

Tallinna Ülikool
Psühholoogia Instituut

Uurimistöö

***„Mustamäe arenduspiirkonna (I, II ja III mikrorajoon) elanike
hoiakud ja valmisolek osalemiseks piirkonna ümberhoonestamisel“,***

leping Ö-6/27

aruanne

Koostanud: Mati Heidmets, Kadi Liik

Tallinn, 2012

Eessõna

14. veebruaril 2012 sõlmisid Tallinna Linnavalitsus ja Tallinna Ülikool lepingu, mille kohaselt viis ülikool läbi uurimistöö teemal „Mustamäe arenduspiirkonna (I, II ja III mikrorajoon) elanike hoiakud ja valmisolek osalemiseks piirkonna ümberhoonestamisel“. Uurimus otsis vastust küsimustele: millised on Mustamäe I, II ja III mikrorajooni elanike, sh kinnisvaraomanike hoiakud piirkonna ümberhoonestamise küsimuses, milline on elanike valmisolek osaleda elamute ja mikrorajooni uuendamises. Mis toetab elanike osalemishuvi, mis on seda takistavad tegurid?

Käesolev uurimus on osa laiemast Mustamäe elurajooni tulevikuteemasid käsitlevast projektist. Peale Tallinna Ülikooli osalesid projektis Tallinna Tehnikaülikool (eksperthinnangud hoonete tehnilisele seisundile), Estonian Business School (Mustamäe renoveerimismudelite väljatöötamine koos nende õigusliku ja majandusliku põhjendusega) ning TLÜ Eesti Tuleviku-uuringute Instituut (teiste riikide kogemuse analüüs).

Uurimistöö viis läbi Tallinna ülikooli Psühholoogia instituudi uurimisrühm koosseisus: M.Heidmets, K.Liik, S.Ivanov, T.K. Siska, A.Ö.Niit.

Käesolev aruanne esitab uurimistöö põhitulemused. Täpsustavate küsimuste puhul palume pöörduda aruande koostajate poole. Uurimistöö tulemused on avalikult kasutatavad, aruande või selle osade kasutamisel on vajalik viidata käesolevale allikale.

Uurimistöö läbiviijad tänavad: Tallinna Linnavolikogu uurimisprojekti algatamise eest, Mustamäe Linnaosavalitsust toetuse eest töö läbiviimisel, Mustamäe I-III mikrorajooni korteriühistute juhtkonna liikmeid koostöö eest intervjuude läbiviimisel ja küsitluse korraldamisel, ISS Haldust abi eest intervjukeerimisel.

Sisukord

1.Sissejuhatus.....	4
1.1.Probleemipüstitus	4
1.2.Arengudokumendid	5
1.3.Mustamäe I, II ja III mikrorajoon	6
2.Uurimuse ülesehitus ja korraldus	11
2.1.Eesmärgid	11
2.2.Meetod	11
2.3.Valimi plaan	12
2.4.Läbiviimine	14
2.5.Andmeanalüüs	15
2.6.Koondtunnused	16
3.Tulemused	20
3.1.Valim	20
3.2.Kes on Mustamäe korteriomanikud?	21
3.3.Hinnang tänasele olukorrale	22
3.4.Ühistöö ja uuendused	25
3.5.Tulevikuvaated	26
3.6. Uuendusvalmidus: säilitajad, mõõdukad ja radikaalid	29
3.7.Seoseid ja erisusi	33
4.Järeldused, arutelu, ettepanekud	36
Kasutatud allikad, Lisad	39

1. Sissejuhatus

1.1. Probleemipüstitus

Mustamäe on üks suuremaid Tallinna asumeid üldpindalaga 8,1 km². Elanike arv on Mustamäel üle 60 tuhande, asustustihedus ca 8 000 in/km². Kokku on Mustamäel elamispinda 1,43 milj. ruutmeetrit, elamute arv oli 2005. aastal 471, eluasemete arv 30 581. Mustamäel asuvad 3 põhikooli ja 11 gümnaasiumit, 2 haiglat ja 2 polikliinikut, ülikoolidest Tallinna Tehnikaülikool. (Mustamäe üldplaneering, 2006)

Mustamäe ehitamine algas 1961. aastal tehnovõrkude väljaehitamise, alates 1962.a. alustati Mustamäe I mikrorajooni esimese suurpaneelilamuehitamist, mis anti ekspluatatsiooni sama aasta detsembri lõpuks. 1964.a. valmis I mikrorajoon tervikuna. Järgnes II ja III mikrorajooni väljaehitamine. Tänapäeval on kolmes vanemas mikrorajoonis kokku 103 elamut. Nii Mustamäe kui ka selle vanema osa elanikkond on suhteliselt eakas ning rahvuslikult mitmekesine, eestlasi on elanike hulgas veidi üle 50%.

Mustamäe vanema osa (I, II ja III mikrorajoon, tekstis edaspidi ka „I-III mk“) puhul on tegemist Eesti ühe esimese ja vanima paneelmajade piirkonnaga. Üle 50 aasta püsinud elurajoon hakkab paratamatult oma väärtust kaotama – majad amortiseeruvad, korterite suurus ja planeering ei vasta tänapäevastele ootustele, mikrorajooni avalik ruum pole piisavalt atraktiivne. Küsimuse *kuidas edasi?* püstitas 2011. aasta sügisel toimunud Tallinna visioonikonverents ning see sai ka käesoleva uurimistöo lähtepunktiks. Mustamäe vanemale osale (aga ka teistele sarnastele elurajoonidele nii Tallinnas kui Eestis) sobiva tulevikumudeli leidmine on pikk ja keeruline ettevõtmine, maailmakogemus osutab siin mitmetele erinevatele lahendusteedele. Samas on konstruktiivne tulevikukujundamine võimalik vaid siis, kui oluline osa elanikest, sh korteriomanikest teadvustavad kujunenud olukorda ning on valmis osalema nii uuenduste üle käivas arutelus kui ka sellekohastes praktilistes sammudes. Piltlikult – betoon ei hakka uuendustele vastu, korteriomanikud teevad seda vägagi tulemuslikult. **Käesoleva uurimistöo eesmärgiks oligi selgitada Mustamäe I-III mk korteriomanike valmisolekut elurajooni uuendamiseks, samuti kirjeldada uuendustesse positiivset/negatiivset suhtumist mõjutavaid tegureid.**

Vastavalt lähteülesandele (vt lisa 1) oli uurimistöo jaotatud kahte etappi. I etapp (veebruar-aprill 2012) sisaldas Mustamäe I, II ja III mikrorajooni korteriomanike sotsiaaldemograafilise profiili koostamist ning intervjuude ja fookusgruppide läbiviimist nii korteriomanike kui

korteriühistute juhatuste liikmetega. Eesmärgiks oli uurida piirkonna liidrite (ühistute esimehed, juhatuste liikmed) valmisolekut elukeskkonna uuendamiseks ning tingimusi, mis võiksid motiveerida korteriomanikke uuendusprotsessis osalema, samuti selgitada uuenduste toetamise ja selles osalemise motiive ning seda takistavaid asjaolusid.

Töö II etapi (mai – juuli 2012) sisuks oli Mustamäe I-III mk elanike ankeetküsitlus vastajate kodudes, mille käigus uuriti korteriomanike hoiakuid ja valmisolekut nii hoonete kui elukeskkonna uuendamisvõimaluste suhtes.

Töö oodatavate väljunditena nägi lähteülesanne ette erinevate elanikkonnagruppide hoiakute ja uuendusteks valmisoleku kirjeldust koos tingimuste väljatoomisega, mis seda valmisolekut toetab/takistab ning sellest johtuvate ettepanekute koostamist Tallinna Linnavalitsusele ja Linnavolikogule edasisteks sammudeks.

1.2. Arengudokumendid

2007 aastal vastu võetud Mustamäe linnaosa arengukava 2007-2011 näeb Mustamäed avatud parklinnana, kus *"parklinn on erialise elanikkonna vajadustele vastav, hinnalt vastuvõetava ja kõrge elukeskkonna kvaliteediga mõnus mitmefunktsiooniline elamispiirkond, mille identiteedi määrab hooneteväline avalik ruum. Rohevõrgud ja haljastus ning toimiv infrastruktuur loovad piirkonna elanikele mitmekesised vaba aja veetmise võimalused"*. Arengukavas pakutud visioon aastaks 2015 soovib, et Mustamäe oleks *"... turvaline ja pidevalt arenev inimsõbralik linnaosa, kus on tagatud kaasaegne elu-, ettevõtlus-, teadus-, õppe-, spordi- ja kultuurikeskkond. Mustamäe on aktiivsete ning linnaosa arendamises ja ühistegevuses kaasa löövate elanikega linnaosa"*. (Mustamäe linnaosa arengukava 2007-2011)

Mustamäe tuleviku kujundamisel toob arengukava välja 9 peaesmärki:

Peaesmärk 1: Ettevõtlust soosiv, investeeringuid ligitõmbav ning majandusstruktuuri moderniseerumist toetav majanduskeskkond, s.h. infrastruktuur;

Peaesmärk 2: Oma põhiosas välja arenenud ja edasi arenev innovaatiline ja kõrgtehnoloogial baseeruv ettevõtlus;

Peaesmärk 3: Optimaalne haridusvõrk ja kvaliteetne haridus ning noortesõbralik elu- ja õpikeskkond, mis võimaldavad omandada igakülgseid ning isiksuse arengut ja elus edukat toimetulekut toetavaid teadmisi ja oskusi;

Peaeesmärk 4: Lai ja kvaliteetne ning Mustamäe identiteeti väärtustav kultuuriteenuste valik nii Mustamäe elanikule kui ka külalisele, mis aitab kaasa Mustamäe elaniku kujunemisel aktiivseks kogukonna ja kodukoha tundega mustamäelaseks;

Peaeesmärk 5: Kõigile Mustamäe elanikele loodud võimalused inimväärika ja turvalise elu elamiseks;

Peaeesmärk 6: Kaitstud, hooldatud ja arendatud rohealade võrgustik ning linnaelanikele vastuvõetav, elutegevuses abistav ja positiivseid emotsioone esilekutsuv ümbritsev elukeskkond;

Peaeesmärk 7: Kaasajastuv elukeskkond ja elamufond ning seda arengut toetav ja tagav tegusate meetmete pakett;

Peaeesmärk 8: Kaasaegne ja kaasajastuv linnaruum ning funktsioneeriv keskuste võrgustik;

Peaeesmärk 9: Tegus ja haldussuutlik linnaosa ning selle linnaasutused;

Vanemate mikrorajoonide renoveerimist arengukava eraldi eesmärgina välja ei too. Elukeskkonna uuendamise teema on (kuigi ettevaatlikult) tõstetud aastal 2006 kehtestatud Mustamäe üldplaneeringus, kus väidetakse, et *“... tehniliselt on elamute põhikonstruktsioonid käesoleval ajal heas seisukorras ning pidev hooldus ja õigeaegne kapitaalremont tagab elamute põhikonstruktsioonide säilimise kasutamiskõlblikena veel vähemalt 25-30 aasta jooksul. Kuna elamufondi vanus on enamikus vahemikus 30-40 aastat, siis on pikemas perspektiivis eluaseme säilimiseks, jooksvate kulutuste vähendamiseks ja elukeskkonna parandamiseks hädavajalik elamute omanikel hiljemalt 5-10 jooksul elamud renoveerida. Elamute rekonstrueerimise summaarne investeerimisvajadus sellel perioodil ületab ca 1,5 miljardit krooni (keskmiselt 25 000.- krooni iga mustamäelase kohta)”. (Mustamäe linnaosa üldplaneering, 2006).*

Võib öelda, et täna kehtivad arengudokumendid on nii senise hoonestuse püsimise kui ka praeguse elukeskkonna vastavuse osas tänastele ja homsetele vajadustele suhteliselt optimistlikud. Mustamäe vanema osa renoveerimisvajadust tõsise probleemina püstitatud ei ole, leida on vaid ettevaatlikke viiteid vajadusele alustada „ettevalmistusi muutusteks kaugemas tulevikus“.

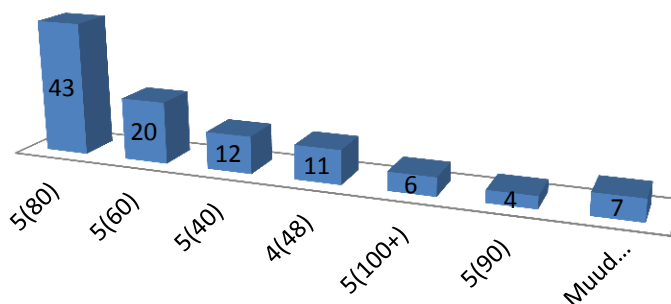
1.3. Mustamäe I, II ja III mikrorajoon

Järgneval esitame Mustamäe I-II mk elamute üldiseloostuse, andmeallikatena on kasutatud Mustamäe üldplaneeringut, Mustamäe arengukava, Andmevara ja Krediidinfo andmebaase,

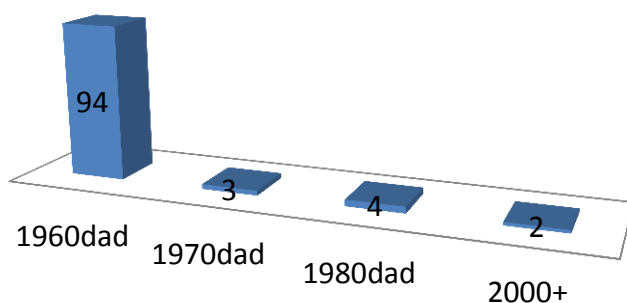
Mustamäe linnaosavalitsuse poolt kogutud andmeid, visuaalset vaatlust (sh majade välisfassaadide renoveerimisastme määramiseks).

Mustamäe vanemas osas (I-III mk) asub kokku 103 elamut, ca pooled neist on viiekorruselised (joonis 1.3.1.). Üle 90% elamutest on ehitatud 1960datel (joonis 1.3.2.).

Joonis 1.3.1. Mustamäe I-III mk elamute jaotus korruselisuse ja korterite arvu järgi

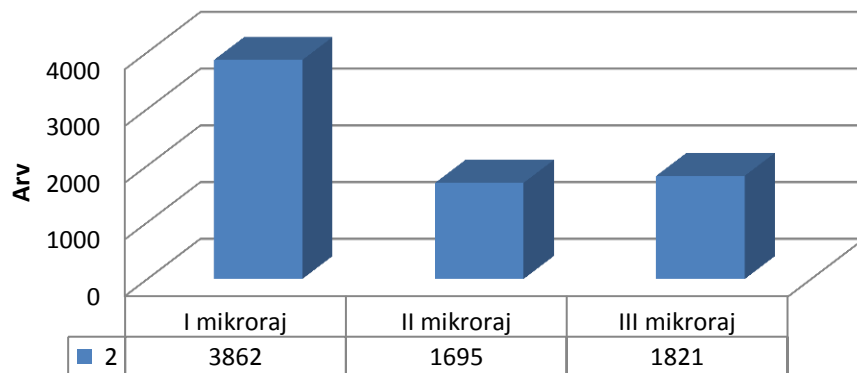


Joonis 1.3.2. Mustamäe I-III mk elamute jaotus eksploatatsiooni andmise aasta järgi

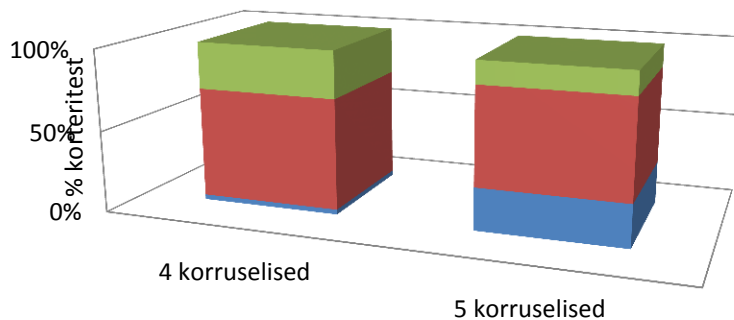


Kokku on kolmes mikrorajoonis üle 7300 korteri (joonis 1.3.3.). Korterite jaotus 1960datel ehitatud majades on toodud joonisel 1.3.4.

Joonis 1.3.3. Korterite arv I-III mikrorajoonis



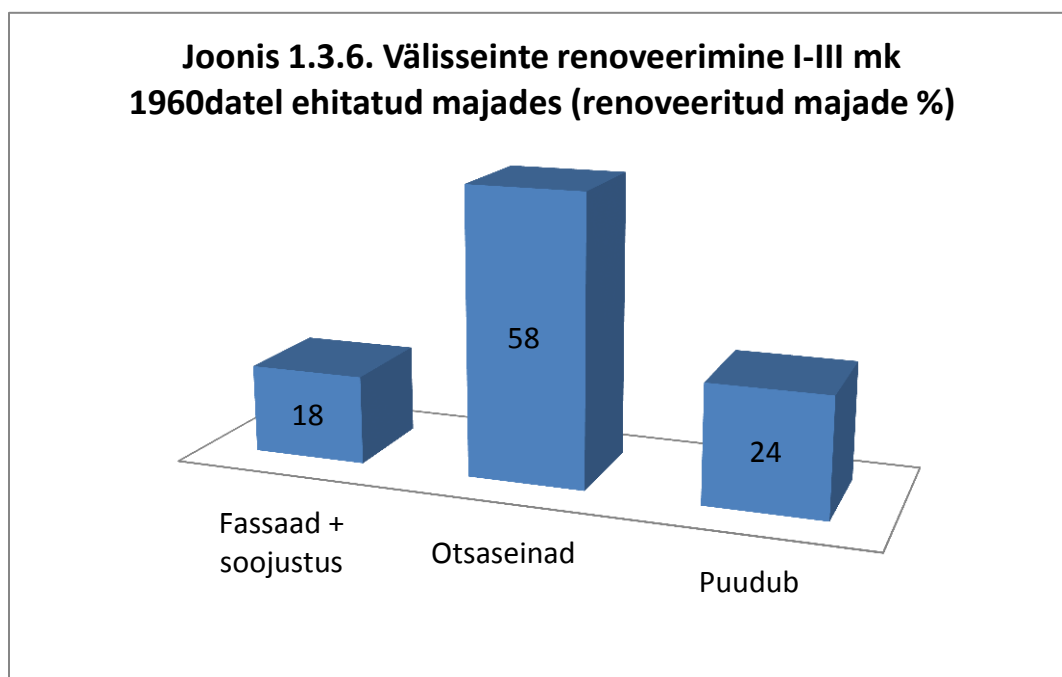
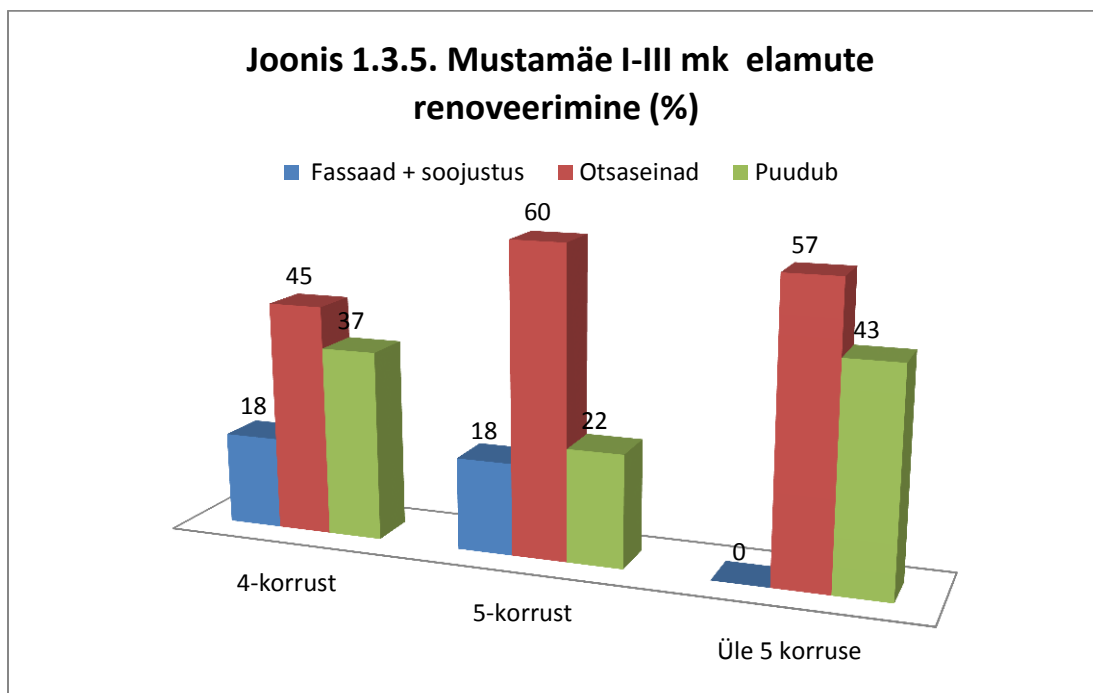
Joonis 1.3.4. Korterite jaotus 1960datel ehitatud majades

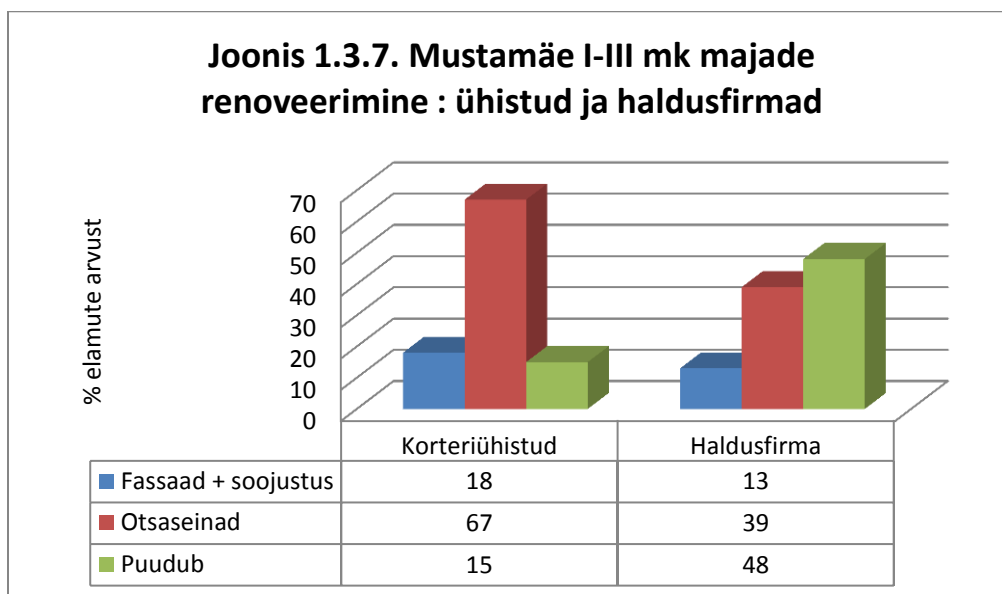


	4 korruselised	5 korruselised
3-toalised	29	14
2-toalised	68	60
1-toalised	3	26

Enamik vanematest elamutest on läbinud uuenduskuuri (joonised 1.3.5. ja 1.3.6). Kõige levinum on maja otsaseinte soojustamine. 73 majas on moodustatud korteriühistud, 30 maja haldab

haldusfirma *ISS Haldus*. Elamutes, kus on moodustatud korteriühistud, on renoveerimine olnud innukam kui haldusfirmade poolt hallatavates majades (joonis 1.3.7.).





Kokkuvõtteks – Mustamäe I-III mikrorajoonis asuvad enamikus 1960datel ehitatud 4-5 korruselised elamud, kus valdavaks on väikesed, 1-2 toalised korterid. Kolme neljandikku majadest haldab korteriühistu, enamik hoonetest on läbinud välisfassaadi renoveerimise.

2. Uurimistöö ülesehitus ja korraldus

2.1. Eesmärgid

Käesoleva uurimistöö eesmärgiks oli kirjeldada Mustamäe I-III mk kinnisvaraomanike sotsiaaldemograafilist koosseisu ning selgitada omanike erinevate rühmade hoiakuid piirkonna ümberhoonestamise küsimuses. Samuti määratleda korteriomanike valmisolekut osalemiseks elamute ja mikrorajooni uuendamises ning välja tuua mõjurid, mis osalemishuvi toetab ja takistab.

Uurimistöö koosnes kahest osast. Esimese (ettevalmistava) etapi jooksul koostati Mustamäe I, II ja III mikrorajooni korteriomanike sotsiaaldemograafiline profiil. Selleks kasutati erinevaid andmeallikaid: 1) Andmevara (rahvastikuregistris registreeritud isikute kohta andmete saamiseks) 2) Krediidiinfo (andmed korteriühistute juhatuste kohta, samuti selle kohta, kas nimetatud ühistutel on märkimisväärsed võlgnevusi) 3) Maksu- ja Tolliamet (andmevarast saadud isikuandmed tuleb edastada sinna sissetulekute andmete saamiseks), 3) Mustamäe linnaosavalitsus (I, II ja III mikrorajooni elamute aadressid, mis on toodud Lisas 1), 4) Korteriühistud (korteriomanike nimekirjade saamiseks). Samuti viidi ettevalmistava etapi jooksul läbi intervjuud ja fookusgrupid korteriühistute juhatuste liikmetega. Eesmärk – selgitada valmisolekut elukeskkonna uuendamiseks ning tingimusi, mis võiksid motiveerida korteriomanikke uuendusprotsessis osalema, selgitada uuenduste toetamise ja selles osalemise motive ning toetust ja osalemist takistavaid asjaolusid.

2.2. Meetod

Uurimismeetoditena kasutati intervjuud ja ankeetküsitlust. Intervjuude eesmärgiks oli selgitada korteriühistute juhatuste liikmete ja majahaldajate hoiakuid seoses elukeskkonna uuendamisega, uurida nende hinnanguid tingimustele, mis võiksid motiveerida korteriomanikke uuendusprotsessis osalema, selgitada uuenduste toetamise ja selles osalemise motive ning toetust, aga ka osalemist takistavaid asjaolusid. Viidi läbi 17 intervjuud, osa neid fookusgruppidega. Intervjuu plaan on toodud lisas 3.

Intervjuud olid ka sisendiks korteriomanike ankeetküsitlusele, intervjuude käigus täpsustati ankeedis esitatavaid küsimusi ning selgitati võimalusi küsitluse tehniliseks korralduseks.

Korteriomanikele mõeldud ankeetküsimustik (vt lisa 2) koosnes 40 küsimusest mis jagunesid 112 üksiktunnuseks. Küsimused käsitlesid järgmiseid teemasid: korteriomanike sotsiaaldemograafiline kirjeldus, nende hinnang praegusele olukorrale, omanike arusaamad ja eelistused seoses Mustamäe võimaliku uuendamisega. Küsimustikku olid lisatud ka eraldi skaalad mõõtmaks küsitletavate paigakiindumise määra, uuendusmeelsust ja eluga rahulolu.

Uurimuse jaoks väljatöötatud küsimuste ja skaalade kontrollimiseks viidi läbi pilootküsitlus, milles osales 153 juhuslikult valitud Tallinna elanikku. Piloodi tulemusena konstrueeriti lõplikult uurimuses kasutatavad koondskaalad ning täpsustati esitatavaid küsimusi.

2.3. Valimi plaan

Mustamäe I-III mikrorajoonis asub kokku 103 elamut, neist 1960datel ehitatud maju on 94. Arvestades käesoleva uurimuse eesmärki võeti valimi moodustamise aluseks vaid vanemad, 1960datel ehitatud elamud. Valim moodustati kaheastmelisena:

Esimene samm – 94 maja hulgast valiti välja elamud, kus küsitlus läbi viia. Eesmärgiks seati, et valimisse kuuluvad majad oleksid samas proportsioonis üldkogumiga (I-III mk tervikuna), arvestades järgmiseid tunnuseid:

- ✓ Majade korruselisus: 4-korruselisi (10%), 5-korruselisi (90%)
- ✓ Korterite arv: 80 või rohkem korterit (55%), 40-60 korterit (45%)
- ✓ Majade renoveerituse aste: kogu välisfassaad uuendatud (18%), ainult otsaseinad (58%), puudub (24%)
- ✓ Majade haldamise viis: majad, kus on korteriühistud (70%) ja majad, mida haldab ISS Haldus (30%)

Lähtudes eelkirjeldatud jaotusest lülitati valimisse järgmised elamud:

Elamud, kus on moodustatud korteriühistud (10)

Aadress	Korruseid	Korterite arv	Ehitusaasta	Väline renoveerimine
1. Vilde tee 123	4	48	1965	Puudub
2. Mustamäe tee 126	5	60	1964	Otsaseinad
3. Vilde tee 121	5	80	1964	Otsaseinad
4. Vilde tee 136	5	60	1965	Kõik välisseinad
5. Kadaka tee 163	5	80	1963	Otsaseinad
6. Akadeemia tee 38	5	183	1964	Kõik välisseinad
7. Akadeemia tee 56	4	48	1964	Puudub
8. Ehitajate tee 15	5	40	1963	Kõik välisseinad
9. Ehitajate tee 25	5	80	1963	Otsaseinad
10. Vilde tee 91	5	80	1964	Otsaseinad

Elamud, mida haldab ISS Haldus:

1.Akadeemia tee 14	5	80	1963	Otsaseinad
2.Akadeemia tee 6	5	80	1963	Puudub
3.Ehitajate tee 58	5	40	1964	Otsaseinad
4.Keskuse 14	5	80	1964	Otsaseinad
5.Ehitajate tee 49	5	80	1964	Puudub

Juhul, kui mõne maja puhul tekiks probleeme küsitluse läbiviimisega olid valitud ka 4 nn reservmaja:

Akadeemia tee 54	4	48	1964	Fassaad
Vilde tee 144	5	60	1965	Fassaad
Kadaka tee 159	5	80	1963	Fassaad
Kadaka tee 171	5	60	1964	Puudub

Kokku paiknes 15 valimisse kuulunud majas 1119 korterit (koos reservmajadega – 1367 korterit). Korteriomaniike jaotus neis majades oli sarnane kogu I-III mk profiilile:

- ✓ rahvuse alusel: eestlasi 55%, mitte-eestlasi 45%;
- ✓ vanuse järgi: kuni 39 - 26%; 40-52 23%; 53-65 - 25%; 66 ja rohkem - 26%;
- ✓ korteri suuruse alusel: väikesed (kuni 41m) – 30%; keskmised (42-44m) – 36%; suured (45m ja rohkem) – 34%

Korteriomanikest moodustati juhuvalim, kasutades juhuslike arvude tabelit. Kokku kuulus algsesse valimisse 290 korteriomaniikku. Kuna osa valitud respondente paratamatul loobub vastamisest oli eesmärgiks saada lõpliku valimi suuruseks vähemalt 220 vastajat, mis oleks ca 20% korteriomanikest valimisse kuuluvates majades.

2.4. Läbiviimine

Küsitluse viis läbi Tallinna Ülikooli doktorant Sergei Ivanov, keda küsitluse algperioodil abistas TLÜ psühholoogiaüliõpilane T.K. Siska. Küsitlus oli korraldatud järgmiselt.

- ✓ S.Ivanov võttis kontakti korteriühistu juhatuse esimehega (majahaldajaga ISS Halduse majade puhul), selgitas uurimistöö eesmärgid ning leppis kokku majja sisenemise aja ja korralduse.
- ✓ Saades võimaluse majja sisenemiseks (tavaliselt korraldas selle ühistu esimees isiklikult) pöördus küsitaja valimisse kuulunud korteri omaniku poole, selgitas küsitluse eesmärgid ning küsis nõusolekut vastamiseks.
- ✓ Nõusoleku saamisel lepiti kokku aeg, mida korteriomaniik küsimustiku täitmiseks vajab ning viis, kuidas küsitaja täidetud ankeedi kätte saab.

- ✓ Korteriomaniikule selgitati, et küsitlus on anonüümne ning küsimuste korral võib ta küsitluse läbiviija poole pöörduda.
- ✓ Eitava vastuse puhul tänas küsitaja korteriomaniikku ning pöördus valimis järgmise vastaja poole

Täidetud ankeedid kontrollis küsitaja kättesaamisel üle ning vajadusel täpsustas tekkinud arusaamatusi.

2.5. Andmeanalüüs

Andmete analüüsiks kasutati andmetöötlusprogrammi *Statistica 10.0*. Andmetöötlusvõtetest kasutati:

- 1) kirjeldavaid statistikuid (protsentjaotuseid, aritmeetilisi keskmisi, vastuste hajuvuse kirjeldamiseks standardhälvet).
- 2) keskmiste võrdlemisel kahe keskväärtuse võrdlemiseks t-testi (suurem t-väärtus peegeldab suuremat erinevust, t-väärtuse juures väljatoodud vabadusastmete arv peegeldab võrdlusesse kaasatud vastuste arvu (vabadusastmete arv on 1 võrra väiksem uuritava tuunuste erinevate väärtuste arvust)), kolme ning enama keskmise võrdlemiseks ANOVA-t (ANalysis Of VAriance), kus suurem F väärtus peegeldab suuremat erinevust ning vabadusastmete arvud peegeldavad võrreldava tuunuse erinevate väärtuste ja võrreldavate gruppide suurust).
- 3) seoste leidmisel korrelatsioonanalüüsi (Pearsoni (r) ja Spearmanni (p) kordajaid) - mida suurem on korrelatsioonikordaja (muutub vahemikus 0-1,0), seda tugevam on seos kahe tuunuse vahel.
- 4) vastuste jaotuste seotuse kontrollimiseks kasutati hii-ruut testi, mis näitab mil määral kahele erinevale tuunusele antud vastused on omavahel seotud/kovarieeruvad. Kovarieeruvust hinnatakse p väärtuse abil, kui p on väikem/võrdne 0,05, siis on tuunused kovarieeruvad.
- 5) skaalade struktuuri kontrollimiseks kasutati klasteranalüüsi, mis grupeerib tuunuseid nende omavahelise sarnasuse alusel.
- 6) Koondskaalade sisemise reliaabluse hindamiseks kasutati põhinäitajana Cronbachi alfat - mida suurem on alfa väärtus (kõigub vahemikus 0-1,0), seda täpsemalt mõõdavad skaala erinevad väited sama konstrukti.

Kõik otsustused on tehtud usaldusnivool $p < 0,05$, mis tähendab, et osutatud seosed ja erisused on kehtivad vähemalt 95% tõenäosusega.

2.6. Koondtunnused

Lisaks üksikküsimustele kasutati vastajate seisukohtade kirjeldamiseks ja hoiakute mõõtmiseks ka üksikküsimusi koondavaid tunnuseid (koondskaalad, indeksid). Järgnevalt on esitatud uurimuse käigus konstrueeritud koondtunnuste kirjeldus koos nende iseloomustusega.

Indeks 1 – hinnang elukeskkonnale. Indeks koondab vastaja poolt antud hinnanguid oma praeguse korteri, maja ja majaümbruse seisukorrale (ankeedis küsimus 1). Mida suurem on indeksi numbriline väärtus, seda halvemaks peab vastaja oma eluümbruse seisukorda. Indeksi keskmiseks väärtuseks saadi $m=2,54$ ($sd=0,68$; $min=1,0$, $max=5,0$).

Indeks 2 – senised uuendused. Indeks loetleb milliseid elukeskkonna seisundit parandavaid muudatusi on vastaja viimase kümnekonna aasta jooksul oma korteris, majas või majaümbruses ette võtnud (küsimus 2). Indeksi suurem numbriline väärtus osutab suuremale arvule muutustele. Indeksi keskmiseks väärtuseks saadi $m=7,89$ ($sd=2,68$; $min=1,0$, $max=15,0$).

Indeks 3 – probleemid. Indeks koondab küsimusele 5 antud vastused, iseloomustades erinevaid korteri ja majaga seotud probleeme. Mida väiksem on indeksi numbriline väärtus, seda probleemsemaks peetakse olukorda. Indeksi keskmiseks väärtuseks saadi $m=2,84$ ($sd=0,83$; $min=1,0$, $max=4,75$). Klasteranalüüsi tulemusel jaotusid korteri, maja ja majaümbrusega seotud probleemid kaheks suuremaks grupiks (vt lisa 5). Ühte gruppi koondusid majas olevad probleemid (nii korteri kui maja kui tervikuga seotud mured) ja teise gruppi ümbrusega seotud probleemid.

Indeks 4 – osalemine. Indeks kirjeldab vastaja osalemise määra majaelanike erinevates ühistegevustes (küsimus 6). Mida suurem on indeksi arvuline väärtus, seda innukam on osalemine. Indeks võis varieeruda vahemikus 0-24, kusjuures „0“ näitab seda, et vastaja ei märkinud ühtegi osalemist ja „24“ seda, et vastaja on kõikides kirjeldatud tegevustes osalenud aasta jooksul vähemalt 2 korda. Keskmiseks osalemisaktiivsuse näitajaks saadi $m=2,19$ ($min=0$, $max=11$, $sd=2,55$).

Koondskaala 5 - paigakiindumus. Kirjeldamaks inimese ja tema eluümbruse seoseid on keskkonnapsühholoogia-alastes uurimustes kasutusele võetud paigakiindumuse konstrukt.

Paigakiindumuseks peetakse inimesel elu jooksul kujunenud positiivset emotsionaalset, kognitiivset ja käitumuslikku seost oma sotsiaalse ja füüsilise keskkonnaga, mis väljendub kalduvuses anda oma elukohale positiivseid hinnanguid, soovis oma elukohta paremaks muuta ning vastumeelsuses seal lahkuda. Paigakiindumuse skaala koostamisel tuginesime selle valdkonna varasematele uurimustele - vt Bonaiuto, Fornara & Bonnes (2003), Burduk (2010), Carsona, Chappella, & Dujelaa (2010). Meie poolt konstrueeritud paigakiindumuse skaala koosneb kaheksast väitest, millega nõustumise määra hinnatakse 5-pallisel skaalal Likerti tüüpi (küsimus 12). Kolm väidet skooritakse pööratult. Väidete sobivuse kontrollimine toimus pilootküsitluse käigus. Skaala suurem väärtus näitab suuremat paigakiindumist.

Koondskaala reliaablusnäitaja Cronbachi α oli antud valimil 0,68. Klasteranalüüs osutas, et paigakiindumuse skaalal eristub nn Mustamäe kiindumuse alaskaala (vt lisa 4), kusjuures selle alaskaala sisemine reliaablus oli 0,73. Keskmiseks paigakiindumuse näitajaks arvutati $m=3,79$ (min=1,00, max=5,00, sd=0,63) ja keskmiseks Mustamäe kiindumuse näitajaks saadi $m=4,06$ (min=1,25, max=5,00, sd=0,74).

Koondskaala 6 - valmisolek muutusteks. Selleks, et kirjeldada korteriomanike üldist valmidust muutusteks elukeskkonnas koostati muutustele avatuse koondskaala. Skaala konstrueerimisel toetusime selle valdkonna varasematele uurimustele - vt Giangreco (2002); Winstanley, Thorns & Perkins (2002). Skaala koosneb kaheksast väitest (küsimus 16), millega nõustumist hinnatakse 5-pallisel Likerti tüüpi skaalal. Skaala sisemine struktuur on esitatud lisa 4. Väidete sobivuse kontrollimine toimus pilootküsitluse käigus. Skaala suurem väärtus peegeldab suuremat valmisolekut muutusteks, väiksem väärtus osutab alalhoidlikkusele.

Muutusteks valmisoleku keskmiseks näitajaks saadi $m=3,15$ (min=1,00, max=5,00, sd=0,60), koondskaala sisemine reliaablus oli $\alpha=0,72$.

Indeks 7 – usaldus. Kirjeldamaks uuendusi elluviivate institutsioonide usaldusväarsust, paluti vastajatel hinnata kuivõrd nad erinevaid institutsioone Mustamäe uuenduste elluviijatena usaldavad (küsimus 11). Hindamiseks pakuti 6 erinevat institutsiooni elanikele kõige lähemast (korteriühistud) kuni kõige kaugemateni (Euroopa Liit). Usalduse määra hindasid vastajad 5-pallisel Likerti tüüpi skaalal. Indeksi väiksem arvuline väärtus peegeldab institutsioonide suuremat usaldamist. Usalduse indeksi keskmiseks väärtuseks saadi $m=2,79$ (sd=0,71, min=1,0; max=4,67).

Koondskaala 8 - eluga rahulolu. Eluga rahulolu mõõtmiseks kasutati Diener'i ja kolleegide (1985) väljatöötatud eluga rahulolu skaalat (*Satisfaction With Life Scale*). See koosneb viiest väitest (küsimus 18), millega nõustumist hinnatakse 7-pallisel Likerti tüüpi skaalal. Indeksi kõrgem

arvuline väärtus peegeldab kõrgemat eluga rahulolu. Keskmine eluga rahulolu näitaja Mustamäe esimeste mikrorajoonide elanikel oli $m=3,82$ ($\min=1,00$, $\max=7,00$, $sd=1,14$) skaala sisemine reliaablus $\alpha=0,78$.

Indeks 9 – tulevikueelistused. Lähtudes käesoleva uurimistöö eesmärkidest soovisime eristada korteriomanikke selle alusel, kuivõrd valmis on nad võimalikes muutustes osalema, kasutades selleks küsimusele 7 antud vastuseid (mõõdab suhtumist oma mikrorajooni tulevikku skaalal – säilitada-lammutada) ja ka üldist muutustele avatuse määra (koondskaala 6). Kõigepealt jaotati vastajad küsimusele 7 antud vastuste alusel rühmadesse - esimesse rühma arvati vastusevariandid 1 ja 2 valinud vastajad (st need, kes eelistavad jätta asjad nii nagu on või siis olemasolevaid maju pelgalt korrastada), teise gruppi variandi 3 valinud vastajad (peavad võimalikuks osalist lammutamist) ning kolmandasse gruppi need, kelle arvates tuleks kogu mikrorajoon lammutada ning uus linnaosa ehitada. Ka koondskaala 6 vastuste alusel jaotati vastajad kolme gruppi vastavalt nende „muutustele avatuse määrale“. Kombineerides kahte jaotust (vt tabel 2.6.1.) saime kolm vastajarühma, lähtudes nende „tulevikuplaanide radikaalsuse astmest“.

Esimesse rühma (nn „säilitajad“) sattusid vastajad, keda iseloomustab vähene valmisolek muutusteks ning kes Mustamäe tuleviku osas peavad õigeks olemasoleva hoonestuse säilitamist (küll seda korrastades ja remontides). Tabelis 2.6.1. on see rühm märgitud sinisega. „Säilitajate“ gruppi osutus kuuluvaks 45% valimist. Lillaga on tabelis välja toodud nn „radikaalide“ rühm, so vastajad, kelle muutusteks valmisoleku skoor oli kõrgeim ning kelle tulevikuvisionid sisaldavad olemasoleva hoonestuse (osalist või täielikku) lammutamist ning uue ehitamist. Radikaale oli kokku 30%.

Nende kahe äärmusliku rühma vahele jäävad nn „mõõdukad“ (tabelis kollane), ehk rühm, keda iseloomustab keskmine orienteeritus muutustele ning kes peavad võimalikuks nii olemasoleva säilitamist kui ka osalist lammutamist. Mõõdukate hulka sattus 25% valimist.

Seega – vastajate jaotus kolme rühma toetub nii nende üldisele (positiivsele või negatiivsele) hoiakule elukeskkonnas toimuvate muutuste suhtes kui ka Mustamäe tulevikku puudutavatele konkreetsetele eelistustele (säilitada vs lammutada).

Tabel 2.6.1. Vastuste jaotused küsimusele 7 ja koondtunnusele 8 (sinised ruudud – „säilitajad“; kollased ruudud – „mõõdukad“; lillad ruudud – „radikaalid“)

	Küsimus 7	Koondskaala 8 Madal muutusteks valmisolek	Koondskaala 8 Keskmine muutusteks valmisolek	Koondskaala 8 Kõrge muutusteks valmisolek	Rida kokku
arv	Vastusevariandid 1+2	41	43	16	100
tulba protsent		56,16%	54,43%	23,88%	
rea protsent		41,00%	43,00%	16,00%	
protsent kokku		18,72%	19,63%	7,31%	45,66%
arv	Vastusevariant 3	15	22	30	67
tulba protsent		20,55%	27,85%	44,78%	
rea protsent		22,39%	32,84%	44,78%	
protsent kokku		6,85%	10,05%	13,70%	30,59%
arv	Vastusevariant 4	17	14	21	52
tulba protsent		23,29%	17,72%	31,34%	
rea protsent		32,69%	26,92%	40,38%	
protsent kokku		7,76%	6,39%	9,59%	23,74%
arv	kõik grupid	73	79	67	219
protsent kokku		33,33%	36,07%	30,59%	

3. Tulemused

3.1. Valim

Valimisse lülitatud majade korteriomanikest moodustati juhuvalim, kasutades juhuslike arvude tabelit. Algsesse valimisse kuulus 290 korteriomanikku. Neist 19 korteri puhul osutusid kas registriandmed ekslikuks (korter oli omanikku vahetanud, korteri ei kuulunud sellele omanikule) või polnud võimalik korteriomanikku kätte saada (oli pikemaks ajaks Eestist lahkunud, korteri elanikud ei teadnud korteriomaniku asukohta vms). 33 valimisse sattunud korteriomanikku keeldusid küsitluses osalemast. Tulemusena saadi valimisse kuulunud majade korteriomanike poolt 238 täidetud ankeeti. Enne andmetöötlust viidi läbi küsimustike täiendav kontroll, mille tulemusena praagiti välja 8 ankeeti, põhjuseks oluliste andmete puudumine, vastuolulised vastused, ebaadekvaatsed juurdekirjutused jms. Seega jäi valimi lõplikuks suuruseks 230 vastajat.

Nii vastajate emakeele kui vanuse osas vastab valim populatsioonile, erinevused ei ületa 3%. Majade osas järgiti valimi plaani, ka korterite suuruse osas vastab tegelik valim kavandatule, valimis oli väikeseid (kuni 41m²) kortereid 29%, keskmisi (42-44m²) – 36%, suuri (45m² ja rohkem) – 35%.

		Populatsioon	Valim
Emakeel	Eesti	55%	58%
	Vene	45%	41%
Vanus	Keskmine	52,9	54,3
	Kuni 39a	26%	23%
	40-52 a	23%	25%
	53-65 a	25%	24%
	Üle 66 aasta	26%	28%

Vastajate detailsem jaotus sotsiaaldemograafiliste tunnuste alusel on leitav lisas 2, kus on toodud ka vastuste protsentjaotused kõigile küsitluse käigus esitatud küsimustele.

3.2. Kes on Mustamäe korteriomanikud?

Järgnevalt esitame I-III mk korteriomanike üldiseloomustuse ning toome välja korteriomanike kogukonna eripärad.

Korteriomanike hulgas domineerivad eakamad inimesed – ca 50% omanikest on vanemad kui 50 aastat. Vaid pooled korteriomanikest käivad tööl, 39% on pensionärid, ülejäänud kas õpivad või on töötud. Kolmandik korteriomanikest on kõrgharidusega, pea pooled kesk- või keskeriharidusega. Veidi üle kolmandiku (36%) on korteriomanikuks saanud privatiseerimise tulemusena, ca pooled (46%) on korteri otnud. Kui liita kokku privatiseerimise teel omandatud ja pärandiks saadud korteriomandid (kokku 46%), siis selgub, et korteri otnute ja korteri „saanute“ osakaalud valimis on praktiliselt võrdsed. Muudel viisidel korteri omandatutest on kõige suurem osakaal (5%) korteri vahetanutel. Peaaegu kõik (95%) korteriomanikest elavad ise alaliselt oma Mustamäe korteris. Märkimisväärsesse hulka korteritesse (7%) on registreeritud juriidiline isik.

Korteriomanike puhul on tegemist suhteliselt tagasihoidliku sissetulekuga inimestega, ca 50% omanikest märkis oma kuu netosissetulekuks kuni 400.- EUR kuus (mis on üle kahe korra väiksem Eesti keskmisest sissetulekust). Üle 1000 eurose kuusissetulekuga omanikke on vaid 7%. Oma praeguseid eluasemekulusid hindab „suureks“ või „väga suureks“ tervelt 70% korteriomanikest. 74% korteriomanikest jälgib ja kontrollib pidevalt oma eluasemekulude suurust.

Korterid ei ole reeglina ülerahvastatud, keskmiselt on korteris 1 inimene toa kohta. Kolmandik korteriomanikest elab korteris üksinda.

Pooled (49%) korteritest on kindlustatud, 20% korteritest on koormatud hüpoteegiga, veerand korteritest on pangalaenu tagatiseks.

Kokkuvõtteks – Mustamäe I-III mk korteriomanike hulgas domineerivad eakamad ning suhteliselt vähekindlustatud inimesed. Märkatav osa omanikest on pensionärid, kes elavad korteris kas üksinda või 1-2 kaasasukaga. Ca pooled korterid on saadud kas privatiseerimise teel või pärandusena.

3.3. Hinnang tänasele olukorrale

Korteriomanikud suhtuvad oma elurajooni üldiselt hästi - Mustamäe mainet, võrreldes Tallinna teiste piirkondadega, peab kõrgeks 50% vastajatest, peaaegu samapalju hindab mainet keskmiseks. Neid, kes peavad linnaosa mainet madalaks on väga vähe (2,3%).

Veidi üle poole (51%) küsitletutest on nn paigakindlad, nad soovivad elada just selles Mustamäe osas (mikrorajoonis) kus praegu. Viies (21%) on valmis elama Mustamäel, sõltumata mikrorajoonist. Potentsiaalselt Mustamäelt lahkujaid on vähe – vaid ca 6-7% sooviks kolida mõnda teise Tallinna piirkonda, samapalju koliks Tallinnast üldse ära.

Oma korteri, maja ja majaümbruse seisukorda peetakse üldiselt heaks (vt tabel 3.3.1.) Veidi kriitilisemad on omanikud majaümbruse suhtes (29% peab selle olukorda halvaks), hästi positiivsed ollakse aga korteri osas, kriitilist suhtumist korterisse väljendab vaid veidi üle 10% küsitletutest.

Tabel 3.3.1. Milliseks Te hindate oma korteri, maja ja majaümbruse praegust seisukorda (vastuste protsentjaotus koos keskmiste ja standardhälbega)

Hinnatav keskkond	Väga heaks %	Heaks %	Raske öelda %	Halvaks %	Väga halvaks %	M	Sd
Korter	8,3	66,4	12,7	11,7	0,9	2,31	0,82
Maja	5,8	54,3	23,3	14,9	1,3	2,52	0,87
Majaümbrus	5,8	45,3	19,8	21,5	7,6	2,80	1,08

Korteriomanike tänased mured (tabel 3.3.2.) on seotud ennekõike kõrgete eluasemekuludega (see on probleemiks neljale viiendikule omanikest) ja parkimiskohtade vähesusega – sellele osutas 70% küsitletutest. Pooled omanikest peavad mureteemaks maja olukorda, järgnevad probleemid majaümbrusega ning korteri planeeringu ja suurusega. Veidi üllatavalt ei näe iga kolmas korteriomanik oma maja vanuses üldse mingit probleemi. Saadud tulemused on sarnased 2011 aastal läbiviidud uurimuses Elanike rahulolu Tallinna linna avalike teenustega väljatoodud probleemide loendiga. Ka seal ilmnis, et mustamäelaste jaoks on üheks keskseks mureteemaks kõik see, mis seotud transpordi ja autodega - parkimiskohtade vähesus, kvartaliteede olukord talvel, rattateede olemasolu (vt lisa 8).

Tabel 3.3.2. Kuivõrd tõsiseks probleemiks/mureteemaks on Teie või Teie pereliikmete jaoks alltoodud asjaolud? (Vastuste protsentjaotus koos keskmiste ja standardhälbega, variandidid järjestatud sageduse alusel)

Probleemid	See on väga tõsine probleem %	See on probleem %	Raske öelda, (mind see küsimus ei puuduta) %	See ei ole probleem %	See pole üldse %	M	Sd
Kõrged eluasemekulud	44,7	33,6	7,8	11,1	2,8	1,94	1,10
Vähe parkimiskohti	41,7	27,8	13,0	10,6	6,9	2,13	1,26
Maja on vana ja vajab pidevalt remonti	20,4	32,0	11,2	32,0	4,4	2,68	1,24
Korrastamata majaümbrus	19,5	25,8	8,8	36,6	9,3	2,90	1,33
Korter on ebasobiva suuruse või planeeringuga	12,9	28,7	8,9	33,2	16,3	3,11	1,34
Maja hooldus ei vasta nõuetele	9,5	11,4	17,9	46,3	14,9	3,46	1,16
Ebameeldivad naabrid või kaaselanikud	7,0	22,9	8,4	40,8	20,9	3,46	1,24
Korteri asukoht ei ole sobiv	5,2	7,2	7,2	43,8	36,6	3,99	1,09

Nii korteri ja maja seisundile kui ka majaümbrusele antud hinnangute alusel kohta arvutati välja koondnäitaja (indeks 3), keskmine korteri ja maja seisundit puudutav elanike „murelikkuse“ näitaja oli $m=3,14$ ($sd=0,77$), majaümbruse probleemidega seotud murelikkuse näitaja $m=2,90$ ($sd=0,91$). Keskmiste võrdlus osutab, et majaümbruse seisundis näevad elanikud oluliselt suuremaid probleeme kui korteri ja maja olukorras ($t(169)=3,24$; $p<0,001$).

Vaadates tulevikku peetakse Mustamäe uuendamisel oluliseks praktiliselt kõiki väljapakutud elukeskkonna aspekte (tabel 3.3.3.) Siiski kategooriasse „väga oluline“ sattusid teistest rohkem (üle 70% toetajaid) sellised teemad nagu korteri (mõistlikud) ülalpidamiskulud, eluümbruse turvalisus ja elamu energiasäästlikkus.

Tabel 3.3.3. Mõeldes tulevikule, kuivõrd oluline on Teie jaoks Mustamäe uuendamisel arvestada järgmiste asjaoludega? (Vastuste protsentjaotus koos keskmiste ja standardhälbega, variandid järjestatud sageduse alusel)

Olulised asjaolud	väga oluline %	Oluline %	raske öelda %	Vähe-oluline %	täiesti ebaoluline %	M	Sd
Et korteri ülalpidamine poleks rahakotile liiga koormav	77,2	21,8	0,5	0,5	0	1,24	0,47
Et maja ja selle ümbrus oleks turvaline	71,9	26,7	0,5	0,9	0	1,30	0,53
Et elamu oleks energiasäästlik	71,8	23,0	3,8	1,4	0	1,35	0,62
Et elukeskkond oleks roheline ja elukorraldus loodussõbralik	64,5	31,4	1,8	1,8	0,5	1,42	0,67
Et korterid oleks sobiva suuruse ja planeeringuga	62,5	33,0	2,5	2,0	0	1,44	0,65
Et naabrid oleksid sõbralikud ja koostöövalmis	49,3	41,3	6,6	2,3	0,5	1,63	0,75
Et oleks piisavalt parkimiskohti	57,8	28,6	6,1	5,2	2,3	1,66	0,97
Et saaks elada kaasaegses ja atraktiivses linnaosas	39,6	39,1	10,6	9,7	1,0	1,93	0,99

Kuigi enamik Mustamäe korteriomanikest suhtuvad positiivselt oma tänasesse elukeskkonda, on küsitletute iseenda eluga rahulolu tase suhteliselt madal. Keskmine eluga rahulolu näitaja Mustamäe esimeste mikrorajoonide elanikel oli $m=3,82$ ($\min=1,00$, $\max=7,00$, $sd=1,14$). Eesti keelt kõnelevate vastajate eluga rahulolu oli keskmiselt mõnevõrra kõrgem ($m=4,06$, $sd=1,04$) kui venekeelsetel vastajatel ($m=3,47$, $sd=1,19$; $t(224)=3,94$; $p<0,001$). Kui eluga rahulolu näitajaid võrrelda teiste Eestis läbiviidud uurimustega, kus on kasutatud sama eluga rahulolu hindamise skaalat (vt näit Ambos, (2006), Lebreht (2010), Rüütel (2011), Viilup (2006)), siis on uurimuses osalenud mustamäelaste rahulolu oma eluga mõnevõrra madalam.

Kokkuvõtteks: Mustamäe korteriomanikud on tänaste oludega harjunud, neile meeldib oma elukeskkond ning nad on valdavalt rahul oma maja ja korteriga. Peamiste mureteemadena tulevad oodatult esile eluasemekulud ning veidi üllatuslikult – parkimisprobleemid. Maja

vanus kui probleem on teadvustatud ca poolte korteriomanike jaoks, samas tervelt kolmandik ei näe selles erilist mureteemat.

3.4. Ühistöö ja uuendused

Enamik korteriomanikest on oma korterit uuendanud, pea 80% on ette pannud uued aknad, üle 60% omanikest on teinud korteris sanitaarremondi ja uuendanud veetorustikku. Ca kolmandik on korteris teinud kapitaalremonti, sh uuendanud küttesüsteemi.

Kolmveerandil I-III mikrorajooni elamutest on (osaliselt või täielikult) uuendatud välisfassaad, kahel kolmandikul on korrastatud rõdud ja remonditud trepikojad. 40%-l majadest on uuendatud kütte- ja elektrisüsteem. Majaümbruses on peamiseks uuenduseks prügikonteinerite hoidla ehitamine (90%) ning majaümbruse haljastuse korrastamine (40%).

Keskmiselt nimetasid küsitletud ca 8 erinevat uuendust, mis on korterites, majades või majaümbrustes tehtud ($m=7,89$, $\min=1,0$, $\max=15,0$ $sd=2,68$). Korteriühistutega majade korteriomanihud märkisid mõnevõrra rohkem uuendusi ($m=8,19$; $sd=2,72$) kui hooldusfirmade poolt hallatavate majade omanikud ($m=7,02$, $sd=2,37$; $t(228)=2,94$; $p<0,01$).

Korteris toimunud muutustest peetakse kõige olulisemaks tehtud remonte - kapitaalremondi tõi välja 30% ja sanitaarremondi 20% vastanutest. Oluliseks peeti ka akende ja uste vahetamist (22%). Majas toimunud muudatustest märkisid üle poolte (52%) vastajatest ära soojustuse ja küttesüsteemi uuendamise, märgiti ära ka fassaadi ja katuse renoveerimist (19% vastanutest). Majaümbruses toimunud muutustest pidas kõige rohkem vastajaid (37%) oluliseks parkimiskorralduse parandamist, aga ka prügikonteinerite paigaldamist (31%). Küsitletute poolt olulistena väljatoodud muutuste loend on esitatud lisas 5.

Kõige pakilisemate töödena, mida oleks veel vaja teha toodi korteris esile sanitaarremondi vajadust (33% vastanutest) ning soojustuse ning küttesüsteemi renoveerimist (20% vastanutest). 29% vastanutest tõi esile maja soojustamise vajaduse. Sama oluliseks peeti ka fassaadi ja katuse renoveerimist. Majaümbruse probleemidest hinnati kõige pakilisemaks parkimisvõimaluste lahendamist, mille tõi välja 41% vastanutest ning majaümbruse teede korrastamist (30% vastanutest). Seega ligi $\frac{3}{4}$ vastajatest tõstab esile vajaduse lahendada autode ja liiklemisega seotud probleeme. Vastajate poolt pakutud nn „veel tegemist vajavate tööde“ loetelu on esitatud lisas 5.

Eluümbruse parandamine eeldab paratamatult elanike ühistegevust. Valdav enamik (pea 90%) korteriomanikest on osalenud majaelanike koosolekutel ning pea pooled abistanud hättasattunud kaaselanikke (tabel 3.4.1.). Samas pole sellised ühistegevuse vormid nagu talgutöö või ka kirjade ja pöördumiste koostamine Mustamäel kuigi levinud (ca 70% vastajatest polnud neis osalenud).

Tabel 3.4.1. Osalemine majaelanike ühistegevustes/ettevõtmistes (vastusevariandid järjestatud osalemise sageduse alusel)

Kui sageli olete Te viimase aasta jooksul osalenud ...	Mitmeid kordi %	Vähemalt üks kord %	Ei ole osalenud %
Majaelanike/korteriühistu koosolekutel	59,3	28,5	12,2
Hättasattunud majaelanike abistamisel	23,8	25,4	50,8
Kirjade, pöördumiste jms koostamisel	14,4	16,6	69,0
Ühistöödel, talgutel	14,2	16,3	69,5
Naabrivalves	11,6	8,8	79,6
Tähtpäevade ühisel tähistamisel	4,4	5,5	90,1

Kokkuvõtteks – suur osa Mustamäe I-III mk elamutest on tänaseks läbinud uuenduskuuri. Kõige pakilisemate töödena, mida oleks veel vaja teha tuuakse esile parkimisvõimaluste laiendamist ning majaümbruse teede korrastamist, samuti korterite remonti ning soojustuse ning küttesüsteemi renoveerimist.

3.5. Tulevikuvaated

Elamute vanus ja sellest johtuvad tulevikuperspektiivid (küsimus 15) panevad muretsema ca 2/3 korteriomanikest, veerandi jaoks ei ole see üldse teema. Küsimusele „*Millist arenguteed te pikemas perspektiivis (kuni 30 aastat), oma piirkonnale (mikrorajoonile) õigeks peate?*“ jaotusid vastused nii:

1. Kõik võiks jääda nii, nagu praegu on. 6,3%
2. Olemasolevad majad tuleks remontida ning majade ümbrus korrastada. Muu võiks jääda samaks. 39,5%

3. Kehvemas seisukorras majad tuleks lammutada ja nende asemele uued ehitada ning kogu elurajoon kaasajastada. 30,0%
4. Pikemas perspektiivis tuleks kogu mikrorajoon lammutada ning ehitada siia tänapäeva nõuetele vastavad elamud, kujundada Mustamäest kaasaegne ja moodne linnaosa. 24,2%

Seega, ca pooled korteriomanikest näevad oma piirkonna tulevikku alalhoidlikult, vaja oleks küll olemasolevat parandada, samas radikaalsematele uuendustele nad ei mõtle. Teine pool peab mõistlikuks ka tõsisemaid muutusi, sh lammutustöid ja uusehitusi.

Küsimusele „*millisesse Mustamäe uuendamise võimalikku varianti Te ise oleksite valmis lähiajal panustama, sealhulgas rahaliselt?*” antud vastused jaotusid nii:

1. Olen valmis investeerima olemasoleva maja edasisesse renoveerimisesse ja kaasajastamisse; 27,7 %
2. Olen valmis osalema olemasoleva maja asendamisel uuega tingimusel, et saan seal minu vajadustest ja võimalustest lähtuva kaasaegse elamispinna; 26,3%
3. Olen uuendamise käigus valmis loobuma minu omanduses olevast korterist linna- või riigipoolse kohese ja õiglase rahalise kompensatsiooni eest, mis lähtub antud piirkonna korteri keskmisest turuhinnast * 11,3%
4. Mul puudub eeltoodud võimaluste osas selge eelistus; 26,3 %
5. Ma ei soovi Mustamäe uuendamisse mingil viisil panustada; 8,9%

(* 2012 aasta algul oli Mustamäe I-III mikrorajooni korterite keskmine müügihind ca 800.- EUR ruutmeeter)

Eelmises küsimuses variandi 3 valinud vastajad (kokku oli selliseid vastajaid 26) eelistaks võimalikku linna- või riigipoolset rahalist kompensatsiooni kasutada nii:

1. Olen huvitatud kogu saadud raha paigutama uue ja kaasaegse eluaseme soetamiseks Mustamäe samas mikrorajoonis; 65,4%
2. Olen huvitatud osa saadud rahast paigutama uue ja kaasaegse eluaseme soetamiseks Mustamäe samas mikrorajoonis; 23,1%
3. Ma ei soovi saadud raha kasutada eluaseme omandamiseks, eelistaksin elada Mustamäe samas piirkonnas, aga üürikorteris; . 3,8%
4. Eelistan saadud raha kasutada mingil muul viisil; 7,7%

Korteriühistute juhatuste liikmetega ja majahalduritega tehtud intervjuude põhjal võib öelda, et nende suhtumine on, võrreldes korteriomaniikiga, oluliselt radikaalsem. (Ca 90% juhatuse liikmetest oli seisukohal, et pikemas perspektiivis tuleks elamud lammutada ja elurajoon uuesti ehitada. Peamiseks takistuseks sellele teel nägid nad kindlustunde puudumist. Kuni pole selgust, kes ja kuidas investeerib, millised on garantiid jms, järske samme ette võtta ei julgeta). Korteriomanikud on, võrreldes juhatuste liikmetega, oluliselt alahoidlikumad.

Võimalikest muutustest läbiviijatest usaldavad korteriomanikud kõige rohkem korteriühistuid (usaldab ca 60%) ning Mustamäe linnaosa valitsust, keda usaldab veidi üle poolte küsitletutest (vt tabel 3.5.1.)

Tabel 3.5.1. Mõeldes Mustamäe tulevikule, kuivõrd Te usaldate Mustamäe uuenduste algatajate ja elluvijatena .. (Vastuste protsentjaotus koos keskmiste ja standardhällbega, variandid järjestatud sageduse alusel)

Institutsioonid	Väga usaldan %	Pigem usaldan %	Raske öelda %	Pigem ei usalda %	Üldse ei usalda %	M	sd
... korteriühistuid	19,8	40,1	23,7	13,0	3,4	2,40	1,05
... haldusfirmasid	1,6	23,8	34,2	23,8	16,6	3,30	1,06
... Linnaosa valitsust	9,5	44,5	31,8	11,8	2,4	2,53	0,91
... Tallinna Linnavalitsust	7,3	30,4	35,3	15,2	11,8	2,94	1,11
... Eesti riiki	6,4	27,9	35,3	21,1	9,3	2,99	1,06
....Euroopa Liitu	7,0	17,9	44,3	20,9	9,9	3,09	1,03

Tulevikuvisionide loomisel tuleb arvestada ka asjaoluga, et peaaegu pooltel korteriomanikest (45%) on juba praegu oma korteriga olemas kindlad tulevikuplaanid. Kõige sagedamini sisaldasid need plaanid korteri pärandamist (pärandada kavatsevad 67% neist, kes väitsid endal kindlaid tulevikuplaane olevat), ca viiendik vastanutest planeerib korteri müümist ja 12% korteri üürimist.

Vaadates eraldi korteriomanikest pensionäre, siis tervelt 93% pensionäridest plaanib korteri pärandamist, tööl käivatest vastajatest (kes väitsid endal tulevikuplaane olevat) pärandaks selle 49%, ülejäänud kas korteri müümist (39%) või selle üürile andmist (10%).

Kokkuvõtteks – suures plaanis võib Mustamäe I-III mk korteriomanikke nende tulevikuvisioonide alusel jagada kahte gruppi. Pooled on alalhoidlikud, eelistades olemasolevat kohendada ja parandada. Teine pool peab võimalikuks ja ka mõistlikuks tõsisemaid muutusi, radikaalsemad ka olemasoleva lammutamist ja uusehitusi.

3.6. Uuendusvalmidus: säilitajad, mõõdukad ja radikaalid

Kuna käesoleva uurimistöö keskseks eesmärgiks oli selgitada Mustamäe I-III mk korteriomanike valmisolekut võimalikeks uuendusteks, siis vaatleme põhjalikumalt indeksi 8 abil eristatud kolme vastajarühma, kasutades nende tähistamiseks tingnimetusi „säilitajad“, „mõõdukad muutjad“ ning „radikaalid“ (rühmade kirjeldust vt osas 2.6.). Tabelis 3.6.1. on välja toodud kolme rühma eristavad tunnused koos osundustega rühmadevahelise erinevuse määrale.

Tabel 3.6.1. Säilitajad, mõõdukad ja radikaalid. (Esitatud on statistiliselt olulised erinevused kolme rühma vahel, sulgudes on andmed, millistes statistiliselt olulist erinevust ei ilmnenud. Statistiliste erinevuste hindamiseks on kasutatud valdavalt ANOVA't ja hii²- testi).

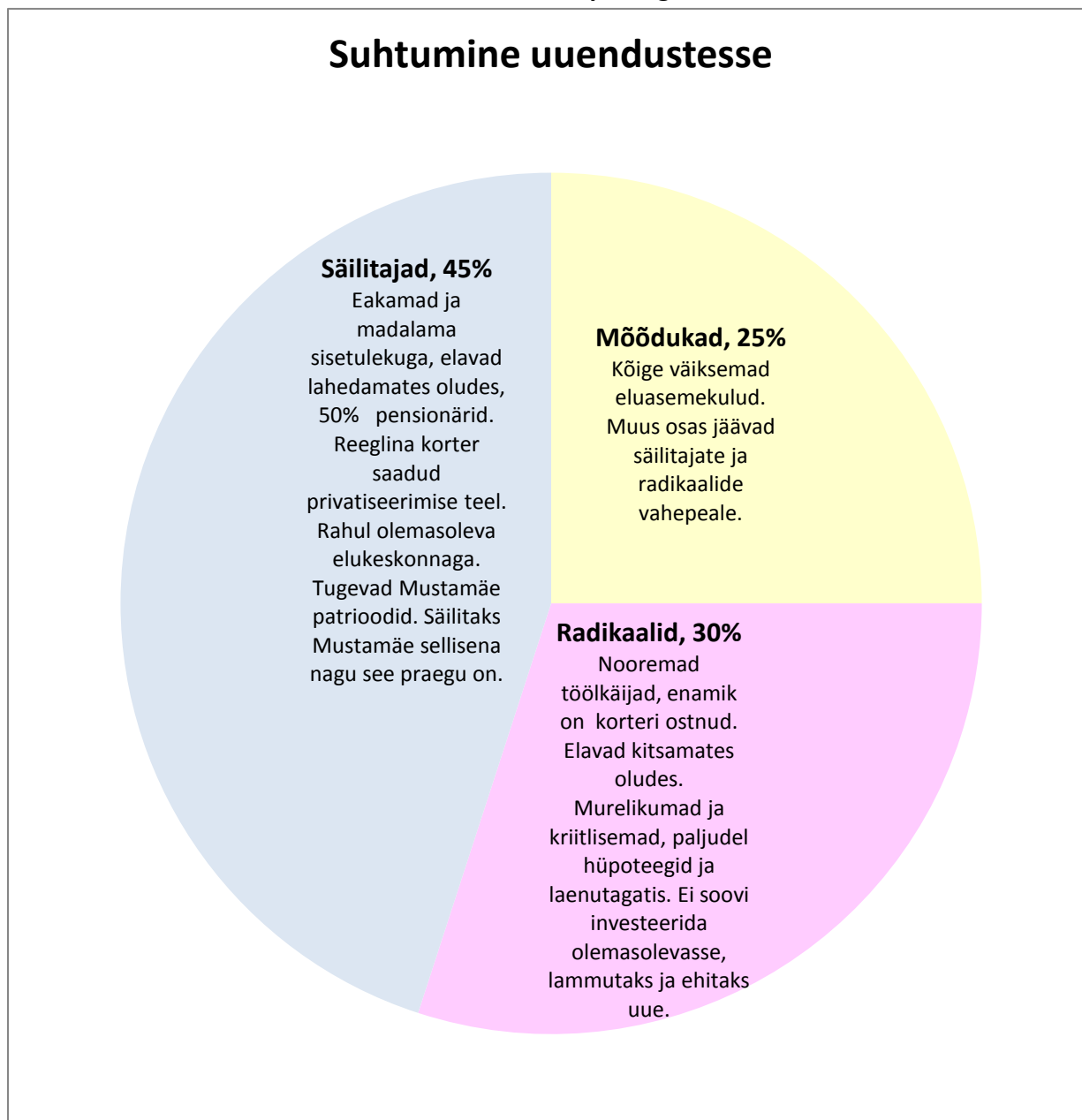
	Säilitajad (45%)	Mõõdukad uuendajad (25%)	Radikaalid (30%)
Emakeel (valimi keskmine: eestikeelseid 59%, venekeelseid 41%)	Eestikeelseid 64%, venekeelseid 36% Säilitajate hulgas on veidi rohkem eestlasi!	Eestikeelseid 60%, venekeelseid 40%	Eestikeelseid 52%, venekeelseid 48%
Töölkäijate osakaal (valimis 51%.)	42%	49%	69% Radikaalide hulgas rohkem töölkäijaid!
Pensionäride osakaal (valimis 39%.)	50% Pensionäre oluliselt rohkem!	36%	22%
Vanus (valimi keskmine m=54 aastat)	m=58,7	m=54,7	m=47,0 Radikaalid on nooremad!
Inimeste arv korteris (valimis m=2,20)	m=1,96	(m=2,17)	m=2,63 Radikaalid elavad kitsamates oludes!

	Säilitajad (45%)	Mõõdukad uuendajad (25%)	Radikaalid (30%)
Kuni 400.- EUR kuus sissetulekurühma osakaal (valimis m=49%)	59% Siin rohkem madala sissetulekuga inimesi!	45%	36%
Eluasemekulude suurus (valimis m=153)	(m=148)	m=140	m=172 Suuremad eluasemekulud!
Selles korteris elamise aeg (valimis m=22 aastat)	m=26 aastat	(m=22,1 aastat)	m=17 aastat Elanud selles korteris lühemat aega!
Privatiseerimise või pärimise teel korteri omandanute osakaal (so korter on saadud tasuta). Valimis 46%	66% Korter valdavalt saadud „kingitusena“.	49%	28% Enamik radikaalidest (72%) on korteri ostanud!
Korterite osakaal, millistele on seatud hüpoteek (valimis 18%)	9%	19%	31% Oluliselt rohkem hüpoteegiga koormatud kortereid!
Korterite osakaal, millised on pangalaenu tagatiseks (valimis 24%)	12%	22%	45% Oluliselt rohkem kortereid, millised on pangalaenu tagatiseks!
Korteriomanike osakaal, kes kavatsevad korterit parandada või müüa (valimis vastavalt parandajaid 29% ja müüjaid 8%)	35% parandaks 3% müüks Suhteliselt rohkem parandajaid!	30% parandaks 9% müüks	16% parandaks 16% müüks Suhteliselt rohkem müüjaid!
Korteriomanike osakaal, kes on valmis investeerima praeguse maja parendamisse (valimis 40%.)	47%	16%	9% Ei soovi investeerida praeguse maja parendamisse!
Mure maja tuleviku pärast (küsimus 15) (valimis m=2,24)	m=2,57	m=2,24	m=1,71 Radikaalid on kõige murelikumad!
Mured seoses majaga (Indeks 3) (valimis m=2,84, sd=0,83)	m=3,04 Kõige vähem muresid!	(m=2,84)	m=2,62

	Säilitajad (45%)	Mõõdukad uuendajad (25%)	Radikaalid (30%)
Hinnang elukeskkonnale (indeks 1) Valimis m=2,54; sd=0,67	m=2,33	(m=2,56)	m=2,8 Radikaalid hindavad olukorda halvemaks
Mustamäe kiindumus Valimis m=4,06;sd=0,74	m=4,27 Säilitajad on kõige suuremad Mustamäe patrioodid!	(m=4,03)	m=3,27
Mustamäe maine (valimis m=2,44; sd=0,67)	m=2,34 Mustamäe maine kõige kõrgem!	(m=2,41)	m=2,60 p<0,05
Soovib elada just selles mikrorajoonis (küsimus 14) (valimis 52%)	67% Enamik tahaks elada seal kus praegu!	46%	32%
Korteriomaniike osakaal, kes eelistavad praeguse hoonestuse säilitamist (küs 7 var 1+2) vs need, kes peavad õigeaks hoonestuse osalist või täielikku lammutamist (küs 7 var 3+4). Valimis vastavalt 46% ja 54%	Säilitajaid 85% Lammutajaid 15% Säilitajad jätaks hoonestuse endiseks	Säilitajaid 29% Lammutajaid 71%	Säilitajaid 0% Lammutajaid 100% Radikaalid lammutaks!

Võib öelda, et kaks äärmuslikku rühma – radikaalid ja säilitajad – eristuvad tuntavalt nii oma koosseisu kui ka tulevikuhoiakute poolest. Noorematest, murelikumatest ja pragmaatilisematest „radikaalidest“ seostab 100% Mustamäe tulevikku senise hoonestuse lammutamisega, eakamad ja Mustamäe-sõbralikumad säilitajad jätaks seevastu hoonestuse endiseks, seda võimaluste piires parandades ja kohendades. Kokkuvõtlikult on kolme rühma erinevused välja toodud joonisel 3.6.1.

Joonis 3.6.1. Mustamäe korteriomanike tüpoloogია uuendustesse suhtumise alusel



Võrreldes uuenduste osas vastandlikel positsioonidel olevaid rühmi (säilitajad vs radikaalid) torkab silma ka nende erinev suhtumine oma eluümbrusse. Säilitajad on tugevad Mustamäe patrioodid, nad näevad tänast olukorda valdavalt positiivses võtmes, ei soovi tõsisemaid muutusi ning on valmis jõukohaselt investeerima/panustama olemasoleva keskkonna parandamisse. Radikaalid seevastu ei pea Mustamäe mainet eriti kõrgeks, tajuvad sealse

olukorra probleemsust ning perspektiivis lammutaks praeguse hoonestuse. Võrreldes säilitajatega vaatavad radikaalid asjale pragmaatilisema pilguga, neil on ka oluliselt rohkem hüpoteeke ja pangalaenu ning suurem valmidus korterit tulevikus müüa. Selline eristumine viitab võimalusele mõnevõrra täpsustada varasemates uurimustes laialt kasutust leidnud nn paigakiindumuse konstrukti (vt osa 2.6.). Meie uurimistöö tulemused osutavad, et tegelikult võiks rääkida kahest erinevat liiki seostest inimese ja tema eluümbruse vahel. Esimene toetub eelkõige inimese emotsionaalsele lähedusele tema jaoks oluliste paikadega – mulle meeldib Mustamäe, armastan Kadriorgu, tunnen ennast hästi Kihnu saarel. Selline vaade kattub suures osas arusaamaga, mida keskkonnapsühholoogias on hakatud kutsuma paigakiindumuseks. Teist laadi seos on rohkem instrumentaalne – paik on tähtis kui ressurss, materiaalne väärtus, individuaalne kapital. Sel puhul ei seo inimest kohaga mitte niivõrd emotsioon (kodutunne, hingeline lähedus) vaid ratsionaalne kalkulatsioon. Tundub, et säilitajate seos Mustamäega ongi olulisel määral emotsionaalset laadi, radikaalide oma aga rohkem instrumentaalne. Mustamäe uuendamise kontekstis tähendaks selle hüpoteesi kehtivus järgmist – radikaalidele võiks uuendusprotsessis osalemise motiiviks olla piisavalt atraktiivse vahetuskauba pakkumine, sealhulgas ka väljaspool Mustamäed. Säilitajate puhul ei pruugi pelgalt „kaubalis-rahaline“ lähenemine alati tulemust anda, nende jaoks on väärtuseks ka aegade jooksul väljakujunenud elukorraldus ja suhtevõrgustik, nad on kiindunud paika kui sellisesse, pidamata seda vaid pelgalt materiaalseks/rahaliseks väärtuseks. Sellistel juhtudel võiks tulemuslikuks osutuda neile (uuenduste käigus) samasse piirkonda alternatiivsete asumisvõimaluste pakkumine, kuhu soovijad saaksid ümber paikneda, kaotamata seejuures väljakujunenud suhtevõrgustikku ja „oma kalli Mustamäe“ tunnet.

Kokkuvõtteks – ootus ja ressurss uuendusteks ei ole Mustamäe I-III mikrorajoonis kuigi suur. Uuendusvalmiks võiks pidada ca kolmandikku korteriomanikest, ülejäänute kaasamiseks, kasvõi arutelude ja mõttevahetuse tasemel, tuleb teha sihipäraseid pingutusi.

3.7. Seosed ja erisusi

Lisas 7 on esitatud seosed (Pearsoni korrelatsioonikordaja) uurimuse käigus koostatud indekseid, koondskaalade ja valitud küsimuste vahel. Ilmneb, et üheks kõige seotumaks näitajaks osutus vastajate „murelikkuse määr“. Ehk - need korteriomaniikud, kes on rohkem mures seoses oma korteri tulevikuperspektiividega ning kes näevad rohkem probleeme majas ja majaümbruses, on rohkem valmis muutusteks. Samas tunnevad nad vähem seotust Mustamäega, peavad Mustamäe mainet madalamaks ning on üldiselt eluga vähem rahul. Kuna „murelikkus“ on paratamatult seotud inimese informeeritusega olukorrast ja võimalikest

ohtudest siis võiks spekuloida ka nii – korteriomanike põhjalikum informeerimine elukeskkonna kõrgest east johtuvatest väljakutsetest võiks suurendada nende valmidust osaleda muutuste läbiviimisel.

Ilmneb, et mõnevõrra erinevad omavahel ka need korteriomanikud, kes on saanud korteri „kingitusena“ (erastamise käigus või pärandusena) neist, kes on korteri ostnud (vt lisa 7). Ostjad on kriitilisemad tänase olukorra suhtes, vähem Mustamäe-kesksed ning nende uuendusvalmidus on kõrgem.

Eristuvad ka need korteriomanikud, kellel on olemas selge plaan oma korterit pärandada, võrreldes nendega, kes plaanivad korterit müüa. Pärandajad on oma korteri omanikud olnud keskmiselt 23,0 aastat ($sd=16,0$) ja elanud samas korteris 28,6 aastat ($sd=17,7$), mis on oluliselt pikem aeg kui korteri müügisoooviga omanikel – nende omanik olemise aeg ($m=12,8$; $sd=13,74$; $t(73)=2,37$; $p<0,05$) ja korteris elamise aeg ($m=10,3$; $sd=10,8$; $t(70)=3,94$; $p<0,001$). Samuti on pärandamiskavatsusega korteriomanikud vanemad ($m=63,9$, $sd=14,0$) kui müügikavatsustega korteriomanikud ($m=40,2$, $sd=14,7$; $t(73)=6,08$; $p<0,001$). Pärandajad on Mustamäesse rohkem kiindunud ($m=4,38$; $sd=0,59$) kui need, kes kavatsevad Mustamäel asuva korteri ära müüa ($m=3,70$; $sd=0,81$; $t(67)=3,67$; $p<0,001$). Samuti on korteriomanikud, kes plaanivad oma korterit müüa, rohkem valmis muutusteks ($m=3,51$; $sd=0,43$) võrreldes pärandamisplaanidega korteriomanikega ($m=3,02$; $sd=0,65$; $t(74)=2,93$; $p<0,01$). Müüjate korterid on pisut suuremad (keskmiselt 2,35 tuba; $sd=0,70$) kui pärandajate korterid ($m=1,95$ tuba $sd=0,65$; $t(74)=-2,20$; $p<0,05$), seetõttu on ka nende eluaseme kulud suuremad ($m=182,5$ EUR kuus $sd=109,4$ vs $m=138,0$ EUR kuus, $sd=53,2$ $t(72)=2,31$; $p<0,05$). Siiski võib arvata, et müügisooov pole korterikuludega seotud, sest toa kohta on korterikulud müügikavatsusega omanikel suuremad vaid vähesel määral, ca 7 eurot kuus.

Võrreldes eesti- ja venekeelseid vastajaid ilmnes, et eestikeelsed olid mõnevõrra rahulolevamad ning majanduslikult paremini kindlustatud. Samas olid eestikeelsed oma Mustamäe korteris elanud lühemat aega ($m=20,5$ aastat $sd=16,9$) võrreldes venekeelsetega ($m=25,5$ aastat, $sd=15,8$; $t(207)=2,83$; $p<0,05$). Keelepõhised vastajagrupid ei erinenud ei murelikkuse määra poolest ega ka Mustamäe mainele antavates hinnangutes. Samuti oli suhteliselt sarnane mõlema rühma valmisolek muutusteks.

Nagu öeldud, viidi käesolevas uurimuses kasutatud skaalade ja küsimuste kontrollimiseks läbi pilootküsitlus, milles osales 153 juhuslikult valimisse sattunud Tallinna erinevate linnaosade elanikku. Arvestades pilootküsitluses osalenute küllaltki suurt arvu ning asjaolu, st piloodis osalenute keskmine vanus ($m=55,7$ aastat; $sd=23,1$) ei erinenud põhiküsitluse valimi keskmisest vanusest, samuti oli sarnane jaotumine töötavate, õppivate ja pensionil olevate vastajate

osakaalude vahel, siis on võimalik, küll teatuid reservatsioonidega, võrrelda mustamäelasi Tallinna nn teiste piirkondade elanikega. (Veelkord – võrdlus on indikatiivne, pilootküsitlus ei olnud esinduslik!). Siiski - mujal Tallinnas elavad vastajad on oma eluga mõnevõrra rohkem rahul ($m=4,34$; $sd=1,19$) kui Mustamäe kolme vanema mikrorajooni elanikud ($m=3,82$; $sd=1,14$; $t(338)=3,93$; $p<0,001$) ning ka nende üldine elukeskkonnale suunatud aktiivsus oli suurem ($m=1,38$; $sd=0,50$) vs mustamäelased $m=0,84$, $sd=0,61$; $t(338)=8,11$; $p<0,001$). Teisisõnu – „muud“ osalevad rohkem ühistöödel, kirjade ja pöördumiste koostamisel, hättasattunud majaanike abistamisel, naabrivalves jms, vaid koosolekuid toimub Mustamäe majaanikele rohkem. Samal ajal hindavad mustamäelased oma majaga seotud probleeme tõsisemateks ning muretsevad nende pärast rohkem ($m=2,84$; $sd=0,83$; vs pilootküsitluses osalejad $m=3,13$; $sd=0,84$; $t(343)=3,02$; $p<0,01$). Eriti paistab silma mustamäelaste suurem mure oma majaümbruse pärast ($m=2,88$, $sd=0,90$ vs pilootküsitluses osalenud $m=3,20$; $sd=0,92$; $t(284)=2,87$; $p<0,01$). Samas ei ole mustamäelased oma elukeskkonna muutusteks sel määral valmis ($m=3,15$; $sd=0,60$) kui pilootküsitluses osalenud vastajad ($m=3,33$; $sd=0,52$; $t(337)=2,69$; $p<0,01$).

Kokkuvõtteks: kuigi enamik Mustamäe I-III mk korteriomanikest on rahul oma elutingimustega, on nende üldine eluga rahulolu tase suhteliselt madal. Võib arvata, et nad kuulu Tallinna kõige röömsamate ja tegusamate linnakodanike hulka. Huvitaval kombel olulisi erinevusi eestlastest ja muulastest korteriomanike vahel ei ilmnunud.

4. Järeldused, arutelu, ettepanekud

Kui 1960datel alustati Mustamäe paneelmajade ehitamist andis see paljudele tallinlastele võimaluse oma elukvaliteeti parandada. Liikumine kuivkäimlaga puumajast paneelkorterisse oli kindlasti suur samm modernse elukeskkonna ja elukorralduse suunas. Tänapäevaks on Mustamäe tüüpi kivilinnad läbi teinud pika arengutee - alates paljude jaoks unistuste elupaigast kuni järjest tugevnevate kahtlusteni sellise elukorralduse mõistlikkuses ja asjakohasuses. Tundub, et tasapisi hakkab nõukogudeaegsete kivilinnade elukaar otsa saama, seda nii füüsilises mõttes kui ka korterite ruumilahenduste ja mugavuste osas. Tänapäevaks on Mustamäest saanud Tallinna kõige eakama elanikkonnaga linnaosa, see on ka ainus linnaosa, kus rahvastikuproгноos näitab selget rahvastikukadu juba järgmise 10 aasta jooksul (vt lisa 9). Isegi kui eeldada oluliselt suurenevat sissetulust, jääb Mustamäe siiski ainsaks Tallinna linnaosaks, kuhu prognoositakse rahvaarvu kahanemist ca 4% võrra aastaks 2030 (Tallinna rahvastikuproгноos ... 2011).

Võrreldes meie uurimuses käsitletud I-III mikrorajooni kogu Mustamäega, siis võib öelda, et asumi vanemasse ossa on kogunenud ka Mustamäe tõenäoliselt kõige eakam ja vähemkindlustatud seltskond (vt lisa 9). Uurides Eesti vanima kivilinna elanike hoiakuid ja eelistusi võiks järeldada järgmist.

Vaatamata hoonete kõrgele eale on elanikud oma eluümbrusega suhteliselt hästi kohanenud, valdav enamik Mustamäe korteriomanikke hindab oma korteri, maja ja majaümbruse seisundit heaks ega näe füüsilises keskkonnas väga suurt probleemi. Tõenäoliselt on paljude puhul seletuseks ka asjaolu, et tulevikuvaate periood ei ole just väga pikk.

Eelistatud tulevikuarengute vaatepunktist jagunevad Mustamäe I-III mk korteriomanikud täna kahte enam-vähem võrdsesse gruppi – need, kes säilitaksid ja parandaksid olemasolevat ning need, kes on valmis kaasa mõtlema, sobivatel tingimustel ehk ka osalema arenguteedes, mis sisaldavad senise eluümbruse osalist või täielikku lammutamist ning uue linnaosa kujundamist. Radikaalsemat lammutustööd pooldab ca kolmandik korteriomanikest. Uurimuse põhjal võib väita, et **rohkem** on muutustele orienteeritud:

- ✓ korteriühistute juhatuste esimehed ja liikmed, võrreldes tavaliste korteriomanikega. Intervjuudes väljendas ca 90 % esimeestest seisukohta, et pikemas perspektiivis tuleks kogu I-III mk lammutada ning siia kaasaegne elurajoon ehitada. Tundub, et igapäevaste mureküsimustega tegelemine ja nende teadvustamine muudab inimese radikaalsemaks.

- ✓ need korteriomanikud, kes on enam teadvustanud maja vanusest tulenevaid probleeme ning tajuvad teravamalt tänaseid muresid;
- ✓ korteriomanikud, kes on korteri saanud ostu teel, võrreldes nendega, kes on saanud selle privatiseerimise või pärimise kaudu. Ostmine on pannud inimese oluliselt rohkem kalkuleerima korteri turuväärtust kui selle nn kingitusena saamine;
- ✓ nooremad ja kõrgema sissetulekuga korteriomanikud;
- ✓ omanikud, kes on rohkem osalenud elanike ühistegevuses ning seeläbi elukeskkonna probleemidega rohkem kokku puutunud;

Samas – just inimesed, kes pole muutustest eriti huvitatud on kõige suuremad Mustamäe patrioodid?! Samuti on oluline tähele panna, et absoluutne enamik tänastest korteriomanikest näevad ennast omanikuna ka tulevikus. Üürikorteris eelistaks elada alla 1% küsitletutest.

Käesolevast uurimusest johtuvad **ettepanekud** Tallinna Linnavolikogule kui uurimistöö initsieerijale võiksid olla järgmised.

1. Renoveerimismudelid. Asjakohane oleks välja töötada Mustamäe võimalikud renoveerimismudelid (eelistatult 3-4 alternatiivset mudelit), koos nende õigusliku ja majandusliku põhjendusega, toetudes seejuures nii Mustamäe korteriomanike seisukohtadele kui ka teiste riikide kogemusele. Mudelid tuleks läbi arutada korteriomanike edumeelsema osaga – nagu osutab käesolev uurimus osutab, on ikkagi ca 30% korteriomanikest juba täna valmis muutusteks. Need on inimesed, kellele saab edasiste sammude kavandamisel toetuda ning kellega koos erinevaid arengustsenaariume välja kujundada.

2. Järeluuring. Kavandada käesolevas töös välja toodud kolme rühma (nn säilitajad, uuendajad, radikaalid) süvaanalüüs eesmärgiga selgitada välja teed ja võtted ennekõike tänase suurima korteriomanike rühma (säilitajad) hoiakute muutmiseks. Samuti selgitada, millised Tallinna linna ja Mustamäe Linnaosavalitsuse initsiatiivid võiksid leida piisavat toetust korteriomanike eri rühmade hulgas, sh millised sammud parimal viisil haakuksid omanike endi toimetulekustrateegiatega.

3. Selgitustöö. Uurimus osutab – probleemide teadvustamine on otseselt seotud valmisolekuga muutusteks, mida selgem probleemitunnetus, seda suurem valmisolek muutusteks. Mustamäe I-III mk tegeliku olukorra ja perspektiivide avalik ja argumenteeritud arutamine ning elanike informeerimine aitaks kindlasti kaasa uuendusvalmiduse tõusule. Sihtsuunitlusega selgitustööd vajaksid uurimuses selgelt erituvad omanikerühmad – näit pensionärid, kes on otsustanud oma korteri pärandada, suhteliselt ülerahvastatud tingimustes elavad nooremad omanikud (noored pered), kindla müügikavatsusega omanikud jt.

4. Analoogid. 1960datel ehitatud paneelmajade tuleviku kujundamine pole ainult Mustamäe probleem. Asjakohane oleks luua sarnaste asumitega linnade (Eesti, rahvusvaheline?) koostöövõrgustik, et välja töötada parimad – nii omanike eri rühmadele vastuvõetavad kui ka majanduslikult jätkusuutlikud – arengumudelid.

Lisaks praktilistele väljunditele pakub käesolev uurimistöö materjali ka mõningate inimese-keskkonna suhteid puudutavate konstruktide ja teoreetiliste lähenemiste edasiarendamiseks. Akadeemilistel uurijatel tasub kindlasti tähelepanu pöörata meie töös ilmnenud nn patriotismi paradoksile – mida suuremad Mustamäe patrioodid olid vastajad, seda vähem olid nad valmis uuendusteks ja muutusteks. Ehk – inimeste kohapatriotism võib olla takistuseks koha enda paremaks tegemisel!

Samuti väärib edasist analüüsi paigaseotuse (*place attachment*) konstrukti tegelik sisu – millist rolli mängib inimese „sidumisel“ kindla paigaga emotsionaalne (selgelt teadvustamata) kiindumus, millist ratsionaalne võitluse-kaotuste kokkulugemine. Paigaseotuse täpsem analüüs võiks muuhulgas anda osundusi ka selle valdkonna fundamentaalsete mureteemade käsitlemiseks – näit kas noori inimesi paneb Eestist lahkuma rohkem emotsionaalse seose nõrkus või on määravaks oodatavad (materiaalsed) võidud kuskil mujal. Nagu käesolev uurimus osutab, on inimest paigaga siduvaid jõude erinevaid ning ka seotuse määr vägagi varieeruv.

Kasutatud kirjandus

Ambos, K. (2007) *Subjektiivse heaolu seosed autobiograafilise mälu*. Magistritöö. Tallinna Ülikool.

Bonaiuto, M., Fornara, F. and Bonnes, M. (2003) Indexes of Perceived Residential Environment Quality and Neighbourhood Attachment in Urban Environments: a Confirmation study on the city of Rome. *Landscape and Urban Planning*, 65, 41-52.

Budruk, M. (2010) Cross-Language Measurement Equivalence of the Place Attachment Scale: A Multigroup Confirmatory Factor Analysis Approach. *Journal of Leisure Research*, 42(1), 25-42.

Carson, A.J., Chappella, N.L. & Dujela, C.E. (2010) Power Dynamics and Perceptions of Neighbourhood Attachment and Involvement: Effects of Length of Residency versus Home Ownership. *Housing, Theory and Society*, 27(2), 162-177.

Diener, E., Emmons, R. A., Larsen, R. J., & Griffin, S. (1985). The satisfaction with life scale. *Journal of Personality Assessment*, 49, 71–75.

Giangreco, A. (2002) Conceptualization and operationalization of resistance to change. *Liuc papers* 103, 1-28.

Elanike rahulolu Tallinna linna avalike teenustega (2011). Turu-uuringute AS. Tallinn

Kruusvall, J., Paadam, K., Ojamäe, L. (2005) *Tallinna kõrgelamuelanikud*. Uuringuaruanne Tallinna Linnaplaneerimisametile. Tallinna Ülikool: Sotsioloogia osakond.

Lebrecht, D. (2010) *Kultuuriline intelligentsus ja välismaale tööle siirdumise tegurid*. Magistritöö. Tallinna Ülikool.

Mustamäe linnaosa üldplaneering (2006). Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Tallinn, 2006

Mustamäe arengukava 2007-2015 (2007), Mustamäe Linnaosa Valitsus, Tallinn

Rüütel, K. (2011) *Väärtuste ümberhindamine vähihaigusega kohanemise kontekstis*. Magistritöö. Tallinna Ülikool.

Tallinna rahvastikuproгноos 2011-2030 (2011). Tartu: Geomedia

Viilup, S. (2006) *Vanurite subjektiivne heaolu ja selle mõjutatus tunnetatud sotsiaalsest toetusest*. Seminritöö. Tallinna Ülikool.

Winstanley, A., Thorns, D.C. & Perkins, H.C. (2002) Moving House, Creating Home: Exploring Residential Mobility. *Housing Studies*, 17(6), 813-832.

Lisa 1 Lähteülesanne

LEPING NR Ö – 6/27

(TLÜ finantstunnus RU/1312)

Lähteülesanne uurimistööle

„Mustamäe arenduspiirkonna elanike hoiakud ja valmisolek osalemiseks piirkonna ümberhoonestamisel“

Uurimisküsimus: Millised on Mustamäe arenduspiirkonna (I, II ja III mikrorajoon) elanike, sh kinnisvaraomanike erinevate rühmade hoiakud piirkonna ümberhoonestamise küsimuses, milline on elanike valmisolek osaleda elamute ja mikrorajooni uuendamises. Mis toetab elanike osalemishuvi, mis on seda takistavad tegurid?

Ajaperiood: veebruar – august 2012

Töö sisu ja etapid

I etapp (veebruar-aprill 2012)

Ülesanne 1. Mustamäe I, II ja III mikrorajooni (ca 90 elumaja) korteriomanike sotsiaaldemograafilise profiili koostamine. Profiili koostamiseks kasutatakse erinevaid andmeallikaid: 1) Andmevara (rahvastikuregistris registreeritud isikute kohta andmete saamiseks) 2) Krediidiinfo (andmed korteriühistute juhatuste kohta, samuti selle kohta, kas nimetatud ühistutel on märkimisväärsed võlgnevusi) 3) Maksu- ja Tolliamet (andmevarast saadud isikuandmed tuleb edastada sinna sissetulekute andmete saamiseks), 3) Mustamäe linnaosavalitsus (I, II ja III mikrorajooni elamute aadressid, mis on toodud Lisas 1, 4) Korteriühistud (korteriomanike nimekirjade saamiseks).

Ülesanne 2. Intervjuud ja fookusgrupid I, II ja III mikrorajooni korterimanike ja korteriühistute juhatuste liikmetega. Eesmärk – selgitada valmisolekut elukeskkonna uuendamiseks ning tingimusi, mis võiksid motiveerida korterimanikke uuendusprotsessis osalema, selgitada uuenduste toetamise ja selles osalemise motiive ning toetust ja osalemist takistavaid asjaolusid. Vähemalt 15 intervjuud + 5 fookusgruppi.

I etapi väljundid: elanike sotsiaaldemograafiline profiil + kokkuvõte intervjuudest ja fookusgruppidest. I etapi väljund on sisendiks ka II etapi küsitlusuuringule.

Tööd

Andmekogumine sotsiaaldemograafilise profiili jaoks

Intervjuud ja fookusgrupid

Andmetöötlus: profiil + intervjuud ja fookusgrupid

II etapp (mai – juuli 2012)

Ülesanne 3. Mustamäe I, II ja III mikrorajooni elanike ankeetküsitlus vastajate kodudes (ca 200-300 respondenti), esinduslik valim, toetub väljatöötatud sotsiaaldemograafilisele profiilile ja intervjuude + fookusgruppide tulemusel väljaselgitatud rühmaerinevustele. Täitja kooskõlastab tellijaga enne küsitlustöö algust ankeedi ja valimiplaani. Ankeedid antakse respondentidele vastavalt valimiplaanile isiklikult üle ja nende korralik täitmine ja ülekontrollimine peale tagastamist respondendi poolt tagatakse käesoleva küsitluse läbiviija poolt.

Elanikele pakutakse hindamiseks 3-5 alternatiivi uuendamiseks, uuritakse elanike eri gruppide hoiakuid ja valmisolekut nii hoonete kui elukeskkonna erinevate uuendamismudelite suhtes. Alternatiivid põhinevad rahvusvahelise kogemuse analüüsil (ETI) ning juriidilisel ekspertiisil selle kohta, millised lahendusteed on Eesti seadusruumis võimalikud (EBS).

Tööd:

Küsimustiku koostamine ja piloteerimine

Valimi koostamine, küsitlejate leidmine ja instrueerimine, küsitlusprotsessi juhtimine

Küsitluse läbiviimine Mustamäel

Küsitlustulemuste sisestamine ja töötlemine

II etapi väljundid:

A-erinevate elanikkonnagruppide hoiakute ja uuendusteks valmisoleku kirjeldus koos tingimuste väljatoomisega, mis seda valmisolekut toetavad ja takistavad

Aruanne

B-ettepanekud Linnavolikogule uuenduste edasiste sammude osas, lähtudes läbiviidud uurimistöö tulemustest.

Aruanne koos uurimistöö teiste osapooltega

Kolme kuu jooksul pärast töö vastu võtmist tellija poolt ning tööde eest tasumist korraldab täitja kaks seminari uuringu tulemuste tutvustamiseks Mustamäe kodanikuühendustele ning avaldab kuue kuu jooksul pärast töö vastuvõtmist tellija poolt ning tööde eest tasumist uuringu tulemuste tutvustamiseks kaks artiklit – ühe Eesti ajakirjanduses ja ühe rahvusvahelise levikuga teadusajakirjas. Nimetatud tegevuste kulud katab täitja oma vahenditest.

Tallinnas,

2012

Tallinnas, ...

2012

.....

.....

Tellija

Täitja

Toomas Sepp

Katrin Niglas

(allkirjastatud digitaalselt)

(allkirjastatud digitaalselt)

Lähteülesande lisa: Mustamäe arenduspiirkonda kuuluvad elamud järgmistel aadressidel:

jrk	Aadress	mikrorajoon
1	Akadeemia tee 2	1
2	Akadeemia tee 14	1
3	Akadeemia tee 6	1
4	Akadeemia tee 10	1
5	Akadeemia tee 22	1
6	Akadeemia tee 16	1
7	Akadeemia tee 26	1
8	Akadeemia tee 26a	1
9	Akadeemia tee 38	1
10	Akadeemia tee 32	1
11	Akadeemia tee 34	1
12	Akadeemia tee 42	1
13	Akadeemia tee 4	1
14	Akadeemia tee 46	1
15	Akadeemia tee 48	1
16	Akadeemia tee 52	1
17	Akadeemia tee 54	1
18	Akadeemia tee 56	1
19	Ehitajate tee 11	1
20	Ehitajate tee 13	1
21	Ehitajate tee 15	1
22	Ehitajate tee 17	1
23	Ehitajate tee 19	1
24	Ehitajate tee 21	1
25	Ehitajate tee 23a	1
26	Ehitajate tee 25	1
27	Ehitajate tee 25a	1
28	Ehitajate tee 31	1
29	Ehitajate tee 33	1
30	Ehitajate tee 25	1
31	Ehitajate tee 37	1
32	Ehitajate tee 39	1
33	Ehitajate tee 43	1
34	Ehitajate tee 45	1

35	Ehitajate tee 49	1
36	Ehitajate tee 51	1
37	Ehitajate tee 51a	1
38	Vilde tee 117	1
39	Vilde tee 119	1
40	Vilde tee 121	1
41	Vilde tee 121a	1
42	Vilde tee 121b	1
43	Vilde tee 123	1
44	Vilde tee 125	1
45	Vilde tee 127	1
46	Vilde tee 133	1
47	Vilde tee 135	1
48	Vilde tee 137	1
49	Vilde tee 141	1
50	Vilde tee 143	1
1	Akadeemia tee 58	2
2	Akadeemia tee 60	2
3	Akadeemia tee 62	2
4	Akadeemia tee 64a	2
5	Akadeemia tee 68	2
6	Akadeemia tee 70	2
7	Kadaka tee 157	2
8	Kadaka tee 159	2
9	Kadaka tee 161	2
10	Kadaka tee 163	2
11	Kadaka tee 165	2
12	Kadaka tee 169	2
13	Kadaka tee 171	2
14	Kadaka tee 173	2
15	Kadaka tee 175	2
16	Vilde tee 114	2
17	Vilde tee 130	2
18	Vilde tee 132	2
19	Vilde tee 134	2
20	Vilde tee 136	2
21	Vilde tee 138	2
22	Vilde tee 140	2
23	Vilde tee 142	2

24	Vilde tee 144	2
1	Ehitajate tee 40	3
2	Ehitajate tee 42	3
3	Ehitajate tee 44	3
4	Ehitajate tee 46	3
5	Ehitajate tee 46	3
6	Ehitajate tee 52	3
7	Ehitajate tee 54	3
8	Ehitajate tee 56	3
9	Ehitajate tee 58	3
10	Keskuse 12	3
11	Keskuse 14	3
12	Keskuse tn 14a	3
13	Keskuse 20	3
14	Keskuse 22	3
15	Mustamäe tee 114	3
16	Mustamäe tee 118	3
17	Mustamäe tee 120	3
18	Mustamäe tee 112	3
19	Mustamäe tee 124	3
20	Mustamäe tee 122	3
21	Mustamäe tee 126	3
22	Mustamäe tee 128	3
23	Mustamäe tee 132	3
24	Mustamäe tee 138	3
25	Vilde tee 105	3
26	Vilde tee 107	3
27	Vilde tee 109	3
28	Vilde tee 85	3
29	Vilde tee 87	3
30	Vilde tee 89	3
31	Vilde tee 91	3

Lisa 2 Küsimustik koos vastuste protsentjaotusega

Hea Mustamäe korteriomanik

Tallinna Ülikooli Psühholoogia Instituut viib Tallinna Linnavalitsuse tellimusel läbi küsitlust Mustamäe korteriomanike hulgas eesmärgiga selgitada mustamäelaste ootusi ja suhtumist võimalikesse uuendustesse Mustamäe linnaosas.

Palume Teil vastata alljärgnevale küsimustele ning aidata sellega kaasa Mustamäe tuleviku kujundamisele. Vastamiseks tuleb tõmmata ring ümber Teile sobiva vastusevariandi numbri või kirjutada sõnaline vastus punktiirile. Küsitlus on anonüümne, vastuseid kasutatakse ainult statistiliselt töödelduna. Küsimuste korral võite pöörduda küsitluse läbiviijate poole. NB! Korterit ja maja all mõeldakse just seda maja ja korterit, kus küsitleja Teile poole pöördub!

Aitäh aja ja vastuste eest!

Eestikeelseid küsimustikke jagatud 136 (59,1%)

Venekeelseid küsimustikke jagatud 94 (40,9%)

1. Milliseks Te hindate oma korteri, maja ja majaümbruse praegust seisukorda?

	Väga heaks %	Heaks %	Raske öelda %	Halvaks %	Väga halvaks %	n	m	Sd
Korter	8,3	66,4	12,7	11,7	0,9	229	2,31	0,82
Maja	5,8	54,3	23,3	14,9	1,3	223	2,52	0,87
majaümbus	5,8	45,3	19,8	21,5	7,6	223	2,80	1,08

2. Kui Te mõtlete tagasi viimase kümne aasta jooksul toimunud muutustele ja uuendustele Teile korteris, majas ja lähiümbruses, siis ...

...milliseid olulisi muutusi on Teile korteris toimunud (märkige ära kõik muutused, vajadusel kirjutage juurde)?

	n	% valimist
1. Tehtud on sanitaarremont	146	63,5
2. Tehtud on kapitaalremont	79	34,3
3. Ette on pandud uued aknad	183	79,6
4. Uuendatud on küttesüsteem	84	36,5
5. Korteris on uus veetorustik	143	62,2
6. Muutunud on korteri planeering	30	13,0
7. Veel	34	14,8

....millised olulised muutused on toimunud Teie majas (märkige ära kõik muutused, vajadusel kirjutage juurde)?

	n	% valimist
1. Uuendatud on maja küttesüsteem	95	41,3
2. Uuendatud on elektrisüsteem	96	41,7
3. Maja otsaseinad on soojustatud	129	56,1
4. Maja (kõik) välisseinad on soojustatud	77	33,5
5. Rõdud on korrastatud	143	62,2
6. Trepikojad on remonditud	153	66,5
7. Veel	51	22,2

.... mis on muutunud Teie elamu lähiümbruses (märkige ära kõik muutused, vajadusel kirjutage juurde)?

	n	% valimist
1. Korrastatud on majaümbruse haljastust	95	41,3
2. Ehitatud/korrastatud on laste mänguväljakud	38	16,5
3. Parandatud on parkimisvõimalusi	69	29,6
4. Ehitatud on prügikonteinerite hoidla	211	91,7
5. Korrastatud on majaümbruse teid	44	19,1
6. Veel	9	3,9

3.Milliseid toimunud muutustest peate kõige olulisemaks - korteris, majas, majaümbruses?

n=149 (64,8%)

.....

4.Mis on Teie arvates kõige pakilisem, mida tuleks lähiajal veel teha?

korteris..... n=149 (64,8%)

majas..... n=148 (64,3%)

majaümbruses..... n=175 (76,1%)

5. Kui tõsiseks probleemiks/mureteemaks on Teie või Teie pereliikmete jaoks alltoodud asjaolud?

	See on väga tõsine probleem %	See on probleem %	Raske öelda, (mind see küsimus ei puuduta) %	See ei ole probleem %	See pole üldse probleem %	N	m	sd
Maja on vana ja vajab pidevalt remonti	20,4	32,0	11,2	32,0	4,4	206	2,68	1,24
Korrastamata majaümbrus	19,5	25,8	8,8	36,6	9,3	205	2,90	1,33
Korter on ebasobiva suuruse või planeeringuga	12,9	28,7	8,9	33,2	16,3	202	3,11	1,34
Kõrged eluasemekulud	44,7	33,6	7,8	11,1	2,8	217	1,94	1,10
Vähe parkimiskohti	41,7	27,8	13,0	10,6	6,9	216	2,13	1,26
Korteri asukoht ei ole sobiv	5,2	7,2	7,2	43,8	36,6	194	3,99	1,09
Maja hooldus ei vasta nõuetele	9,5	11,4	17,9	46,3	14,9	201	3,46	1,16
Ebameeldivad naabrid või kaaselanikud	7,0	22,9	8,4	40,8	20,9	201	3,46	1,24

6 .Kui sageli olete Te viimase aasta jooksul osalenud majaelanike ühistegevustes/ettevõtmistes?

	Mitmeid kordi %	Vähemalt üks kord %	Ei ole osalenud %	n
Ühistöödel, talgutel	14,2	16,3	69,5	190
Kirjade, pöördumiste jms koostamisel	14,4	16,6	69,0	181
Majaelanike/korteriühistu koosolekutel	59,3	28,5	12,2	221
Hättasattunud majaelanike abistamisel	23,8	25,4	50,8	197
Naabrivalves	11,6	8,8	79,6	181
Tähtpäevade ühisel tähistamisel	4,4	5,5	90,1	181
Veel				55

7. Mõeldes tulevikule - millist arenguteed te pikemas perspektiivis (kuni 30 aastat), oma piirkonnale (mikrorajoonile) õigeks peate?

n=223

5. Kõik võiks jääda nii, nagu praegu on. 6,3%
6. Olemasolevad majad tuleks remontida ning majade ümbrus korrastada. Muu võiks jääda samaks. 39,5%
7. Kehvemas seiskorras majad tuleks lammutada ja nende asemele uued ehitada ning kogu elurajoon kaasajastada. 30,0%
8. Pikemas perspektiivis tuleks kogu mikrorajoon lammutada ning ehitada siia tänapäeva nõuetele vastavad elamud, kujundada Mustamäest kaasaegne ja moodne linnaosa. 24,2%

8. Millisesse Mustamäe uuendamise võimalikku varianti Te ise oleksite valmis lähiajal panustama, sealhulgas rahaliselt?

n=213

6. Olen valmis investeerima olemasoleva maja edasisesse renoveerimisesse ja kaasajastamisse; 27,2%
7. Olen valmis osalema olemasoleva maja asendamisel uuega tingimusel, et saan seal minu vajadustest ja võimalustest lähtuva kaasaegse elamispinna; 26,3%
8. Olen uuendamise käigus valmis loobuma minu omanduses olevast korterist linna- või riigipoolse kohese ja õiglase rahalise kompensatsiooni eest, mis lähtub antud piirkonna korteri keskmisest turuhinnast * 11,3%
9. Mul puudub eeltoodud võimaluste osas selge eelistus; 26,3 %
10. Ma ei soovi Mustamäe uuendamisse mingil viisil panustada; 8,9%

(* 2012 aasta algul oli Mustamäe I-III mikrorajooni korterite keskmine müügihind ca 800.- EUR ruutmeeter)

9. See küsimus on ainult neile, kes eelmise küsimuse vastuseks valisid variandi 3! Mil viisil Te eelistaksite kasutada linna- või riigipoolset rahalist kompensatsiooni?

n=26

5. Olen huvitatud kogu saadud raha paigutama uue ja kaasaegse eluaseme soetamiseks Mustamäe samas mikrorajoonis; 65,4%
6. Olen huvitatud osa saadud rahast paigutama uue ja kaasaegse eluaseme soetamiseks Mustamäe samas mikrorajoonis; 23,1%
7. Ma ei soovi saadud raha kasutada eluaseme omandamiseks, eelistaksin elada Mustamäe samas piirkonnas, aga üürikorteris; 3,8%
8. Eelistan saadud raha kasutada mingil muul viisil; 7,7%

10. Mõeldes tulevikule, kuivõrd oluline on Teie jaoks Mustamäe uuendamisel arvestada järgmiste asjaoludega?

	väga oluline %	Oluline %	raske öelda %	Vähe- oluline %	täiesti eba- oluline %	n	m	sd
Et korterid oleks sobiva suuruse ja planeeringuga	62,5	33,0	2,5	2,0	0	200	1,44	0,65
Et korteri ülalpidamine poleks rahakotile liiga koormav	77,2	21,8	0,5	0,5	0	220	1,24	0,47
Et maja ja selle ümbrus oleks turvaline	71,9	26,7	0,5	0,9	0	217	1,30	0,53
Et elukeskkond oleks roheline ja elukorraldus loodussõbralik	64,5	31,4	1,8	1,8	0,5	220	1,42	0,67
Et saaks elada kaasaegses ja atraktiivses linnaosas	39,6	39,1	10,6	9,7	1,0	207	1,93	0,99
Et naabrid oleksid sõbralikud ja koostöövalmis	49,3	41,3	6,6	2,3	0,5	213	1,63	0,75
Et oleks piisavalt parkimiskohti	57,8	28,6	6,1	5,2	2,3	213	1,66	0,97
Et elamu oleks energiasäästlik	71,8	23,0	3,8	1,4	0	213	1,35	0,62
Veel						9		

11 .Mõeldes Mustamäe tulevikule, kuivõrd Te usaldate Mustamäe uuenduste algatajate ja elluvijatena ...

	Väga usaldan %	Pigem usaldan %	Raske öelda %	Pigem ei usalda %	Üldse ei usalda %	n	m	Sd
... korteriühistuid	19,8	40,1	23,7	13,0	3,4	207	2,40	1,05
... haldusfirmasid	1,6	23,8	34,2	23,8	16,6	193	3,30	1,06
... Linnaosa valitsust	9,5	44,5	31,8	11,8	2,4	211	2,53	0,91
... Tallinna Linnavalitsust	7,3	30,4	35,3	15,2	11,8	204	2,94	1,11
... Eesti riiki	6,4	27,9	35,3	21,1	9,3	204	2,99	1,06
...Euroopa Liitu	7,0	17,9	44,3	20,9	9,9	201	3,09	1,03
Veel						13		

12. Järgnevalt on esitatud rida väiteid, millega võib nõustuda või mitte. Märkide igaühe kohta, kuivõrd Te selle väitega nõustute.

	Üldse ei nõustu %	Ei nõustu %	Raske öelda %	Nõustu n %	Olen täiesti nõus %	n	m	Sd
Olen Mustamäega kokku kasvanud, olen siin harjunud	3,1	4,0	8,1	44,0	40,8	223	4,15	0,96
Kui võimalik, sooviksin praegusest elukohast ära kolida	24,8	30,0	25,2	13,8	6,2	210	2,47	1,18
Meie majaelanikud on sõbralikud ning aitavad üksteist	3,6	15,9	34,1	40,5	5,9	220	3,29	0,93
Ma tahan kaasa rääkida oma maja ja koduümbrusega toimuvas	0,9	0,9	15,4	62,3	20,5	215	4,00	0,69
Tunnen ennast Mustamäel ebamugavalt	47,2	36,7	6,4	6,9	2,8	218	1,81	1,01
Ma ei tunne enamikku oma trepikoja elanikest	12,7	32,1	17,6	28,1	9,5	221	2,90	1,22
Mustamäe on elamiseks mõnus paik	2,2	1,3	6,3	41,1	49,1	224	4,33	0,84

13. Sõltumata sellest, kus Te praegu elate, kas Te eelistaksite elada üürikorteris või korteris, mille omanik Te ise olete?

n=225 m=4,77 sd=0,55

1-kindlasti üürikorteris, 2-pigem üürikorteris; 3-raske öelda; 4-pigem korteriomanikuna; 5-kindlasti korteriomanikuna;

0,5% 0,5% 2,2% 15,5% 81,3%

14. Kuivõrd tähtis on Teie jaoks elada just selles Mustamäe osas (mikrorajoonis)?

n=237

1. Soovin elada just selles Mustamäe osas (mikrorajoonis) 51,5%
2. Eelistan elada Mustamäel, sõltumata mikrorajoonist 20,5%
3. Minu jaoks pole elurajoon eriti oluline, paremate tingimuste korral olen valmis kolima ka mõnda teise Tallinna piirkonda 12,2%
4. Tegelikult sooviksingi elada mõnes teises Tallinna piirkonnas, näiteks 7,0%
5. Hea meelega koliksin Tallinnast üldse ära 6,6%
6. Ma pole selle peale mõelnud, mul erilisi eelistusi ei ole 2,2%

15. Kas selle maja vanus ja seetõttu ebakindlad tulevikuperspektiivid panevad Teid muretsema?

n=229 m=2,24 sd=1,22

1-jah, kindlasti; 2-mõnevõrra; 3-raske öelda; 4-üldiselt ei pane muretsema; 5-ei pane üldse muretsema
 35,4% 31,4% 10,0% 20,1% 3,1%

16. Järgnevalt on esitatud rida väiteid, millega võib nõustuda või mitte. Märkide igapähe kohta, kuivõrd Te selle väitega nõustute.

	Üldse ei nõustu %	Ei nõustu %	Raske öelda %	Nõus -tun %	Olen täiesti nõus %	N	m	sd
Huvitav on elada linnas, mis pidevalt muutub ja uueneb	1,9	8,4	19,6	55,6	14,5	214	3,72	0,88
Traditsioon ja stabiilsus on minu elus tähtsad asjad	1,4	3,7	10,2	63,3	21,4	215	4,00	0,77
Parema meelega jätkan oma elu endist viisi kui et proovin midagi uut ja erinevat	8,3	33,2	28,6	25,8	4,1	217	2,84	1,03
Elus tuleb riskida	8,1	21,9	36,7	25,7	7,6	210	3,03	1,05
Muutused, mis leiavad aset minu eluümbruses lisavad elule värvi	1,4	8,0	29,7	47,7	13,2	212	3,63	0,86
Mulle meeldib teha oma korteris ümberkorraldusi	0,5	11,2	15,4	51,4	21,5	214	3,82	0,91
Elukohavahetus on üks põnev ettevõtmine	21,4	35,3	21,9	16,7	4,7	215	2,48	1,14
Tulevikuplaanide üle arutlemine on minu arvates mõttetu ajaraiskamine	19,2	40,6	23,4	11,7	5,1	214	2,43	1,08

17. Milline on Teie hinnangul Mustamäe maine, võrreldes Tallinna teiste piirkondadega?

n=221 m=2,44 sd=0,67

1-väga kõrge; 2-kõrge; 3-keskmine; 4-madal; 5-väga madal
 7,7% 42,5% 47,5% 2,3% 0%

18.Järgnevalt on esitatud viis väidet, millega võib nõustuda või mitte. Märkide igaühe kohta, kuivõrd Te selle väitega nõustute

	Ei nõustu üldse %	Ei nõustu %	Mõnes mõttes ei nõustu %	Raske öelda %	Mõnes mõttes nõustu n %	Nõus- tun %	Täiesti nõustun %	n	m	sd
Suurel määral on minu elu ideaalilähedane	6,0	30,1	14,3	20,8	20,4	6,5	1,9	216	3,46	1,50
Minu elutingimused on suurepärased	5,9	25,6	22,4	12,8	25,5	7,3	0,5	219	3,50	1,46
Ma olen oma eluga rahul	4,0	7,6	18,2	18,2	29,8	20,0	2,2	225	4,31	1,43
Seni olen ma olulised asjad oma elus saavutanud	2,7	10,9	16,4	20,9	25,4	20,5	3,2	220	4,30	1,46
Kui ma saaksin oma elu uuesti elada, ei muudaks ma peaaegu midagi	9,2	27,1	16,5	21,1	11,0	10,1	5,0	218	3,48	1,67

Nüüd mõned küsimused Teie korteri kohta

19. Olete selles majas **korteriomanik** alates aastast n=216 m=1993,1 sd=14,8

20. Selle korteri **omanikuks saite**: n=227

1-privatiseerimise tulemusena; 2-ostsin selle korteri; 3-sain omanikuks pärimise teel; 4-muud variandid
35,7% 46,2% 10,6% 7,5%

21. Kui Te olete selle korteri ostmiseks võtnud **pangalaenu**, siis kui palju on jäänud laenu tagasimaksete lõpuni?

n=197

1-ma ei ole laenu võtnud -73,6%; 2-laenu tagasimaksete lõpuni on jäänud: n=39 m=17,9; sd=7,9 aastat -9,3%; 3-laen on tagasi makstud - 7,1%

22. Kas Te ise elate **alaliselt** selles korteris? n=226 1-jah 95,1%; 2-ei 4,9%

Kui elate ise selles korteris, siis **millisest aastast alates** n=209 m=1989,6 sd=16,2

Kui Te ei ela selles korteris, siis kas Te elate **mujal Mustamäel**? n=4 1-jah 0%; 2-ei 100%;

23. Selles korteris on:.. n=229; m=2,07; sd=0,66...**tuba** ja seal elab:.. n=228; m=2,20; sd=1,20.. **inimest**

24. Selles korteris elavatel inimestel on kokku: n=113; m=1,21; sd=0,43... **autot**

25. Kas korter või osa sellest on **välja üüritud**: n=226 1-jah 0,9%; 2-ei 99,1%;

26. Kas see korter on koormatud **hüpoteegiga**? n=221 1-jah 19,5%; 2-ei 80,5%;

27. Kas see korter on **pangalaenu tagatiseks**? n=221 1-jah 24,4%; 2-ei 75,6%;

28. Kas Te kontrollite pidevalt oma **eluasemekulude** (kommunaalkulud, korteri või maja renoveerimiseks võetud laenu tagasimaksed jms) suurust?

n= 226	1-jah, jälgisin neid pidevalt	2-aeg-ajalt tunnen selle vastu huvi	3-eriti ei jälginud
	74,3%	19,0%	6,7%

29. Kas Teie jaoks on Teie praegused **eluasemekulud** ...

n=229 m=2,00, sd=0,79

1-väga suured	2-suured	3-keskmised	4-väikesed	5-väga väikesed
29,8%	40,8%	28,5%	0,9%	0%

30. Kas see korter on **kindlustatud** (kas otse või läbi ühistu): n=222 1-jah 49,1%; 2-ei 41,4%; 3-ei tea 9,5%

31. Kas sellesse korterisse on registreeritud mõni **juriidiline isik**? n=220 1-jah 7,3%; 2-ei 92,7%;

32. Kas ja millisel määral olete Te (ise või ühistu kaudu) võtnud viimase 10 aasta jooksul **laenu** eesmärgiga uuendada oma korterit, maja või majaümbrust?

n= 222	1-ei ole;	2-jah, vähesel määral;	3-jah, olulisel määral
	55,9%	23,4%	20,7%

33. Kas Te osalete korteriühistu poolt võetud **laenu tagasimaksmisel**?

n=221	1-jah osalen;	2-ei tea;	3-ei osale;
	80,1%	10,9%	9,0%

34. Kas Teil on kindlaid **tulevikuplaane** seoses selle korteriga?

n= 228	1-ei ole;	2-jah on – täpsustage, millised plaanid (müüa, välja üürida, parandada vms)
	55,7%	44,3%

Ja lõpuks mõned küsimused Teie enda kohta

35. Teie **vanus** on: n=222 m=54,3 sd=16,5 aastat

36. Teie **emakeel** on: n=228 1-eesti keel 58,3%; 2-vene keel 41,2%, 3keel 0,5%

37. Teil on: 1-alg- või põhiharidus; 2-kutseharidus; 3-keskharidus/keskeriharidus; 4-kõrgharidus;
n=224 4,5% 15,6% 46,0% 33,9%

38. Te: 1-töötate; 2-õpite; 3-olete pensionär; 4- olete töötu; 5-muud variandid
n=225 51,1% 1,8% 38,7% 5,3% 3,1%

39. Millisesse sissetulekurühma Te ennast asetate, arvestades Teie isiklikku **netosissetulek** kuus?
N=221

1. Kuni 200 EUR kuus; 5,0%
2. 201-400 EUR kuus; 44,3%
3. 401-600 EUR kuus; 19,0%
4. 601-800 EUR kuus; 14,0%
5. 801 - 1000 EUR kuus; 10,9%
6. 1001 – 1200 EUR kuus; 3,6%
7. 1201 – 1400.- EUR kuus 1,4%
8. Üle 1400 EUR kuus 1,8%

40. Kui suured olid kokku Teie eelmise kuu **eluasemekulud** (küte, vesi, elekter jm, lisaks ka ühistuga seotud maksed)? N=221 Umbes: m=152,6; sd=63,6 eurot

Aitäh!

Lisa 3 Intervjuu plaan

Korteriühistu juhatuse liige/majahaldur

Intervjuu plaan

Uurimistöö tutvustus.

Tallinna Linnavalitsuse tellimus eesmärgiga selgitada korteriühistute seisukohti seoses Mustamäe elurajooni erinevate tulevikuvisionidega.

Intervjueeritav: korteriühistu juhatuse liige/majahaldur

1.Ühistu liikmeskond

Mis iseloomustab Teie maja korteriomanikke? Kes liikmeskonnas domineerivad mingid elanikkonnarühmad: mehed-naised, noored-vanemad, eestlased-muulased, vaesemad-rikkamad?

.....
.....

Mis iseloomustab selle maja elanikke - sama?

.....
.....

Milline on hinnanguliselt üürileantud korterite osakaal selles majas (%)?

.....

Mitu juriidilist isikut (firmat, ettevõtet) töötab selles majas?

.....

2.Renoveerimine

Mis on ühistu liikmete jaoks praegu kõige suuremad mured seoses korteri, maja ja majaümbrusega?

Korteri on liiga väike, Korteri on halva planeeringuga, Maja on vana ja vajab pidevalt remonti, Kõrged kommunaalkulud, Ebameeldivad naabrid, Kehv teenindus

Mida on tehtud, mis on olnud suuremad ühistu poolt läbiviidud uuendused – välisseinte soojustamine, tehnovõrgud, majaümbros

.....
.....

Millised on plaanid lähitulevikuks, mis on kavas teha?

.....
.....

Millised on peamised takistused, korterite, maja ja majaümbruse renoveerimisel?

.....

Kes korteriomanikest tulevad paremini kaasa uuendustega, kes on tõrjuvamad?

.....
.....

3. Tulevik

Mõeldes kaugema tuleviku peale (ca 30 aastat), milline oleks Teie arvates oleks mõistlik arengutee Mustamäe selle mikrorajooni jaoks?

1. Kõik võiks jääda nii, nagu praegu on
2. Olemasolevatele majadele tuleks teha kapitaalremont ning majade ümbros korrastada. Muu võiks jääda samaks.
3. Kehvemas seiskorras majad tuleks lammutada ja nende asemele uued ehitada, kogu elurajoon tuleks kaasajastada
4. Kogu mikrorajoon tuleks pikemas perspektiivis lammutada, ehitada siia tänapäeva nõuetele vastavad elamud ning kujundada moodne linnaruum

Kes peaks olema tulevikuarengute eestvedaja?

Korteriühistud ise, Haldusfirmad, Linnaosa valitsus, Tallinna Linnavalitsus, Eesti riik, Euroopa Liit, Veel

Mis on ühistu liikmete jaoks täna kõige olulisem?

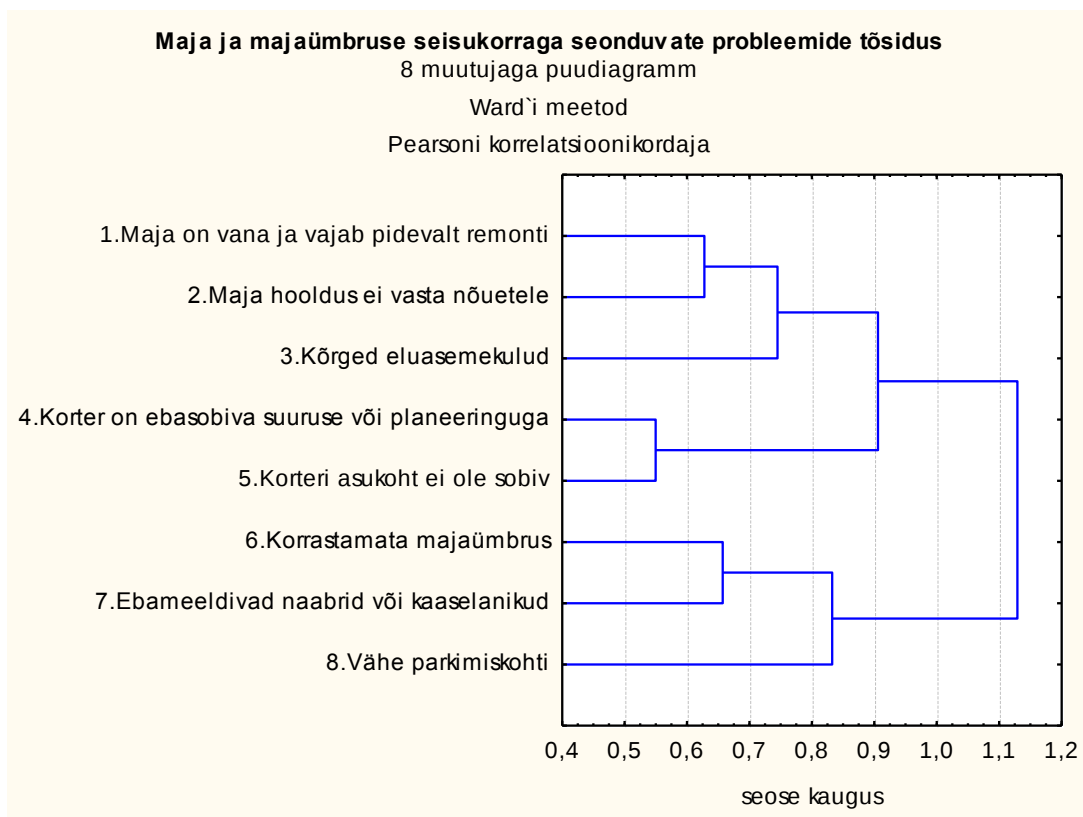
1. Oluline on, et korterid oleks hea planeeringuga ja ruumikad
2. Oluline on, et korterite ülalpidamine poleks rahakotile liiga koormav
3. Oluline on, et majad oleksid energiasäästlikud, turvalised ja moodsad
4. Oluline on, et saaks elada moodsas ja atraktiivses linnaosas
5. Oluline on, et naabrid oleksid sõbralikud ja koostöövalmis
- 6.

Millistel tingimustel oleksid ühistu ja korteriomanikud valmis oma elurajooni uuendamises osalema?

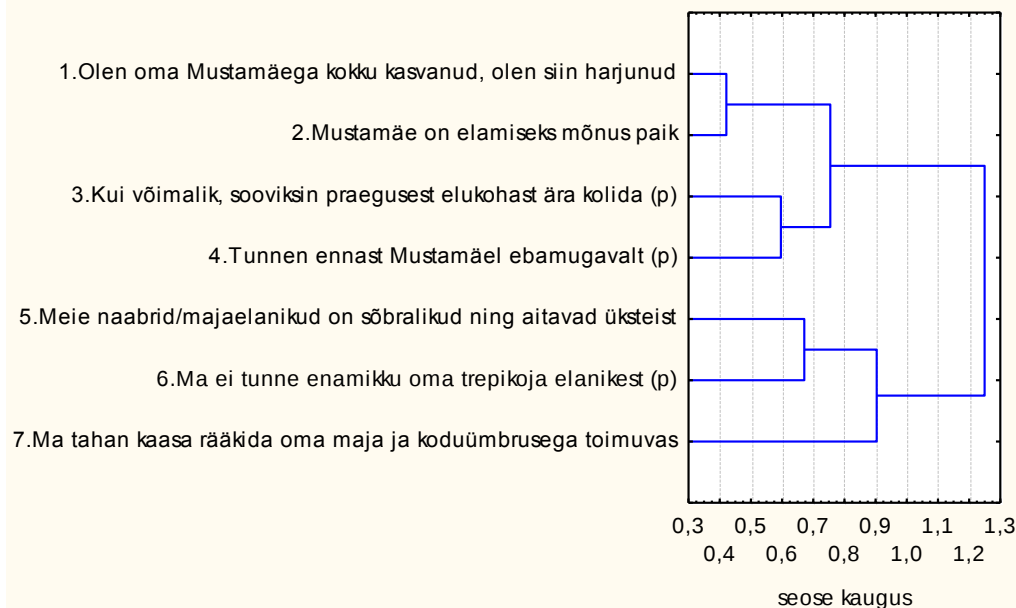
Intervjuu kuupäev:

Intervjueeritava rahvus vanus ca

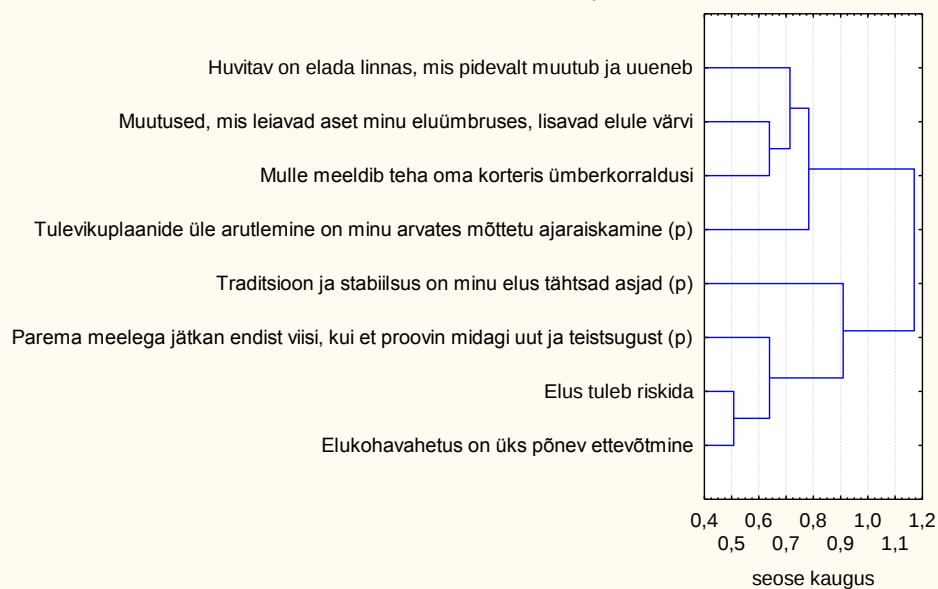
Lisa 4 Skaalade klasteranalüüs



Paigakiindumuse skaala
7 muutujaga puudiagramm
Ward'i meetod
Pearson'i korrelatsioonikordaja



Muutusteks valmisoleku skaala
8 muutujaga puudiagramm
Ward'i meetod
Pearson'i korrelatsioonikordaja



Lisa 5

Hinnang muutustele. Edasised sammud.

Korteris toimunud muutustest on kõige olulisematenä välja toodud:

Muutus korteris	Muutuse väljatoonud vastajate arv
1. kapitaalremont	15
2. akende ja uste vahetus	11
3. sanitaarremont	10
4. planeeringu muutus	6
5. elektrisüsteemi uuendus	4
6. soojustamine, küttesüsteemi uuendus	2
7.-8. kanalisatsiooni uuendus	1
7.-8. ventilatsioonisüsteemi uuendus	1
KOKKU	50

Majas toimunud muutustest on kõige olulisematenä välja toodud:

Muutus majas	Muutuse väljatoonute arv
1. soojustamine, küttesüsteemi uuendus	51
2. fassaadi ja katuse renoveerimine	19
3. sanitaarremont	13
4. kanalisatsiooni uuendus	10
5. akende ja uste vahetamine	4
6.-7. elektrisüsteemi uuendus	2
KOKKU	99

Majaümbruses toimunud muutustest on kõige olulisematena välja toodud:

Muutus majaümbruses	Muutuse väljatoonute arv
1. parkimisvõimaluste parandamine	25
2. prügikonteinerite paigaldamine, prügimaja ehitus ehitamine	21
3. haljastuse korrastamine	9
4. mänguväljakute korrastamine	7
5. teede korrastamine	4
6. ühistu maa-ala korraldamine	2
KOKKU	68

Kõige pakilisemate korteris tegemist vajavate töödena on välja toodud järgmist:

Korteris on vaja teha	Muutuse väljatoonute arv
1. sanitaarremont	39
2. soojustamine, küttesüsteemi uuendus	24
3. kapitaalremont	17
4. elektrisüsteemi renoveerimine	11
5. ventilatsiooni renoveerimine	10
6. akende ja uste vahetus	9
7. kanalisatsiooni renoveerimine	7
8. niiskusevastase süsteemi loomine	1
9. uus gaasitoru	1
10. korter helikindlamaks	1
KOKKU	120

Kõige pakilisemate majas tegemist vajavate töödena on välja toodud järgmist:

Majas on vaja teha	Muutuse väljatoonute arv
1.-2.soojustamine, küttesüsteemi uuendus	42
1.-2. fassaadi ja katuse renoveerimine	42
3. sanitaarremont	27
4. kanalisatsiooni renoveerimine	12
5. ventilatsiooni renoveerimine	6
6. akende ja uste vahetus	5
7. elektrisüsteemi renoveerimine	3
8.-15. kapitaalremont	1
8.-15. maja muuta helikindlamaks	1
8.-15. trepikodade valgustus korda	1
8.-15. korralikum valvesüsteem	1
8.-15. vuukide remont	1
8.-15. maja veekindalamaks	1
8.-15. viilkatus	1
8.-15. luua korteriühistu	1
KOKKU	145

Kõige pakilisemate majaümbruses tegemist vajavate töödena on välja toodud järgmist:

Majaümbruses on vaja teha	Muutuse väljatoonute arv
1. parkimisvõimaluste parandamine	87
2. teede korrastamine	64
3. haljastuse korrastamine	28
4. mänguväljakute korrastamine	20
5. prügikonteinerite paigaldamine, prügimaja ehitus ehitamine	6
6.-11. puid vähemaks	1
6.-11. pesukuivataisvõimalusi	1
6.-11. pingid istumiseks	1
6.-11. valgusküllasemaks	1
6.-11. vähendada tööstusmüra	1
6.-11. garaažid korda	1
KOKKU	211

Lisaks:

- * 11 inimest kaebas avaliku joomise üle majade ümbruses
- * 21 inimest kaebas liigse müra rohkuse üle
- * 1 inimene kaebas paha lõhna üle trepikodades
- * palju jäi silma inimeste soov, et rõdud ehitataks kinniseks (klaasitud rõdud) – so rõdud korda lahter, aga tegelikult aitab nii lärmi vastu kui soojuse poolt
- * kõige rohkem nuriseti küttesüsteemide, teede korrasolekute ja parkimiskorralduse üle

Lisa 6 Korrelatsioonimaatriks: indeksid, koondskaalad ja valitud tunnused

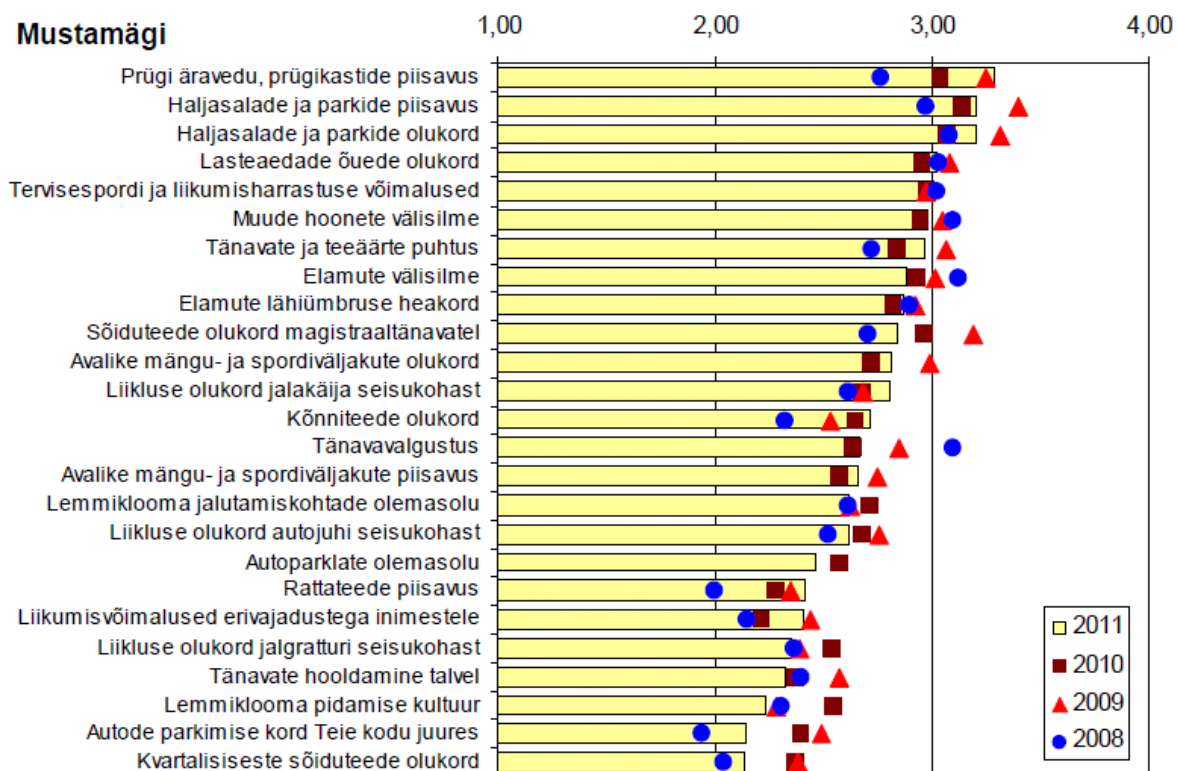
	Keskmine	St. hälve	Mure tuleviku pärast	Mustamäe maine	vanus	Paigakiindumus	Mustamäe kiindumus	Valmisolek muutusteks	Mure majas	Muremaja ümber	Eluga rahulolu	Inst. usaldus	Osalemine	Seni uuendused	Inim. toa kohta	Kauaomanik	Kaua elanud
Mure tuleviku pärast (küs 15)	2,20	1,20	1,00	-0,15	0,17	0,13	0,14	-0,14	0,54*	0,29*	0,08	0,10	0,06	0,19*	-0,01	0,06	-0,02
Mustamäe maine (küs 17)	2,39	0,70	-0,15	1,00	-0,05	-0,30*	-0,31*	0,16	-0,17	-0,23*	-0,17	0,27*	-0,04	-0,19*	-0,07	-0,06	-0,05
Vanus	51,3	15,9	0,17	-0,05	1,00	0,24*	0,30*	-0,41*	0,13	0,20*	0,03	-0,14	-0,10	-0,01	-0,32*	0,52*	0,53*
Paigakiindumus	3,83	0,55	0,13	-0,30*	0,24*	1,00	0,87*	-0,18*	0,16	0,26*	0,27*	-0,19*	0,27*	0,21*	0,04	0,25*	0,27*
Mustamäe kiindumus	4,06	0,73	0,14	-0,31*	0,30*	0,87*	1,00	-0,25*	0,10	0,17	0,10	-0,15	0,12	0,23*	0,07	0,27*	0,33*
Valmisolek muutusteks	3,23	0,48	-0,14	0,16	-0,41*	-0,18*	-0,25*	1,00	-0,10	-0,18	0,01	-0,01	0,01	0,11	0,11	-0,11	-0,26*
Mured majas	3,17	0,80	0,54*	-0,17	0,13	0,16	0,10	-0,10	1,00	0,38*	0,27*	-0,01	-0,10	0,22*	-0,03	-0,04	-0,14
Mured maja ümber	2,89	0,96	0,29*	-0,23*	0,20*	0,26*	0,17	-0,18	0,38*	1,00	0,21*	-0,20*	-0,16	0,11	-0,07	0,08	0,10
Eluga rahulolu	3,88	1,08	0,08	-0,17	0,03	0,27*	0,10	0,01	0,27*	0,21*	1,00	-0,12	0,12	0,09	-0,07	-0,09	-0,05
Institutsioonide usaldamine	2,87	0,58	0,10	0,27*	-0,14	-0,19*	-0,15	-0,01	-0,01	-0,20*	-0,12	1,00	-0,02	-0,02	-0,05	-0,25*	-0,26*
Osalemine	2,37	2,63	0,06	-0,04	-0,10	0,27*	0,12	0,01	-0,10	-0,16	0,12	-0,02	1,00	0,05	0,00	0,13	0,06
Senised uuendused	7,98	2,69	0,19*	-0,19*	-0,01	0,21*	0,23*	0,11	0,22*	0,11	0,09	-0,02	0,05	1,00	0,09	0,06	0,06
Inimest toa kohta	1,11	0,52	-0,01	-0,07	-0,32*	0,04	0,07	0,11	-0,03	-0,07	-0,07	-0,05	0,00	0,09	1,00	-0,01	-0,05
Kauaomanik	18,1	14,6	0,06	-0,06	0,52*	0,25*	0,27	-0,11	-0,04	0,08	-0,09	-0,25*	0,13	0,06	-0,01	1,00	0,82
Kaua korteris elanud	20,9	16,3	-0,02	-0,05	0,53*	0,27*	0,33*	-0,26*	-0,14	0,10	-0,05	-0,26*	0,06	0,06	-0,05	0,82	1,00

*p<0,05

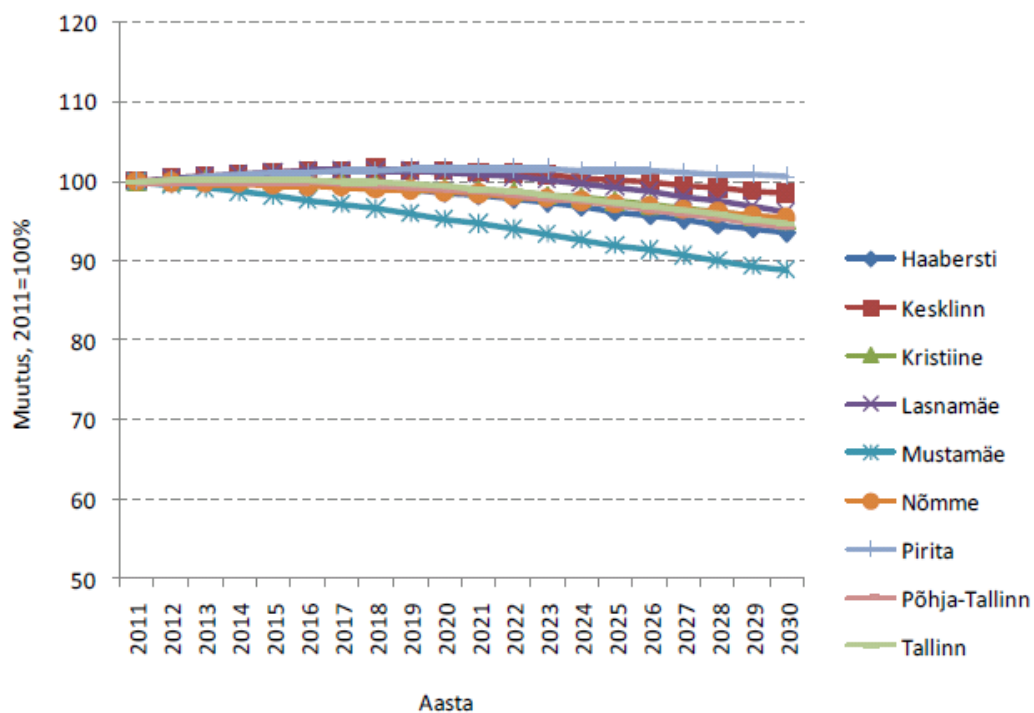
Lisa 7 Ostjad vs privatiseerijad

	Ostjad keskmine	Privat ja pärimine keskmine	t väärtus	Df	p	Ostjad arv	Privat ja pärimine arv	Ostjad SD	Privat ja pärimine SD
Mure tuleviku pärast	2,06	2,45	-2,35	207	0,020*	104	105	1,01	1,36
Mustamäe maine	2,48	2,42	0,66	200	0,508	102	100	0,67	0,62
Omanik aastast	2001,6	1984,5	10,22	200	0,000*	105	97	8,91	14,33
Elab aastast	2002,3	1976,9	16,52	191	0,000*	97	96	8,30	12,64
Vanus	48,23	60,75	-5,93	203	0,000*	103	102	15,54	14,67
Paigakiindumus	3,67	3,93	-3,06	208	0,003*	105	105	0,60	0,63
Mustamäe kiindumus	3,85	4,28	-4,12	184	0,000*	93	93	0,78	0,65
Muutused	3,36	2,96	5,19	204	0,000*	102	104	0,59	0,50
Mured majas	3,19	3,01	1,48	164	0,140	82	84	0,75	0,80
Mured maja ümber	2,85	2,96	-0,77	170	0,442	88	84	0,85	0,92
Eluga rahulolu	3,89	3,81	0,52	204	0,602	103	103	1,13	1,10
Usaldus	2,85	2,77	0,85	203	0,398	102	103	0,68	0,69
Osalemine	2,04	2,39	-0,86	153	0,390	81	74	2,41	2,72
Inimest toas	1,18	1,00	2,49	206	0,014*	104	104	0,51	0,48
Korteri uuendamine	3,07	2,76	1,73	208	0,085	105	105	1,41	1,13

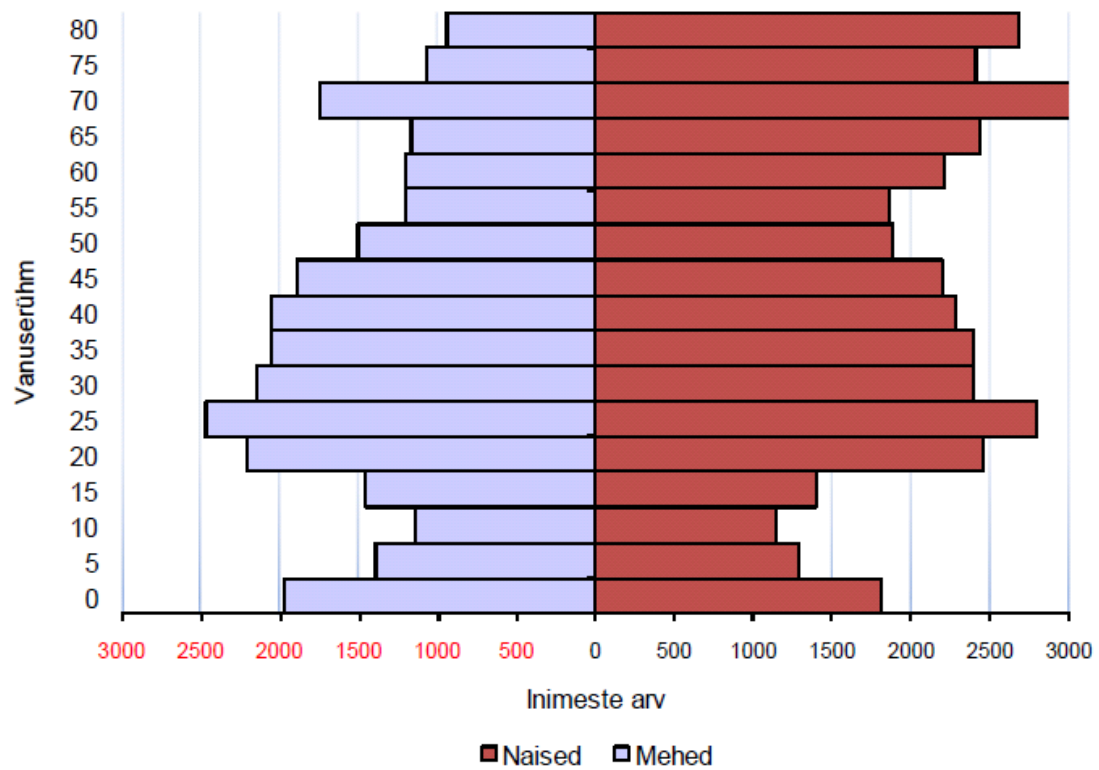
Lisa 8. Mustamäe elanike hinnangud probleemidele eluümbruses (Allikas: Elanike rahulolu Tallinna linna avalike teenustega 2011)



Lisa 9 Tallinna linnaosade rahvastikuprognosis. Mustamäe elanike sooline ja vanuseline koosseis (Allikas: Tallinna rahvastikuprognosis 2011-2030. Geomedia, Tartu 2011)



Joonis 19. Tallinna linnaosade rahvaarvu muutus baasstsenaariumi korral, 2011–2030, 2011=100%.



Joonis 12. Mustamäe linnaosa soo-vanuskooosseis, 2011.
Allikas: rahvastikuregister.