaks. Põhjatallinlased on oma esteetilise maitse avaldamise suhtes üsna tagasihoidlikud: 41% ei avalda oma seisukohta ilusate ja 61% inetute hoonete kohta.

Pooled Mustamäel küsitletutest peavad ilusate kõrghoonete asupaigaks Kesklinna, veerand ei osanud sellele küsimusele vastata. Oma linnaosas inetuid kõrghooneid ei nimetata, küll aga nimetatakse üldkeskmisest sagedamini ilusate kõrghoonete asupaigaks oma kodukoht, Mustamäe (10%). Inetuks peetakse sagedamini Lasnamäe kõrgelamuid (23%), sobimatute kõrghoonete asupaigaks sagedamini Kesklinna (23%). Rohkem võiks küsitlute arvates kõrgelamuid ehitada Kesklinna (16%) ja Lasnamäele (15%), kuid võrreldava sagedusega (16%) arvatakse ka, et kõrgelamuid ei ole vaja enam kusagile juurde ehitada.

Üle kolmandiku Lasnamäel küsitletutest (37%) peab oma kõrgelamut ümbritsevat elukeskkonda rikastavaks, enam esineb sellist hinnangut Narva mnt 128 uuselamu ning Lasnamäe tn kõrgelamute seas. 80% küsitletutest ei soovi oma elamu lähistele täiendavalt kõrghoonete rajamist (54% „mitte mingil juhul“). Samas peab 23% Lasnamäel küsitletud kõrgelamuelanikest peab tulevikus sobivaks uute kõrgelamute ehituspaiaks just Lasnamäed.

Ilusaid kõrghooneid nimetatakse sagedamini Kesklinnas (38%) ja oma linnaosas (11%). Sama tendents ilmneb ka inetute kõrghoonete puhul, mida Kesklinnas nimetas 18% ja oma linnaosas 22% elanikest ning oma keskkonda sobimatute hoonete puhul (vastavalt 26% ja 12%).

Pääsküla kõrgelamuelanikud peavad uute kõrgelamute ehitamise jaoks sobivaks sagedamini Lasnamäed (42%), kuigi 48% ei osanud või jättis küsimusele vastamata. Inetuid kõrghooneid teatakse enam samuti Lasnamäel (21%), ilusaid nimetatakse enam Kesklinnas (20%).

Kõrgelamu kui spetsiifilise ehitise eripära avaldub igapäevaelupraktikas tema ühe põhitunnuse – keskmisest suurema korruste arvu – kaudu. Kõrgemad korrused seostuvad kõrgelamuelanikele sagedamini suurema turvalisuse ning väiksema müra- ja tolmuasastega. Kõrgematel korrustel elamine võib aga osutada ka ebamugavaks seoses häiretega kasutuse sujuvuses, näiteks seoses liftiriketega. Samuti on tülikas (eriti vanemates majades, kus vanad ja kitsad liftid) transportida kõrgematele korrustele mööblit, mis teeb vahetu eluruumi kujundamise keeruliseks.

Ka haldusfirmade esindajate hinnangul, kellelt antud uuringu tarbeks lühieksperitiis võeti, nimetasid ühena probleemidest maja sisekommunikatsioonide korrashoidu. Küsimus pole mitte üksnes tehnilist laadi, vaid otseselt seotud nii elanike hoiakutega kui reaalse investeerimisvõimega. Näiteks peavad kõrgelamute trepikojad evakuaatsiooneeskirjade järgi olema valgustatud kogu ööpäeva kestel, mis sisuliselt tähendab elanike jaoks lisakulutusi. Kõik elanikud ei mõista oma vastutust selliste kulude kandmises. Samuti on probleeme fassaadihooldusega: elanikud soovivad kohest linnalindude – tuvide ja kakade - poolt tekitatud reostuse likvideerimist. Sellised tööd nõuavad spetsiaalse tehnoloogia kasutamist ning on aja- ja rahamahukad. Elanikud on

aga erineval määral valmis osalema korrastustööde finantseerimises. Jätkuvalt esineb ka tuntud arusaamatusi kõrgemate ja madalamate korruste elanike vahel seoses kõrgematel korrustel ja madalamatel korrustel teostatavate renoveerimistöödega: alumise korruse elanikud ei soovi maksta lifti- või katuseremondi eest.

Haldusettevõtjate hinnangul on kortereid uutes kõrgelamutes kerge müüa, kuid sageli ei arvesta korteriomaniikud neid eesootavate kõrgemate igakuiste eluasemekulutustega. Seetõttu on eriti oluline roll haldajal, kelle ülesandeks pole mitte üksnes majas vajalike tööde teostamine, vaid ka elanike teavitamine, olukordade põhjalik selgitamine ning elanike kaasamine maja haldus- ja hooldusküsimustesse puutuvate otsuste tegemise protsessi. Kõrgelamute haldamine on moraalselt keeruline nii uutes majades, kus elavad valdavalt ratsionaalselt tegutsevad jõukamad korteriomaniikud kui vanades majades, kus elavad pikaajalise elamiskogemusega ja sageli väikese investeerimisvõimega vanemad ja keskealsed korteriomaniikud.

Kasutatud allikad

Changing Neighbourhoods in Tallinn: Mustamäe, Kalamaja, Kadrioru (2002), K. Paadam (ed.), TTU Press, Tallinn (EL V raamprogrammis teostatud rahvusvaheline uuring).

Eluasemeomand: sotsiaalsete ja keskkondlike suhete transformatsioon (1999), ETF G-2850 lõpparuanne, Tallinna Tehnikaülikool, sotsioloogia õppetool, Tallinn.

Eluasemestrategia Tallinnas (2000), Linnauuringute Instituut, Tallinn

Ojamäe, L. (2005) From Individual Interests Towards Common Action in a Block of Flats. Pp. 177-198 in K.Gilliam, B.Hills, J.Székely, and G.Towers (eds) *Housing Mobility and Neighbourhood Rehabilitation*. CIB publication No 301, Hungarian Central Statistical Office, Budapest.

Paadam, K. (2003) *Constructing Residence as Home: Homeowners and their Housing Histories*, TPÜ Kirjastus, Tallinn, 322 p

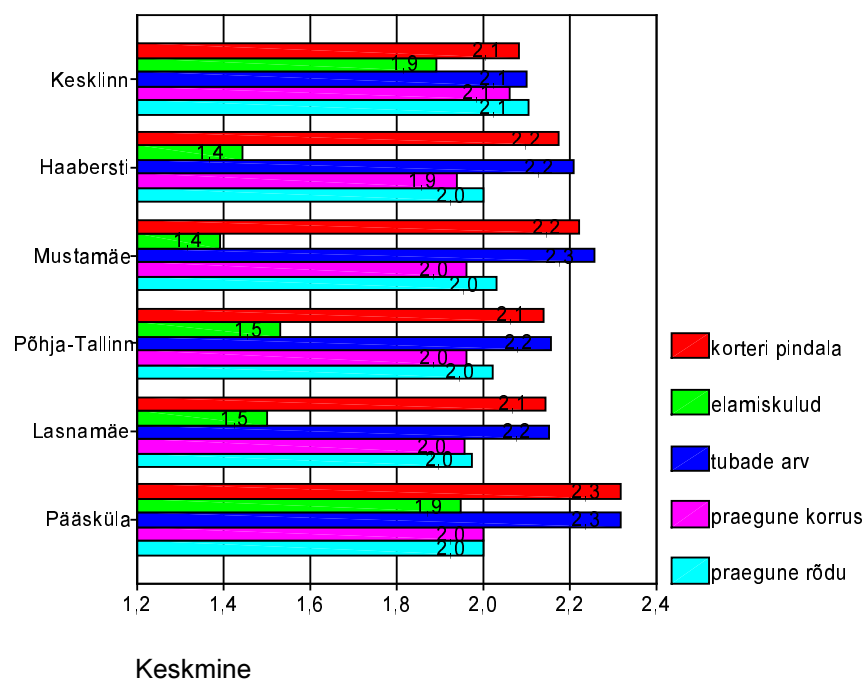
Paadam, K. (2005) Kolm pilku uuele majale, *Maja 1*, lk. 42-47

Subjektsed eluasemestrategiad turumajanduse arengu protsessis (1997), ETF grandiprojekti lõpparuanne, Tallinna Tehnikaülikool, sotsioloogia õppetool, Tallinn.

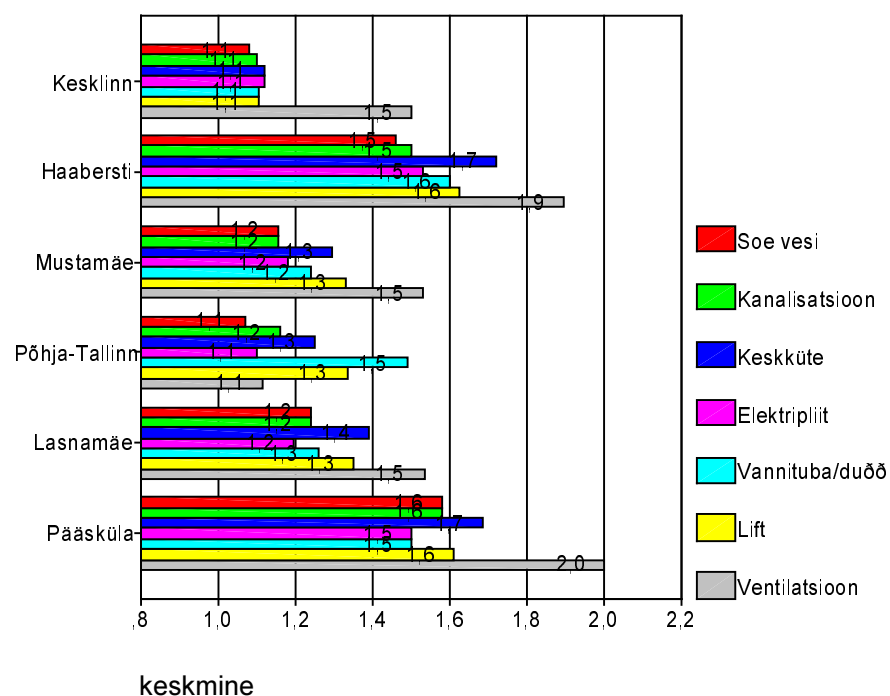
Tallinna linnaelanike osalus linna arengu kavandamisel (1995), Tallinna Linnauuringute Instituut, Tallinn

Tomson, L. (2002) "Case Mustamäe", pp. 26-51 in K. Paadam (ed.) *Changing Neighbourhoods in Tallinn: Mustamäe, Kalamaja, Kadrioru*, TTU Press, Tallinn.

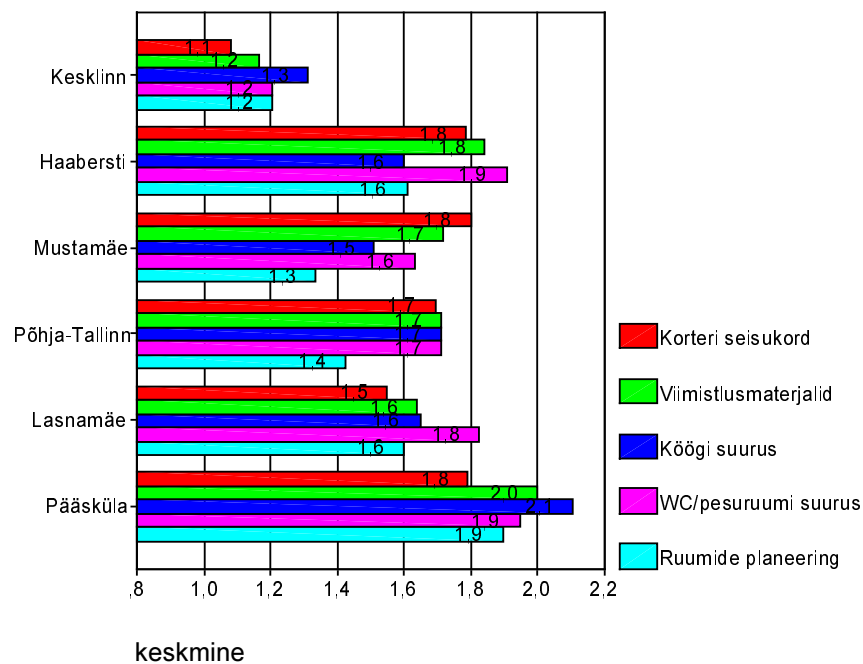
5.9. LISA – joonised ja tabelid



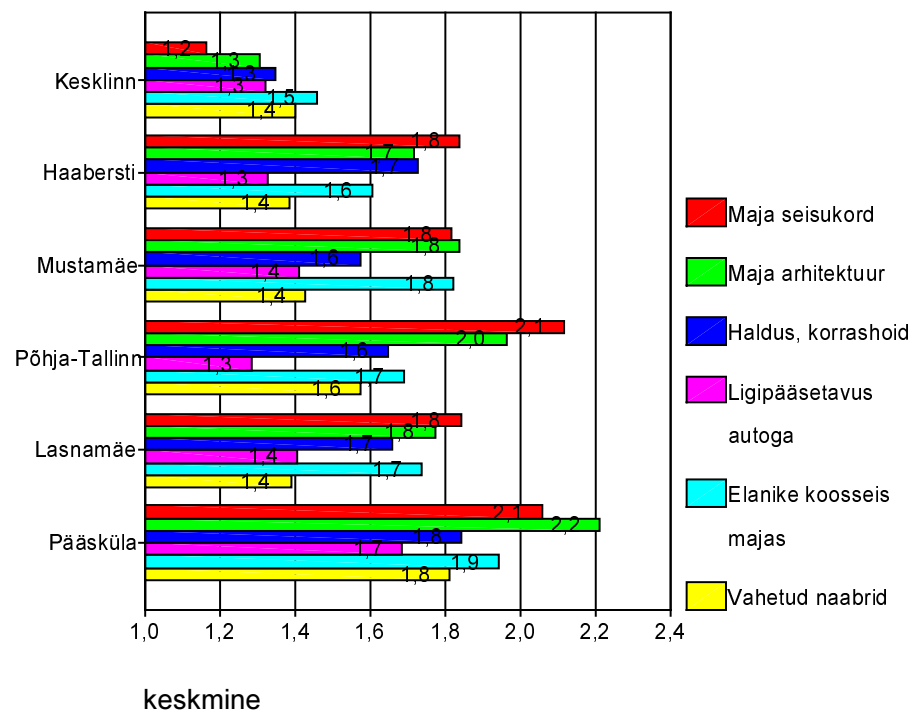
Joonis 5.1. Keskmised hinnangud korteriga seotud teguritele, skaalal 1-liiga suur/kõrge/palju...3-liiga väike/madal



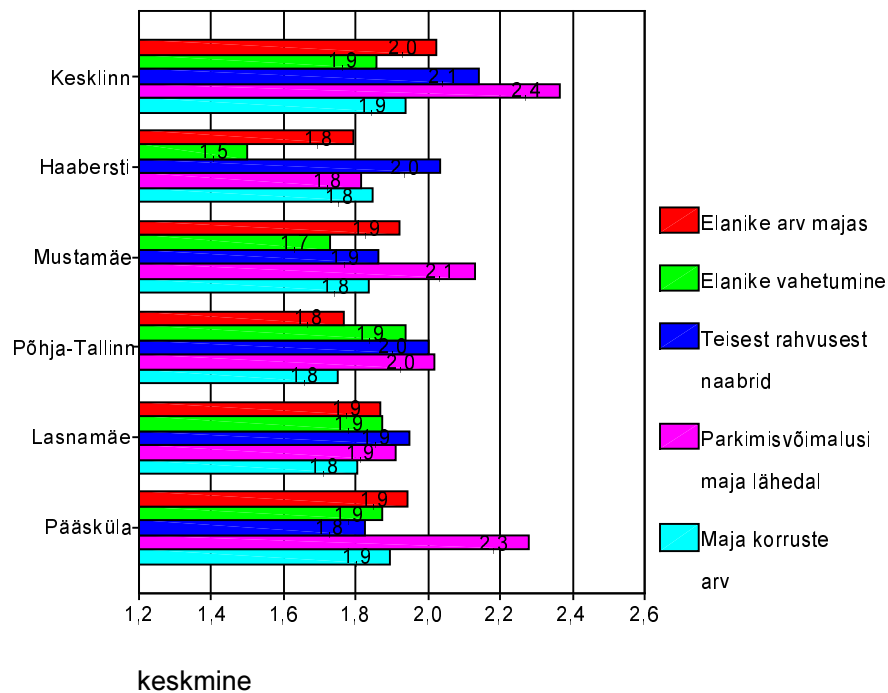
Joonis 5.2. Keskmised hinnangud eluaseme mugavustega varustatusele, skaalal 1-hea...3-halb



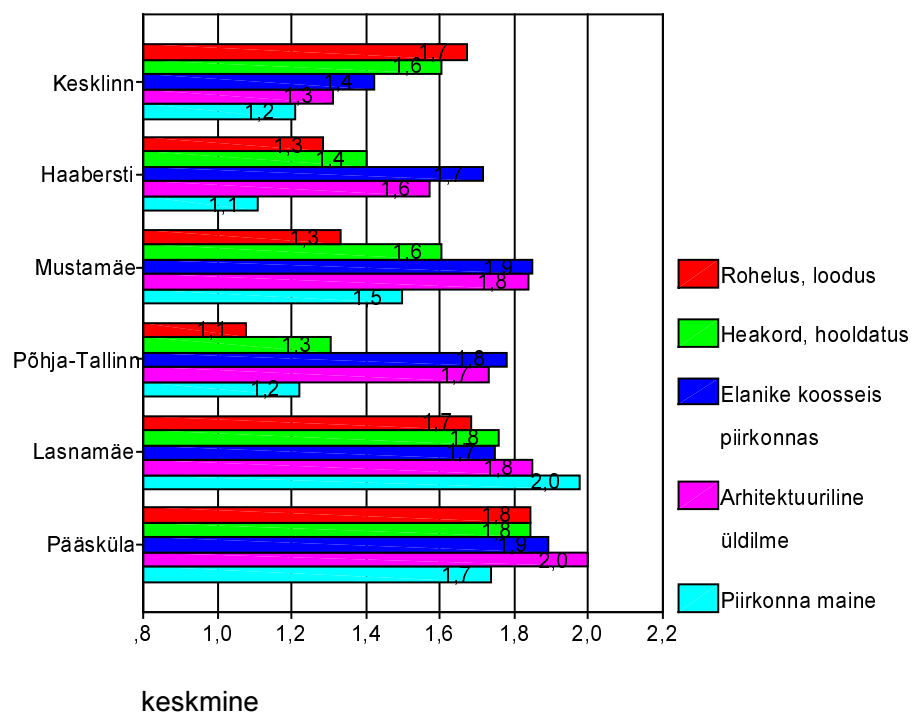
Joonis 5.3. Keskmised hinnangud korteri omadustele, skaalal 1-hea...3-halb



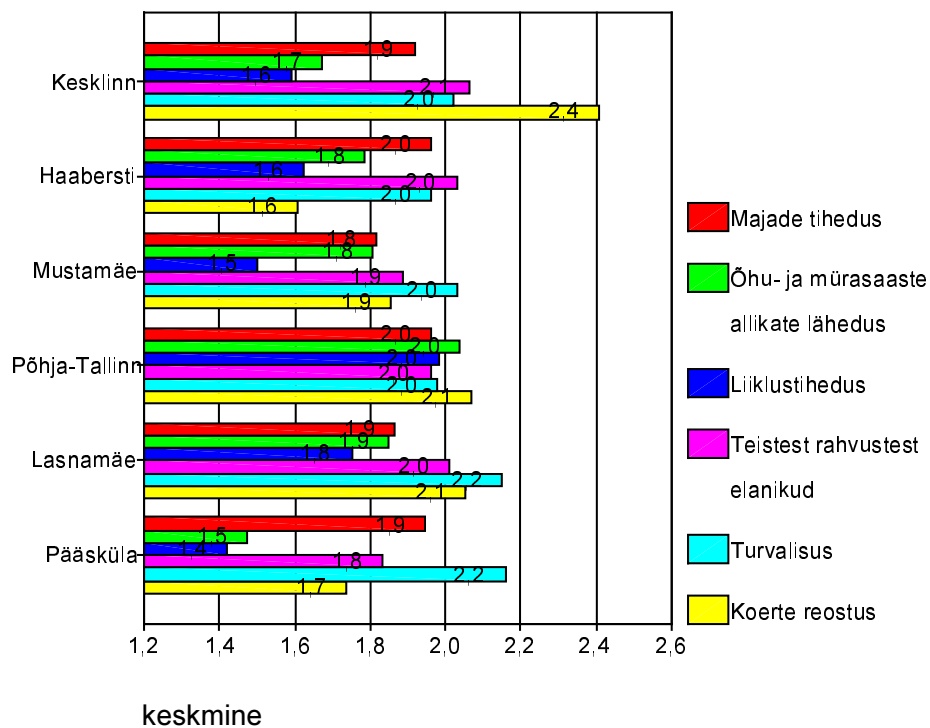
Joonis 5.4. Keskmised hinnangud elamule, skaalal 1-liiga suur/palju...3-liiga väike/vähe



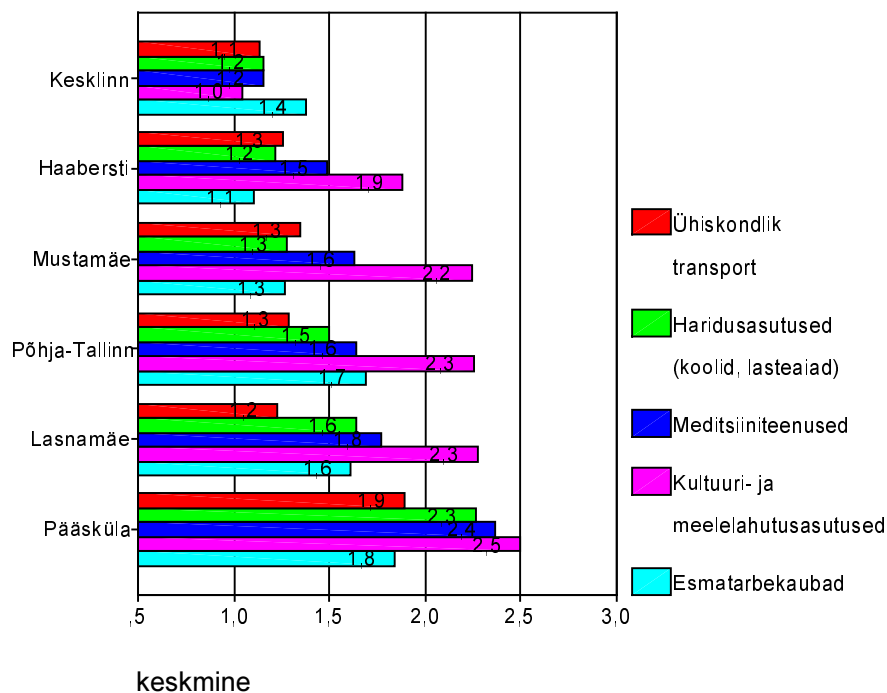
Joonis 5.5. Keskmised hinnangud elamule, skaalal 1-hea...3-halb



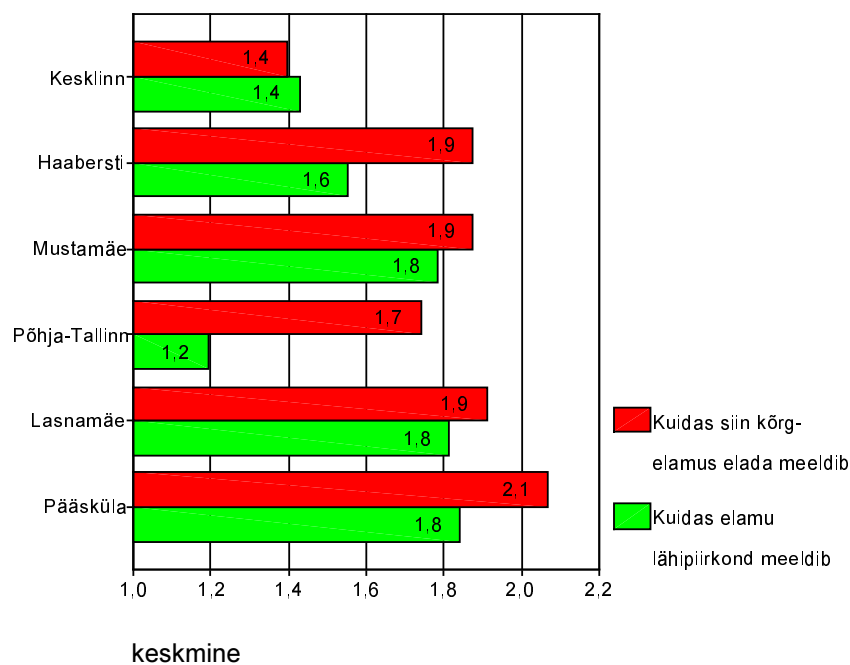
Joonis 5.6. Keskmised hinnangud elukoha lähipiirkonnale, skaalal 1-hea...3-halb



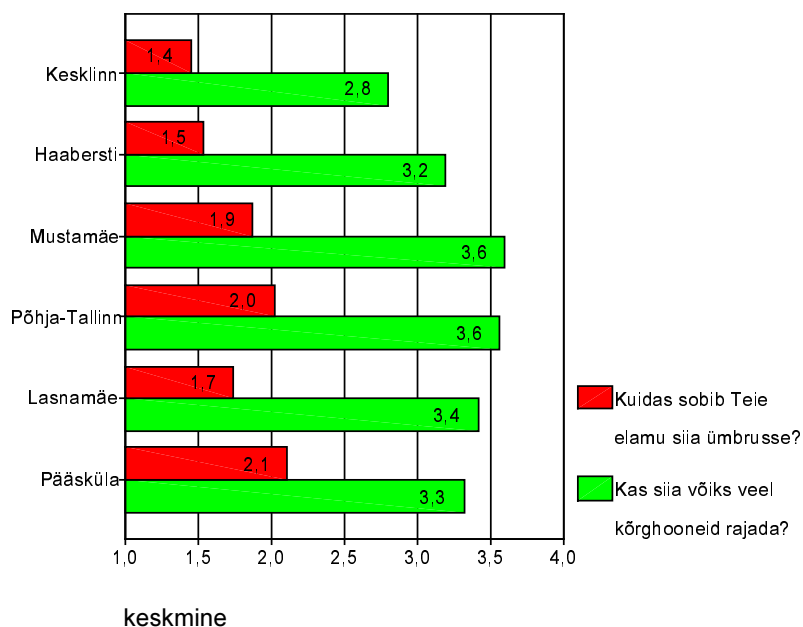
Joonis 5.7. Keskmised hinnangud elukoha lähipiirkonnale, skaalal 1-kõrge/suur/palju...3-madal/väike/vähe



Joonis 5.8. Keskmised hinnangud teenuste kättesaadavusele ja kvaliteedile elukoha lähiümbruses, skaalal 1-hea...3-halb



Joonis 5.9. Keskmised hinnangud üldisele meeldivusele elamus ning lähipiirkonnas elamisele,
 skaalal 1-meeldib väga...4-üldse ei meeldi



Joonis 5.10. Keskmised hinnangud oma kõrgelamu sobivusse sellesse ümbrusse ning suhtumisest lähipiirkonda enamate kõrghoonete rajamisse.
 elamu sobivus hinnatud skaalal: 1-kaunistab keskkonda...4-ei sobi üldse keskkonda
 uute kõrgelamute rajamine skaalal: 1-jah, siia sobiks veel palju kõrghooneid... 4-ei
 tohiks mingil juhul enam ehitada

Tabel 5.1. Millistes linnaosades arvatakse paiknevat ilusad kõrghooned

Kus asuvad ilusad kõrghooned?	Kesklinn		Haabersti		Mustamäe		Põhja-Tallinn		Lasnamäe		Pääsküla		Kokku	
	Arv	%	Arv	%	Arv	%	Arv	%	Arv	%	Arv	%	Arv	%
Kesklinn	47	96	30	54	54	51	14	27	39	38	4	21	188	49
Lasnamäe	1	*							11	11	2	*	14	4
Mustamäe					11	10			3	3			14	4
Haabersti			2	*	9	8	4	8	3	3	2	*	20	5
segapiirkonnad					1	*			1	*			2	*
mere-äärsed piirkonnad	1	*	5	9	6	6	7	13	2	*	2	*	23	6
ajalooline miljööväärtuslik keskkond	2	*	11	20	3	3	4	8			1	*	21	5
ei oska öelda			9	16	24	23	16	31	17	17	7	37	73	19
ei ole ilusaid			1	*	4	4	1	*	7	7	1	*	14	4
muud			1	*	1	*			2	*			4	1
Pirita tee / lauluväljaku ümbrus	3	6	3	5			3	6	5	5			14	4
vastamata			2	*	3	3	5	10	17	17	1	*	28	7
Kokku	49	110	56	114	106	109	52	104	102	105	19	105	384	108

Tabel 5.2. Millistes linnaosades arvatakse paiknevat inetud kõrghooned

Kus asuvad inetud kõrghooned?	Kesklinn		Haabersti		Mustamäe		Põhja-Tallinn		Lasnamäe		Pääsküla		Kokku	
	Arv	%	Arv	%	Arv	%	Arv	%	Arv	%	Arv	%	Arv	%
Kesklinn	12	24	13	23	20	19	5	10	18	18	2	*	70	18
Lasnamäe	17	35	10	18	24	23	3	6	22	22	4	21	80	21
Mustamäe	3	6	4	7	1	*	1	*	9	9	2	*	20	5
Haabersti	2	*	2	*	8	8	1	*	3	3			16	4
segapiirkonnad	1	*	1	*	2	*					1	*	5	1
mere-äärsed piirkonnad	2	*	4	7	4	4	7	13	5	5	1	5	23	6
ajalooline miljööväärtuslik keskkond							2	*					2	*
ei oska öelda	8	16	18	32	34	32	23	44	20	20	7	37	110	29
ei ole inetuid	2	*			1	*			1	*			4	1
muud			1	*	2	*	1	*	2	*			6	2
Pirita tee / lauluväljaku ümbrus	6	12	3	5	6	6	1	*	1	*			17	4
vastamata			5	9	12	11	9	17	25	25	4	21	55	14
Kokku	49	108	56	109	106	108	52	102	102	104	19	111	384	106

Tabel 5.3. Millistes linnaosades arvatakse paiknevat ümbrusse sobimatud kõrghooned

Kus asuvad sobimatud kõrghooned?	Kesklinn		Haabersti		Mustamäe		Põhja- Tallinn		Lasnamäe		Pääsküla		Kokku	
	Arv	%	Arv	%	Arv	%	Arv	%	Arv	%	Arv	%	Arv	%
Kesklinn	6	12	12	21	24	23	3	6	26	25	1	*	72	19
Lasnamäe	1	*	2	*	5	5	1	*	12	12			21	5
Mustamäe	1	*	1	*	2	*			4	4			8	2
Haabersti					5	5	1	*	1	*			7	2
segapiirkonnad			3	5	1	*							4	1
mere-äärsed piirkonnad	2	4	2	*	3	3	7	13	2	*	1	*	17	4
ajalooline miljööväärtuslik keskkond	3	6	3	5	3	3	1	*	1	*			11	3
ei oska öelda	9	18	21	38	29	27	26	50	24	24	10	53	119	31
ei ole sobimatuid	4	8			3	3			2	*	1	*	10	3
muud			2	*	1	*			1	*			4	1
Pirita tee / lauluväljaku ümbrus	22	45	7	13	14	13			6	6	1	*	50	13
vastamata	1	*	6	11	18	17	13	25	24	24	5	26	67	17
kokku	49	100	56	105	106	102	52	100	102	101	19	100	384	102

Tabel 5.1. Kuhu võiks kõrgelamuelanike hinnangul veel kõrghooneid ehitada

Kuhu veel võiks kõrghooneid ehitada?	Kesklinn		Haabersti		Mustamäe		Põhja- Tallinn		Lasnamäe		Pääsküla		Kokku	
	Arv	%	Arv	%	Arv	%	Arv	%	Arv	%	Arv	%	Arv	%
Kesklinn	19	39	8	14	17	16	2	*	2	*	1	*	49	13
Lasnamäe	6	12	8	14	16	15	5	10	23	23	8	42	66	17
Mustamäe			2	*	5	5	2	*	2	*			11	3
Haabersti	1	*	2	*	4	4	2	*	3	3	2	*	14	4
segapiirkonnad	1	*	1	*	2	*			1	*			5	1
mere-äärsed piirkonnad	3	6	8	14	13	12	6	12	6	6			36	9
muud	8	16	3	5	3	3			10	10			24	6
ei oska öelda	8	16	19	34	27	25	23	44	15	15	6	32	98	26
mitte kusagile	2	*	5	9	17	16	9	17	16	16			49	13
"mäed", äärelinn			1	*	2	*			7	7			10	3
vastamata	1	*	1	*	7	7	4	8	20	20	3	16	36	9
kokku	49	100	56	104	106	107	52	102	102	103	19	105	384	104

KOKKUVÕTE.

Kõrgelamu perspektiiv Tallinnas

Eluasememobiilsus on kõrgelamutes suhteliselt väike. Kui jätta välja uusimad (2000-2003 aastatel ehitatud) majad, siis on viimase viie aasta jooksul asunud kõrgelamutesse elama 21% elanikest ja lähema viie aasta jooksul kavatseb kindlasti oma korterist ära kolida 10% küsitletud elanikest. Kõigist kõrgelamu elanikest kavatseb ära kolida 12% ja mõelnud on korterivahetusele veel 18%.

Mobiilse kontingendi moodustavad nooremad lasteta või eelkooliealiste lastega pered.

Viimase aasta jooksul kõrgelamusesse elama asunute seas on 60% kuni 39 aastased, 39% on üksikud või kahekesi elavad tööelised täiskasvanud ja 42% lastega (sh 27% eelkooliealiste lastega) pered. 60% aasta jooksul tulnutest kuulub jõukamate perede hulka ja 66% vastas küsimustikule eesti keeles.

Lähema 5 aasta jooksul kolivad kõrgelamust tõenäolisemalt samuti ära kuni 39 aastased, eelkooliealiste lastega, jõukamad eesti pered. Teatud osa noorte perede jaoks kõrgelamukorter nende eluasemekarjääri algetapiks, kust nad lastega seotud vajaduste ning majanduslike võimaluste tekkides ära kolivad teistesse eluasemetüüpidesse. Teine osa koduneb eluga kõrgelamus ja jääb juba kooliealiste lastega (kui ka korteri ruumilised tingimused seda võimaldavad või majanduslik olukord ära kolida ei luba - **seda vanemates elamutes**) kauemaks kõrgelamusesse elama. Peale laste täiskasvanuks saamist ja perest lahkumist saab nende perede näol täiendust see praegune vanemaegaliste lastetute kõrgelamu elanike kontingent, kes muidu vanuse kasvades loomulikult teel vähenema hakkaks.

Enamik kõrgelamukortereid ongi praegu täidetud püsielanikega (60% elanud majas vähemalt 10 aastat, 50% vähemalt 15 aastat ja 40% vähemalt 20 aastat), kellest 55% on vähemalt 50 aastased (sh 38% vähemalt 60 aastased ja 19% vähemalt 70 aastased), 60% kuulub keskmise toimetulekuga või vaesemate perede hulka ja kelle(de)st 60%-l on koduseks keeleks vene keel. Lastega perede osakaal on kõigi kõrgelamuasukate seas 32% (sh 18% on eelkooliealiste lastega pered).

61% küsitletud elanikest on erastatud korteri omanikud, 32% on korteri omale ostnud.

Üürnikke sattus küsitlute hulka ainult 6%, võimalik, et neid on mõnevõrra rohkem, sest kõigisse valimisse sattunud korteritesse küsitlajatel sisse pääseda ei õnnestunud (nende korterite seas võib olla ka ajutiselt tühjalt seisvaid). Hinnanguliselt ei ole tühjade ja üürile antud korterite osakaal kõrgelamutes siiski eriti suur.

Endise Nõukogude Liidu ja taasloodud Eesti Vabariigi ajal kõrgelamutesse asunuid on praeguste elanike seas võrdselt, NL ajal sai korteri ise valida 1/3, EV ajal 3/5 elanikest.

Kui soodne eluasemelaenu- ja müügiturg jätkuvalt meelitab nooremaid peresid suuremal määral teisi eluasemetüüpe (väikekortermajad, üksikelamud) valima ja kõrgelamute ekspluatatsioonikulude kallinemine sunnib ka vanemaid ja vaesemaid elanikke korterit vahetama, siis võib mõne aja pärast eriti vanemates kõrgelamutes tekkida vabu või suhteliselt odavalt müüdavaid kortereid. Võib oletada, et need täituvad siis ajutisema elanike kontingendiga ja migrantidega nii Eesti teistest piirkondadest kui ka välismaalt. Kõrgelamu võib sobida ka peredele, kellel on lisaks linnakorterile ka suvila või maamaja, mis aitab tasakaalustada pere erinevate vajaduste rahuldamist. On tõenäoline, et uuemates kõrgelamutes soetavad endale teise eluaseme (linnakorteri) osa jõukaid eramuomanikke äärelinnast või Tallinna lähipiirkonnast.

Nii nagu korteriturul üldiselt, on ka kõrgelamutesse asumise puhul oluliseks valiku kriteeriumiks lähipiirkonna keskkondlikud omadused. Heas piirkonnas asuva elamu

puhul ollakse vähem nõudlikud elamu ja korteri tingimuste suhtes. Hinnangute analüüs näitas, et lähipiirkonna kultuuriline ja keskkondlik maine, saasteallikate olemasolu ning isolatsioon keskkonnast võivad olla elamu- ja korterivahetuse olulisteks teguriteks. Seega võib heas piirkonnas asuv kõrgelamu olla veel kaua eluasemeturul populaarne ent see asjaolu võib ahvatleda arendajaid püstitada kõrgelamuid ka sellistesse keskkondlikult hinnatud piirkondadesse, kus praegu on levinud hoopis madalam asustus (seda enam, et heas piirkonnas on ka maa hind kõrgem ja ahvatlus väikesele pinnale palju kortereid paigutada suur). Vaatamata sellele, et sobivasse piirkonda püstitatud kõrgelamu korterid võivad kergesti ostjaid leida, ei tohiks linnaehituslikel kaalutlustel sellistele taotlustele järele anda, sest keskkonda sobimatud kõrghooned rikuvad sellesama piirkonna head mainet, **kahandavad elanike rahulolu eluasemega ning langetavad ka olemasoleva kinnisvara hindu**. Ka küsitletud kõrgelamute elanikud olid üsna kriitilised mitmete selliste viimasel ajal püstitatud kõrgelamute suhtes (näiteks Piritä teel). Samuti ei oleks hea ehitada uusi kõrgelamuid juba olemasolevate kõrgelamute vahele või lähedusse (ehkki plaanil või maketil võiks selline kõrgelamugrupp kena välja näha), sest elanikud olid üsna üksmeelselt oma kõrgelamu lähedusse veel mõne kõrghoone püstitamise vastu. Kõrghooned vajavad oma ümber avarust ja väljavaadet (kui Kesklinna hoopis teistsugune miljöö välja arvata), igasugune tihendamine kahandab seda olulist kõrghoone eelist teiste elamutüüpide ees.

Ehkki rahvusvahelises mõttes “tõeline” kõrgelamu eeldab paarikümnet korrust, ei tohiks Tallinna oludes kõrgelamud 16 korrusest kõrgemad olla. Esiteks ei sobiks liiga kõrged ehitised linnaruumi (kui ehk Kesklinn välja arvata) ja teiseks ei soovi ka praegused kõrgelamute elanikud 16. korrusest kõrgemal elada (93% küsitletutest). Kõrgemate korruste eelistamist pärsib muidugi vastava kogemuse puudumine, aga seda kogemust ei saa ka inimestes kunstlikult tekitada ja mitmekümne korruselise hoone puhul ei saa olla kindel, et kõrgematele korrustele tekib nõudlus ja püsielanikud.

Üsna mitmetes küsitlusega hõlmatud elamutes paiknes ka ettevõtete või asutustega täidetud äripindu ning kõrgelamute edasise ekspluatatsiooni üheks alternatiiviks on (korterite nõudluse vähenemisel) äripindade laiendamine. Küsitlusandmed näitavad, et elanikud on küll rahul olemasolevate asutuste/ettevõtete toimimisega oma majas, ent uusi äripindu enam elamusse ei soovi. Kergem on elanikel harjuda juba sissekolimisel uude majja sinna planeeritud asutustega kui hiljem korterite muutmise äripinnaks.

Praeguste kõrgelamute elanikud on üldiselt oma eluasemega rahul: 86%le küsitletutest meeldib oma elamus elada (sh 34%le elamu väga meeldib), elamu lähipiirkond meeldib 91%le (sh väga meeldib 43%le) küsitletutest. Madalamad elamud meeldivad elanikele siiski enam: 6-10 korruseliste majades meeldis oma elamu “väga” 63%le elanikest, 12-17 korruselistes majades aga vaid 30%le elanikest (erandiks on 20-korruselise Maakri t. maja, mis meeldis 57%le sealsetest elanikest).

Piirkondadest meeldivad kõrgelamuelanikele enam Põhja-Tallinn, Kesklinn ja Haabersti.

Praegust kõrgelamukorterit eelmise eluasemega võrreldes tõstsid elanikud enim esile korteriga seotud tegureid (suurus, mugavused, seisund) ja need olid ka sagedamini eelmise korterivahetuse põhjuseks. Tähtsuset teisena mõjutasid hinnangut ja elama asumist kõrgelamusse keskkonnategurid (piirkonna keskkondlik maine, turvalisus ja saasteallikate puudumine, maja isoleeritus keskkonnast, akendest avanevad vaated ja sealt tulev valgus). Kõige väiksem osatähtsus praeguse eluaseme hindamisel eelmisega võrreldes on sotsiokultuurilise keskkonna teguritel (teenindus ja transport, ligipääs elamule ja parkimisvõimalused, elanike arv ja koosseis).

Nõudlust kõrgelamute järele on ainult kõrgelamute asukaid küsitledes raske prognoosida, aga mõningase pildi annavad needki andmed. Praeguste majanduslike võimaluste korral valiks eluasemeks uuesti kõrgelamukorteri 22% (kuni 39 aastased pered isegi 25%) ja piiramatute võimaluste korral 10% küsitletutest (ideaalseks eluasemeks on 2/3-le elanikest üksik- või ridaelamu). Populaarsemad piirkonnad, kus asuvatesse (või ehitatavatesse) kõrgelamutesse meelsamini elama mindaks, on Mustamäe, Lasnamäe, Kesklinn ja Haabersti.

Kokkuvõttes võib küsitlusandmete analüüsi põhjal öelda, et kõrgelamu on üks perspektiivseid eluasemetüüpe teiste kõrval tuleviku Tallinnas. Kuna see elamu rahuldab vaid teatud spetsiifilise elanike kontingendi vajadusi ja vajab eriti läbimõeldud sobitamist olemasolevasse linnaruumi ja linnaelanike kujutluspilti, siis ei kujune sellest massilist elamutüüpi Tallinnas (väljaspool Kesklinna kõrgelamurajoonide järele ilmselt lähiajal nõudlust ei ole).

KÕRGELAMUD JUUNI 2005

1. Küsitlaja nimi _____	3. VALIMIPUNKTI NR
2. Tunnistuse nr: _____	4. VASTAJA NR

5. INTERVJUU LÄBIVIIMISE KUUPÄEV: _____
6. INTERVJUU ALGUSE KELLAAEG: _____
7. Intervjuu läbiviimise keel:
- eesti keel..... 1
- vene keel 2

ELAMA ASUMINE NING ELAMINE SIINSES MAJAS JA KORTERIS

8. Kui kaua Te selles majas juba elate? ____ aastast
9. Kas siia elama asudes õnnestus Teil selles majas saada just see korter, kuhu oleksite eelistanud elama asuda?
- Jah 1
- Ei, võtsite selle, mis müügis oli (peale 1991.a., turumajanduse süsteemis) / mis jagati (enne 1991.a., NL süsteemis) 2
10. Milline oli Teie eelmine elukoht enne praegusesse majja/korterisse kolimist?
- Kõrgelamu (10 ja enam korrust)..... 1
- Suur korterelamu (51 ja enam korterit)..... 2
- Keskmine korterelamu (21 kuni 50 korterit)..... 3
- Väike korterelamu (kuni 20 korterit)..... 4
- Ridaelamuboks, kahepere-elamu 5
- Üksikelamu (eramu, talu) 6
- Ühiselamu 7
11. Kus asus Teie eelmine elukoht? KAART 1.

Tallinnas:

- Lasnamäe 1
- Mustamäe 2
- Haabersti 3
- Põhja-Tallinn 4
- Kristiine 5
- Pirita 6
- Nõmme 7
- Kesklinn 8

Tallinna lähistel:

- Väikelinn Tallinna lähedal (kuni 50km)
- Maa-asula, alevik Tallinna lähedal 10
- Küla Tallinna lähedal 11

Mujal Eestis:

- Tartu linn 12
- Pärnu linn 13
- Narva linn 14
- mujal Eestis linnas, kus? _____ 15
- mujal Eestis maa-asulas või külas 16
- Väljaspool Eestit 17

12. Kuivõrd on Teile oluline see, et elate siin majas just sellel korrusel? Kas ...
 Väga oluline 1
 Suhteliselt oluline 2
 Ei, see pole oluline..... 3
13. Kui Teil õnnestus korrust valida, siis miks tegite just sellise valiku?

14. Kas Teil või Teie abikaasal/elukaaslasel oli enne siia majja elama asumist kõrghoones elamise või töötamise kogemust (10 ja enam korrust)?
 Jah 1
 Ei 2
15. Milline on üldse kõrgeim korrus, kus Teie või Teie abikaasa/elukaaslane on kunagi elanud või töötanud (va praeguse korteri korrus)? _____ *korrus*
16. Kui Teil oleks valida, siis millisest korrusest kõrgemal Te kortermajas ei elaks? Ei elaks kõrgemal kui _____ korrusel (kaasa arvatud)
17. Miks Te ei elaks sellest korrusest kõrgemal? _____
18. Millisest korrusest madalamal Te kortermajas ei elaks ?
 Ei elaks madalamal kui _____ korrusel (kaasa arvatud)
19. Miks Te ei elaks sellest korrusest madalamal? _____
20. Kas Teie/Teie pereliige on selle korteri ... ? *KAART 2.*
 Omanik:
 Erastatud korteri omanik 1
 Ostetud korteri omanik 2
 Üürnik:
 Üürnik eraisiku omanduses olevas korteris 3
 Elate tööandja omanduses olevas korteris 4
 Üürnik munitsipaalkorteris 5
 Midagi muud /täpsustage/ _____ 6
21. Kas praegustes oludes ja eluetapil oleks Teil / Teie perel sobivam olla...
 igal juhul omanik..... 1
 pigem omanik..... 2
 pigem üürnik 3
 igal juhul üürnik 4
 raske öelda 5

Vastavad need, kes on selle korteri peale 1991.a. turumajanduse tingimustes ostnud (küsimus 20=2).

32. Milliseid vahendeid kasutasite korteri ostmiseks?

KAART 3. Märkige kõik kasutatud vahendid.

Säästud, hoiused, sularaha, väärtpaberid	1,
Korteri/maja müük, kus enne elasite	2,
Tagastatud, päritud, kingitud vara müük või raha.....	3,
Muu teie omanduses olnud vara müük (sh suvila, auto, väärtasjad jms)	4,
Perelt või sõpradelt saadud intressita laen.....	5,
Pangalaen, liising.....	6,
Muul viisil /täpsustage/	7,

VASTAVAD KÕIK!

43. Kui suur on Teie korteri kui kinnisvara hinnanguline turuväärtus?

..... krooni.....	1
ei oska öelda.....	2
ei ole sellele mõelnud.....	3

54. Kas olete ise oma praeguse korteri planeeringut muutnud või ümberehitusi teinud?

KAART 4. Märkige kõik sobivad.

Kavandasite muudatusi siseplaneeringus korteri ehituse käigus.....	1,
Olete muutnud köögi ühendust tubadega	2,
Olete teinud muudatusi tubade või seinte asukohas	3,
Olete rõdu kinni ehitanud	4,
Midagi muud /täpsustage/	5,
Midagi pole teinud	6

25. Kas Te olete oma korteri planeerimisel või sisustamisel kasutanud professionaalse sisekujundaja abi ...

suurel määral.....	1
vähesel määral	2
ei ole kasutanud	3

Nüüd küsime täpsemat informatsiooni ja hinnanguid Teie praeguse ja eelmise eluaseme kohta. Esitage KAART 5.

NÄIDIS INTERVJUEERIJALE:

KÜSIGE, MILLINE ON PRAEGUSE KORTERI KOGUPINDALA JA KAS VASTAJA PEAB SEDA ENDA/OMA PERE JAOKS LIIGA SUUREKS, PARAJAKS VÕI LIIGA VÄIKESEKS. VASTUSTE "LIIGA SUUR" VÕI "LIIGA VÄIKE" PUHUL KÜSIGE, KUIVÕRD SEE TEDA/TEMA PERET HÄIRIB. EDASI MÄRKIGE EELMISE KORTERI KOGUPIND JA HINNANG PRAEGUSELE KORTERILE VÕRRELDES EELMISEGA PINDALA MÖTTES. VIIMASESSE LAHTRISSE MÄRKIGE VASTAJA PRAEGUSELE PERELE SOBIV PINDALA SUURUS.

	A. Praegune korter	B. Hinnang 1- liiga suur/ kõrge/palju 2- paras 3-liiga väike/ madal 4-RÕ (1. ja 3. vastuse puhul järgmine tulp, teistel ülejärgmine)	C. Kuivõrd see Teid/ Teie peret häirib? 1- vahetaksime kasvõi korteri ära 2- häirib, aga korteri ei vahetaks 3- ei häiri eriti 4- RÕ	D. Eelmine eluase (ainult selle olemas- olul)	E. Praegune võrreldes eelmisega 1- parem, vahetasime just sellepärast korteri 2- parem, aga korteri vahetust ei mõjutanud 3- sama 4- halvem 5- RÕ	F. Milline oleks Teie/Teie perele sobivaim
26. Korteri pindala	____m ²	1 2 3 4	1 2 3 4	____m ²	1 2 3 4 5	____m ²
27. Igakuised eluasemekulud		1 2 3 4	1 2 3 4		1 2 3 4 5	
28. Üür (üürieluaseme puhul)		1 2 3 4	1 2 3 4		1 2 3 4 5	
29. Tubade arv	____ arv	1 2 3 4	1 2 3 4	____ arv	1 2 3 4 5	____ arv
30. Inimesi korteri elamas	____ arv	1 2 3 4	1 2 3 4	____ arv		
31. Korrus	____ mitmes	1 2 3 4	1 2 3 4	____ mitmes	1 2 3 4 5	____ mitmes
32. Rõdu	____ mitu	1 2 3 4	1 2 3 4	____ mitu	1 2 3 4 5	____ mitu

63. Kui Teie korteri juurde kuulub/kuuluvad rõdud(d), siis kuidas Teie / Teie pere neid kasutab)? KAART 6. (Märkige kõik sobivad variandid)

- Panipaigana 1,
- Puhkamiseks 2,
- Suitsetamiseks 3,
- Pesukuivatamiseks 4,
- Väikelaste päevase magamiskohana 5,
- Lilled vm taimede kasvatamiseks 6,
- Töötamiseks, hobitegevuseks 7,
- Midagi muud /täpsustage/ 8,
- Pole rõdusid 9

Praeguse ja eelmise korteri mugavustega varustatus. KAART 7.

Küsimus D küsige ka sel juhul, kui eelmises korteris polnud seda mugavust. Sel juhul vastaja hindab, kas mugavuse olemasolu praeguses korteris oli või ei olnud korterivahetuse põhjuseks.

	A. Praeguses korteris/ elamus 1- on 2- ei ole	B. Hinnang 1- hea 2- rahuldav 3- halb 4- RÕ (3. vastuse puhul järgmine tulp, teistel ülejäämine)	C. Kuivõrd see Teid/ Teie peret häirib? 1- vahetaksime kasvõi korteri ära 2- häirib, aga korterit ei vahetaks 3- ei häiri eriti 4- RÕ	D. Praegune olukord võrreldes eelmise eluasemega 1- parem, vahetasime just selle pärast korterit 2- parem, aga korterivahetust ei mõjutanud 3- sama 4- halvem 5- RÕ
74. Soe vesi	1	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
85. Kanalisatsioon	1	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
96. Keskküte	1 2	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
107. Korterisisene küttesüsteem	1 2	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
118. Gaas	1 2	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
129. Elektripliit	1 2	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
40. Vannituba või dušš	1	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
41. Saun	1 2	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
42. Lift	1	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
43. Ventilatsioon	1	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5

Hinnangud praeguse ja eelmise korteri omadustele. KAART 7.

Hinnangud korteri omadustele	A. Hinnang 1- hea 2- rahuldav > 3- halb > 4- RÕ (3. vastuse puhul järgmine tulp, teistel ülejäämine)	B. Kuivõrd see Teid/ Teie peret häirib? 1- vahetaksime kasvõi korteri ära 2- häirib, aga korterit ei vahetaks 3- ei häiri eriti 4- RÕ	C. Praegune olukord võrreldes eelmise eluasemega 1- parem, vahetasime just selle pärast korterit 2- parem, aga korterivahetust ei mõjutanud 3- sama 4- halvem 5- RÕ
134. Korteris seisukord (vajab/ ei vaja remonti)	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
145. Kasutatud viimistlusmaterjalid	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
46. Köögi suurus *	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
47. WC ja pesuruumi suurus *	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
158. Ruumide planeering *	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
49. Maja välisseinte ja akende mürakindlus	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
50. Seinte helikindlus majas	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
51. Lõhnade isolatsioon majas	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
52. Akendest avanevad vaated	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
53. Aknast sissetuleva õhu puhtus	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
54. Päevavalgus korteris	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
55. Midagi muud, millega rahul/rahulolematu olete	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5

* Rahulolematuse puhul täpsustage, millest on rahulolematust tingitud.

**166. Kuivõrd Teie/Teie pereliikmed saavad korteris vajaduse korral omaette olla?
Kas ...**

- Saate alati, kui vaja 1
Mõned pereliikmed (nt lapsed) saavad, mõned mitte.. 2
Raske on leida sellist võimalust 3
Ei saa üldse 4
Pole vajadust 5

**Hinnangud Teie praegusele ja eelmisele elamule ning selle elanikele.
KAART 7.**

	A. Hinnang 1- hea 2- rahuldav 3- halb > 4- RÕ (3. vastuste puhul järgmine tulp, teistel ülejärgmine)	B. Kuivõrd see Teid/ Teie peret häirib? 1- vahetaksime kasvõi korteri ära 2- häirib, aga korterit ei vahetaks 3- ei häiri eriti 4- RÕ	C. Praegune olukord võrreldes eelmise eluasemega 1- parem, vahetasime just selle pärast korterit 2- parem, aga korterivahetust ei mõjutanud 3- sama 4- halvem 5- RÕ
57. Maja seisukord (vajab/ ei vaja remonti)	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
58. Maja arhitektuur, välisilme	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
179. Maja välisilme rikkumine elanike poolt (rõdude ebasobivalt kinniehitamine jms)		1 2 3 4	1 2 3 4 5
60. Maja haldamine ja korrashoid	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
181. Ligipääsetavus autoga	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
192. Elanike koosseis*	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
203. Vahetud naabrid	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5

* Rahulolematuse puhul täpsustage, millest on rahulolematust tingitud

Esitage KAART 8.

	A. Hinnang 1- liiga suur/palju 2- paras hulk/arv 3- liiga väike/vähe 4- RÕ (1. ja 3. vastuse puhul järgmine tulp, teistel ülejärgmine)	B. Kuivõrd see Teid/ Teie peret häirib? 1- vahetaksime kasvõi korteri ära 2- häirib, aga korterit ei vahetaks 3- ei häiri eriti 4- RÕ	C. Praegune olukord võrreldes eelmise eluasemega 1- parem, vahetasime just selle pärast korterit 2- parem, aga korterivahetust ei mõjutanud 3- sama 4- halvem 5- RÕ
214. Elanike arv majas	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
225. Elanike vahetumine majas	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
236. Teisest rahvusest naabrid	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
247. Parkimisvõimalusi maja lähedal	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
258. Maja korruste arv	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
269. Midagi muud, millega rahul/rahulolematu olete	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5

Millised abiruumid Teil/Teie perel siin majas on, milliseid Teil ei ole, aga oleks vaja?

	On	Ei ole, aga oleks vaja
70. Individuaalne keldriboks	1	2
71. Eraldi panipaik väljaspool korterit	1	2
72. Korteriuks ja naabriga ühise trepikojauks vaheline ruum	1	2
73. Elanike ühine saun	1	2
74. Elanike ühine ruum pidudeks, koosolekuteks vms.....	1	2
75. Midagi muud /täpsustage/	1	2

76. Kuivõrd Teie/Teie pere tunnete ja suhtlete oma naabritega trepikojas ja majas?

	Mitme naabriga	Ühe naabriga	Mitte ühegagi
77. Suhtlete tihedalt	1	2	3
78. Suhtlete aegajalt (teretutus)	1	2	3
79. Tunnete nägupidi	1	2	3

80. Juhul, kui suhtlete oma naabritega, siis kas need suhted tekkisid seoses...?
(märkige kõik sobivad)

- „Naabriks olemisega“, ühes majas elamise kaudu 1,
 Kontaktid tekkisid maja haldamise või renoveerimisega
 seotud küsimuste ühisel lahendamisel 2,
 Muude ühiste huvide olemasolul (nt ühevanused lapsed,
 lemmikloomad vms)..... 3,
 Muud, „majavälised“ põhjused – tööalased, sugulussidemed jms. 4,
 Raske öelda 5

271. Millise väitega nõustute kõige enam?

- Te suhtleksite naabritega ja naabrid suhtleksid Teie/ teie perega sagedamini
 kui praegustes oludes võimalik..... 1
 Naabrid suhtleksid Teie perega senisest enam, aga Teie ei ole huvitatud 2
 Ei Teie ega Teie naabrid soovi senisest tihedamat suhtlemist 3
 Ei huvita naabrid ja nendega suhtlemine 4

282. Milline on Teie/Teie pere suhe elamu haldamise ning korteri/elamuühistu- või ühisusega seonduvatesse küsimustesse? KAART 9. Märkida selle pereliikme kohta, kelle suhe on kõrgeim.

- Olete (olite) ühistu juhatuse / majanõukogu liige (sh ka revisjonikomisjon) 1
 Tunnete aktiivset huvi (osalete võimalusel koosolekutel, teavitade oma probleemidest ja seisukohtadest ühistu esimeest / maja haldajat jms, aga ei ole kuulunud juhatusse) 2
 Tunnete huvi ainult siis, kui on tegemist suuremate kulutustega 3
 Ei tunne huvi..... 4
 Olete üürnik, nende küsimustega tegeleb omanik 5
 Midagi muud /täpsustage/ 6

Kuidas hindate seni maja haldamiseks ja renoveerimiseks tehtud otsuseid ja kulutusi?

	Kõigi tööde puhul	Osade tööde puhul	Mitte ühegi töö puhul
293. Tehtud tööd on olnud vajalikud	1	2	3
304. Tehtud tööd on teostatud kvaliteetselt ja professionaalselt	1	2	3
315. Tehtud tööde hind vastab kvaliteedile	1	2	3

326. Kas Teie elamus paikneb ka asutusi või ettevõtteid (kauplused, teeninduspunktid, kontorid-bürood, apteegid jm)?

jah, mitmeid 1
 jah, üks 2
 ei paikne, Teie majas on ainult korterid ..3 ⇨ küsimus 90

87. Kuidas Te suhtute asutuste või ettevõtete paiknemisse Teie elamus? Kas ...

see on väga hea 1
 Teil pole midagi nende vastu 2
 parem kui ei oleks 3
 need tuleks kindlasti majast välja viia 4
 Raske öelda 5

88. Mis Teid häirib asutuste või ettevõtete juures, mis tegutsevad Teie elamus? (märkige kõik sobivad)

võõraste inimeste liikumine 1,
 müra, vibratsioon, liigne valgus 2,
 veel midagi /täpsustage/ 3,
 ei häiri miski 4

89. Mis on head selles, et Teie majas asuvad ettevõtted või asutused? KAART 10. (märkige kõik sobivad)

suurem turvalisus 1,
 hoiavad maja ümbruse korras 2,
 maksavad renti (mille tulu läheb elumaja korrashoidu) 3,
 teenuste kättesaadavus elukoha läheduses 4,
 selles pole midagi head 5,
 veel midagi, mis? 6,

330. Kuidas Te suhtuksite uute asutuste või ettevõtete asumisse Teie elamusse? KAART 11. (märkige kõik sobivad)

ei tahaks majja (enam) ühtegi asutust 1,
 majas võiksid olla (veel mõned) kauplused, millised? 2,
 majas võiksid olla (veel mõned) teenindusettevõtted, millised? ... 3,
 majas võiksid olla (veel mõned) kontorid/bürood 4,
 veel midagi, mis? 5,

341. Kuidas Teile üldiselt meeldib siin kõrgelamus elada? Kas ...

- Meeldib väga 1
 Pigem meeldib..... 2
 Pigem ei meeldi..... 3
 Üldse ei meeldi 4
 Raske öelda..... 5

352. Kas aja jooksul on Teie hinnang oma majale muutunud? Kas ...

- varem meeldis rohkem, nüüd vähem.....1 ⇒ miks? _____
 varem meeldis vähem, nüüd rohkem.....2 ⇒ miks? _____
 on kogu aeg olnud ühesugune3

Hinnangud Teie praeguse ja eelmise elukoha lähipiirkonnale. KAART 7.

Hinnangud lähi-piirkonnale	A. Hinnang 1- hea 2- rahuldav 3- halb 4- RÕ (3. vastuse puhul järgmine tulp, teistel ülejäämine)	B. Kuivõrd see Teid/ Teie peret häirib? 1- vahetaksime kasvõi korteri ära 2- häirib, aga korterit ei vahetaks 3- ei häiri eriti 4- RÕ	C. Praegune olukord võrreldes eelmise eluasemega 1- parem, vahetasime just selle pärast korterit 2- parem, aga korterivahetust ei mõjutanud 3- sama 4- halvem 5- RÕ
363. Rohelus (sh looduskeskond, haljasalad)*	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
374. Heakorrasatus, hooldatus	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
95. Elanike koosseis*	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
96. Arhitektuuriline üldilme	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
97. Piirkonna maine	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5

Rahulolematuse puhul täpsustage, millest on rahulolematust tingitud
 Esitage KAART 12.

	A. Hinnang 1- kõrge/suur, palju 2- keskmine 3- madal/väike, vähe 4- RÕ (1. ja 3. vastuse puhul järgmine tulp, teistel ülejäämine)	B. Kuivõrd see Teid/ Teie peret häirib? 1- vahetaksime kasvõi korteri ära 2- häirib, aga korterit ei vahetaks 3- ei häiri eriti 4- RÕ	C. Praegune olukord võrreldes eelmise eluasemega 1- parem, vahetasime just selle pärast korterit 2- parem, aga korterivahetust ei mõjutanud 3- sama 4- halvem 5- RÕ
98. Majade tihedus	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
99. Õhu- ja mürasaaste allikate olemasolu	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
100. Liiklustihedus lähiümbruses	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
101. Teistest rahvustest elanikud	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
102. Turvalisus (kuritegevuse puudumise	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5

tähenduses)			
383. Jalutatavate koerte reostus ja ohtlikkus	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
104. Midagi muud, millega rahul/ rahulolematu olete _____	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5

395. Kuidas Teile üldiselt meeldib oma elamu lähipiirkond? Kas ...

Meeldib väga 1
Pigem meeldib..... 2
Pigem ei meeldi..... 3
Üldse ei meeldi..... 4
Raske öelda..... 5

406. Kas aja jooksul on Teie hinnang oma elamu lähipiirkonnale muutunud?

varem meeldis, enam mitte 1 ⇒ miks? _____
varem ei meeldinud, nüüd meeldib..... 2 ⇒ miks? _____
on kogu aeg olnud ühesugune 3
raske öelda 4

Hinnang teenuste kättesaadavusele ja kvaliteedile Teie elukoha lähikümbruses. KAART 7.

	A. Hinnang 1- hea 2- rahuldav 3- halb 4- RÕ (3. vastuse pühul järgmine tulp, teistel ülejärgmine)	B. Kuivõrd see Teid/ Teie peret häirib? 1- vahetaksime kasvõi korteri ära 2- häirib, aga korterit ei vahetaks 3- ei häiri eriti 4- RÕ	C. Praegune olukord võrreldes eelmise eluasemega 1- parem, vahetasime just selle pärast korterit 2- parem, aga kortervahetust ei mõjutanud 3- sama 4- halvem 5- RÕ
417. Ühiskondlik transport	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
108. Haridusasutused (koolid, lasteaiaid)	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
109. Meditsiiniteenused	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
110. Kultuuri- ja meelelahutusasutused	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
111. Esmatarbekaubad	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5
112. Muud perele vajalikud teenused _____	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4 5

423. Kas Teie elamu ümber on eraldatud või tähistatud õueala, mis on mõeldud peamiselt kasutamiseks majaelanikele (õueala juurde kuuluvate majade elanikele)?

Jah on, seda kasutavad peamiselt oma maja
(õueala juurde kuuluvate majade) elanikud..... 1
Jah on, kuid seda kasutavad ka teised inimesed 2
Ei ole..... 3

114. Kas Teie maja ümber peaks olema piirdega eraldatud õueala?

- Kindlasti peaks olema 1
Võiks olla 2
Parem, kui ei oleks..... 3
Ei mingil juhul 4
Raske öelda 5

435. Kui Teil/Teie perel on auto(d), siis kus Te pargite oma autot?

- Maja juures õues/hoovis 1,
Lähipiirkonnas asuvas garaažis..... 2,
Lähedal asuvas valvatavas parklas..... 3,
Mujal linnas asuvas parklas..... 4,
Kusagil mujal, kus? 5,
Ei ole autot 6

446. Kui Teie peres on alaealisi lapsi, siis kui sageli veedavad Teie pere lapsed aega maja läheduses (õues/hoovis')?

- Sageli 1
harva, miks? 2
mitte kunagi, miks? 3
Ei ole lapsi 4

Vastavad need, kelle peres on vastavalt auto ja/või lapsed

Kuivõrd hästi on Teie korteri aknast jälgitavad ...

	Hästi	Rahuldavalt	Halvasti
457. oma auto(d)	1	2	3
118. õues olevad lapsed (oma pere)	1	2	3

VASTAVAD KÕIK !

Kuidas arvate, kas Teie elamu lähistel on turvaline... KAART 13.

	Täiesti	Enam- vähem	Mitte eriti	Üldse mitte	<i>Ei oska öelda</i>
469. lastel omapead õues mängida	1	2	3	4	5
4720. õhtul väljas käia (koju tulla, jalutada jms)	1	2	3	4	5
121. autot ööseks parkida	1	2	3	4	5

482. Kas Teie majas toimib naabrivalve?

- Jah 1
Ei 2
Ei tea 3

HINNANGUD KÕRGELAMUTE KOHTA ÜLDISELT

493. Kuidas sobib Teie kõrgelamu sellesse ümbrusse, milles ta praegu asub? Kas see ...

- kaunistab keskkonda, muudab huvitavaks..... 1
- just ei kaunista, aga ka ei sega..... 2
- mõjub selles keskkonnas häirivalt 3
- ei sobi üldse sellesse keskkonda 4
- raske öelda 5

504. Kas Teie elamu ümbrusse võiks veelgi kõrghooneid (10 ja enam korrust) ehitada (elamud, büroohooned jms)? Kas ...

- jah, siia sobiks veel palju kõrghooneid..... 1
- mõne võiks ju ehitada, kui säilib majadevaheline piisav kaugus..... 2
- parem kui ei ehitaks enam 3
- ei tohiks mingil juhul enam ehitada..... 4
- raske öelda 5

515. Kus asuvad Teie arvates ilusad kõrghooned Tallinnas? Nimetage võimalikult täpselt - tänav, mõni lähedalasuv tuntud objekt (kauplus, asutus vms), silmatorkav väline tunnus vms.

526. Kus asuvad Teie arvates Tallinna kõige inetumad kõrghooned ?

127. Kus asuvad oma ümbrusesse kõige sobimatunud kõrghooned?

538. Kuhu Tallinnas võiks Teie arvates veel uusi kõrghooneid rajada?

Kas on midagi, mis teeb kõrgelamu Teie jaoks eriliseks?

	Kindlasti see	Ka see	<i>Ei oska öelda</i>
549. Silmatorkav, omapärane hoone	1	2	3
5530. Kõrgematel korrustel avanevad vaated	1	2	3
131. Tekitab suurlinliku tunde	1	2	3
562. Väiksem kokkupuude naabritega	1	2	3

TULEVIKUPLAANID ELUASEMEVAHETUSE OSAS

Kui Teie/pere vahetaks elukohta, siis millise eluaseme ja elukoha Te valiksite...
KAART 14.

133. ... praeguste materiaalsete võimaluste puhul (k.a. praeguse korteri/elamu müügist saadav raha ja võimalik eluasemelaen)

574. ...kui Teil ei oleks materiaalseid piiranguid (saaksite kulutada eluasemele nii palju kui vaja)

A. Eluase:

	133. Praegused võimalused	134. Kui piiranguid ei oleks
Kõrgelamu (10 ja enam korrust)	1	1
Suur korterelamu (51 ja enam korterit)	2	2
Keskmine korterelamu (21 kuni 50 korterit)	3	3
Väiksem korterelamu (kuni 20 korterit)	4	4
Ridaelamu, kahepere-elamu	5	5
Üksik-elamu (eramu, talu)	6	6

B. Elukoht (sõltumata valitud elamutüübist):

	Praegused võimalused	Kui piiranguid ei oleks
Tallinnas		
Lasnamäe	1	1
Mustamäe	2	2
Haabersti	3	3
Põhja-Tallinn	4	4
Kristiine	5	5
Pirita	6	6
Nõmme	7	7
Kesklinn	8	8
Tallinna lähistel		
Väikelinn Tallinna lähedal (kuni 50 km)	9	9
Maa-asula, alevik Tallinna lähedal	10	10
Küla Tallinna lähedal	11	11
Mujal Eestis	12	12

585. Kas Teie/Teie pere tunneb vajadust praegusest korterist mujale elama asuda?

kolite kindlasti ära lähema viie aasta jooksul	1
olete sellele mõelnud, aga kindlat plaani ei ole	2
ei tunne vajadust	3 ⇒ küsimus
66	
Raske öelda	4

Kuivõrd on järgmised tegurid seotud Teie sooviga eluaset vahetada?

	See kindlasti	Ka see	See mitte	<i>Ei oska öelda</i>
596. perekondlikud põhjused	1	2	3	4
137. tööga seotud põhjused	1	2	3	4
608. pere majanduslik olukord on muutunud	1	2	3	4
619. laste haridusega seotud põhjused	1	2	3	4
6240. elame siin ajutiselt, oleme üürnikud	1	2	3	4
631. mõni muu põhjus /täpsustage/	1	2	3	4

Juhul, kui Te kavatsete oma eluaset vahetada, siis mis on seni takistanud seda tegemast?

	See on peamine	ka see	see mitte	<i>Ei oska öelda</i>
642. rahapuudus (sh laenuvõimalus)	1	2	3	4
143. ei ole leidnud sobivat uut eluaset	1	2	3	4
144. Teil pole olnud aega eluaseme vahetamisega tegeleda	1	2	3	4
145. perekondlikud põhjused	1	2	3	4
146. tööga seotud põhjused	1	2	3	4
147. laste haridusega seotud põhjused	1	2	3	4
148. midagi muud /täpsustage/	1	2	3	4

659. Milliseid vahendeid saaksite kasutada uue eluaseme soetamiseks?

KAART 3. (märkige kõik sobivad)

- Säästud, hoiused, sularaha, väärtpaberid 1,
 Korter/maja müük, kus enne elasite 2,
 Tagastatud, päritud, kingitud vara müük või raha 3,
 Muu teie omanduses olnud vara müük (sh suvila, auto, väärtasjad jms) 4,
 Perelt või sõpradelt saadud intressita laen 5,
 Pangalaen, liising 6,
 Muul viisil 7,

SOTSIAAL-DEMOGRAAFILISED TAUSTANDMED

Milline on Teie leibkonna koosseis:

6650. Eelkooliealisi lapsi _____
 150A. Kooliealisi lapsi _____ (arv)
 151. Tööealisi täiskasvanuid _____ (arv)
 152. Pensioniealisi pereliikmeid (ka invaliidid) _____ (arv)
 153. Sugu:
 mees 1
 naine 2

154. Kui vana Te olete? _____/täisaastat/

155. Kui vana on Teie abikaasa/elukaaslase (kui on) _____/täisaastat/

Milline on Teie, Teie abikaasa/elukaaslase kodakondsus?

	676. Teie	687. abikaasa
Eesti Vabariigi kodanik.....	1.....	1
Muu riigi kodanik	2.....	2
Kodakondsuseta	3.....	3

Milline on Teie ja Teie abikaasa/elukaaslase haridus? KAART 15.

	158. Teie	159. abikaasa
Vähem kui põhiharidus	1.....	1
Põiharidus või lõpetamata keskharidus.....	2.....	2
Kutseharidus ilma keskhariduseta (kutsekool, tööstuskool)	3.....	3
Keskharidus (keskkool, gümnaasium)	4.....	4
Keskeriharidus (tehnikum, keskkooli järgne kutseharidus).....	5.....	5
Rakenduslik kõrgharidus (peale vastavat muudatust).....	6.....	6
Ülikooliharidus.....	7.....	7

Kes Te olete ja kes on Teie abikaasa peamiselt? KAART 16.

	160. Teie	161. abikaasa
Ettevõtja, FIE	1.....	1
Talunik	2.....	2
Vabakutseline	3.....	3
Palgatöötaja.....	4.....	4
Õpilane, üliõpilane.....	5.....	5
Kodune	6.....	6
Töotu	7.....	7
Pensionär.....	8.....	8
Muu /täpsustage/.....	9.....	9

Küsida juhul, kui vastaja, vastaja abikaasa töötab:

Mis ametikohal Te ja Teie abikaasa/elukaaslane töötate? KAART 17.

	162. Teie	163. abikaasa
Asutuse/ettevõtte tippjuht, keskastme juht.....	1.....	1
Tippspetsialist	2.....	2
Keskastme spetsialist või abispetsialist.....	3.....	3
Kontoriametnik.....	4.....	4
Isiku- või klienditeenindaja	5.....	5
Oskustööline	6.....	6
Seadme- või masinaoperaator, mootorsõiduki juht.....	7.....	7
Lihttööline	8.....	8
Muu/kirjutage/.....	9.....	9

6964. _____ Milline on T

- eesti keel..... 1
- vene keel.....2
- eesti ja vene keel3
- muu variant4

7065. _____ Kui suur on

- kuni 1000 kr. 1
- 1001 - 2000 kr.2
- 2001 - 3000 kr.3
- 3001 - 4000 kr.4
- 4001 - 6000 kr.5
- 6001 - 8000 kr.6
- 8001 - 10 000 kr.7
- üle 10 000 kr.8
- vastamata9

7166. Kui suure osa Teie / Teie pere kuu keskmistest sissetulekutest moodustavad eluasemekulutused? %

727. Kas Te saate toimetulekutoetust seoses raskustega eluasemekulude eest tasumisel?

- ei 1
- jah, saan pidevalt2
- jah, saan aeg-ajalt (nt talvel)3

738. Missugune vastus peegeldab kõige paremini Teie/Teie pere majanduslikku olukorda ? KAART 19.

- Meil pole piisavalt raha isegi toidu jaoks..... 1
- Raha kulub toidu ja eluaseme peale, kuid riiete ostmise on juba raske..... 2
- Meil jääb veidi raha üle toidu, eluaseme ja riietusele tehtud kuludest, kuid seda ei jätku kallite kaupade (teler, külmkapp, pesumasin jm.) ostmiseks..... 3
- Me võime endale lubada osta ka mõningaid kallimaid kaupu 4
- Me võime endale lubada osta peaaegu kõike, mida soovime..... 5

Täname intervjuu eest!

749. INTERVJUU LÕPU KELLAAEG: _____

7570. _____ KODEERIJ: _____

171. Ankeedi keel 1

LISA 2. Valimi kirjeldus

Tähistus	Selgitus	Tulemus	%
INT	intervjuu	384	23,6
A	sihtrühm puudub (välismaalased, bürood, elaniketa korterid jms)	38	2,3
B	kontakt puudub, kedagi pole kodus	891	54,7
C	sihtrühma esindaja ei ole kodus	18	1,1
KK	keeldumine kontaktist	161	9,9
KS	keeldumine sihtrühmas	137	8,4
Kokku:	kokku külastatud aadresse	1629	100,0
Korduvvisiite	korduvvisiite	1009	61,9

VP	Maja aadress	Korru-seid	Linnaosa	KRT-d	Plan- valim	Funkt- sioon	INT	A	B	C	KK	KS	Kokku:	Korduv- visiite
1	Juhkentali 8	8	Kesklinn	52	6	E/Ä	6	1	18		1		26	20
2	Liivalaia 25	9	Kesklinn	38	4	E/Ä	5		17		8		30	13
3	Paadi tn 14A	6	Kesklinn	60	6	E/Ä	5	2	45		8		60	53
4	Tartu mnt 18	10	Kesklinn	29	3	E/Ä	1	1	4				6	
5	Tartu mnt 16	10	Kesklinn	42	5	E/Ä	5	4	25				34	31
6	Tartu mnt 10	8	Kesklinn	21	3	E/Ä	0	3	16		1	1	21	22
7	Pirita tee 26F	16	Kesklinn	77	8	E/Ä	4	6	39	1	7	6	63	59
8	Tuvi tn 12	8	Kesklinn	87	9	E	13	2	26				41	38
9	Maakri 36	20	Kesklinn	109	12	E/Ä	7	12	71		15	1	106	124
10	Gonsiori tn 12A	9	Kesklinn	24	3	E	3		2		2		7	
11	Pärnu mnt 453D	12	Nõmme	84	9	E	10		25		3	4	42	28
12	Pärnu mnt 453V	12	Nõmme	84	9	E	9		16		1	3	29	17
13	Vabaõhumuuseumi tee 5	13	Haabersti	43	5	E/Ä	7		4		3		14	5
14	Paldiski mnt 149	16	Haabersti	64	7	E	7		6		4		17	4
15	Paldiski mnt 153	16	Haabersti	64	7	E	7		17		4		28	4
16	Ehitajate tee 111	16	Haabersti	64	7	E	7		13		4		24	9
17	Ehitajate tee 113	16	Haabersti	64	7	E	7	1	9		3		20	6
18	Ehitajate tee 115	16	Haabersti	64	7	E	5		33		2	24	64	63
19	Ehitajate tee 147	16	Haabersti	64	7	E	7		20		1	4	32	10
20	Järveotsa tee 1	14	Haabersti	81	9	E	9		11	1	2	11	34	19
21	Ehitajate tee 11	14	Mustamäe	81	9	E	9		12		8		29	17
22	Ehitajate tee 13	14	Mustamäe	81	9	E	9		8	1	7		25	9
23	Akadeemia tee 2	14	Mustamäe	81	9	E	5		56			5	66	79
24	Sõpruse pst 222	12	Mustamäe	66	7	E	7	4	9		5	6	31	15
25	Mustamäe tee 159	17	Mustamäe	95	10	E	10		33		3		46	11
26	Tammsaare 88	14	Mustamäe	84	10	E	12		13	1	2		28	5
27	Tammsaare 90	14	Mustamäe	84	10	E	12		15			7	34	4
28	A. H. Tammsaare tee 85	14	Mustamäe	84	18	E	14		16		1		31	15
29	A. H. Tammsaare tee 87	14	Mustamäe	84	18	E	14		12		6		32	10
30	A. H. Tammsaare tee 143	14	Mustamäe	84	18	E	14	1	30	2	19		66	36
31	Ehte tn 2	16	Põhja-Tallinn	110	12	E/Ä	12		2		1		15	2
32	Kolde pst 98	14	Põhja-Tallinn	94	10	E	10		37				47	55
33	Kolde pst 100	14	Põhja-Tallinn	94	10	E	10		28				38	46
34	Kolde pst 102	14	Põhja-Tallinn	94	10	E	10		17		8		35	17
35	Kolde pst 104	14	Põhja-Tallinn	94	10	E	10		6		9		25	17
36	Sinimäe tn 3	17	Lasnamäe	60	6	E	6		6	3	1	1	17	7
37	Sinimäe tn 5	17	Lasnamäe	60	6	E	6		13	1	1	6	27	13
38	Sinimäe tn 7	17	Lasnamäe	60	6	E	6		2		4	5	17	1

39	Sinimäe tn 11	17	Lasnamäe	60	6E	6	1	5		4	4	20	10
40	Lasnamäe tn 18	14	Lasnamäe	81	9E	9		21	2	3	15	50	26
41	Lasnamäe tn 20	14	Lasnamäe	81	9E	9		9			15	33	12
42	Lasnamäe tn 22	14	Lasnamäe	81	9E	10		25			6	41	9
43	Lasnamäe tn 24	14	Lasnamäe	81	9E	9		4		4		17	16
44	Narva mnt 128	8	Lasnamäe	92	10E	10		42		4		56	19
45	Kivila tn 1	16	Lasnamäe	60	6E	6		21	3		3	33	15
46	Kivila tn 3	16	Lasnamäe	60	6E	6		16			3	25	3
47	Vikerlase tn 24	16	Lasnamäe	64	6E	6		12		2	6	26	6
48	Virbi tn 7	16	Lasnamäe	64	7E	7			3			10	3
49	Kalevipoja põik 10	16	Lasnamäe	60	6E	6		4			1	11	6
Kokku:				3657	404	384	38	891	18	161	137	1629	1009