

**Eesti Arhitektuurikeskus**

**Tallinna Peatänav. Samastumised, hoiakud ja ootused: ettevõtted ja asutused.  
Kvalitatiivne uuring.**

**Lühikokkuvõte.**

**Katrin Paadam ja Liis Ojamäe  
Linna- ja eluasemeuuringute grupp  
Tallinna Tehnikaülikool**

**Tallinn  
2016**

## SISSEJUHATUSEKS

Kavandatava 'Tallinna Peatänava' ümberprojekteerimise raames läbi viidud kvalitatiivse süvauuringu eesmärk oli välja selgitada alal paiknevate suuremate ettevõtete ja asutuste esindajate hoiakud võimalike eelseisvate muutuste suhtes. Uuring hõlmas professionaalsetele tegevuspõhiste ja üldisemalt linna ruumikasutuspraktikatele tuginevate hinnangute analüüsi, mille fookuses olid ettevõtete/asutuste poolt tajutud vajadused muudatusteks, nendega seotud ootused ja nägemused ala ümberkujunduskavade realiseerimise võimalustest.

Tulenevalt kontseptuaalsetest lähtealustest, mis käsitleb linnaruumi kvaliteedi kujunemist tegutseva subjekti ja sotsio-füüsilise struktuurse konteksti vastasmõjusuhte tulemusena, keskendus sotsiaalkonstruktivistlikus võtmes teostatud uuring tegutsejate – ettevõtjate ja asutuste juhtide - refleksioonide analüüsile ruumi erinevate aspektide kvaliteedist erinevatel ruumilistel tasanditel.

Viisi, kuidas kõnesoleval alal tegutsejad konstrueerivad ruumipilti enese positsioneerimise kaudu konkreetsetes asukohas objekti tasandil, vaadeldavas südalinnapiirkonnas ja linnaruumi laiemal skaalal, uuriti seostes ruumi funktsionaalsuse, seisundi ja esteetilise kvaliteediga, arvestades ligipääsetavusega erinevate liiklemise/liikumise viiside seisukohast ning lähialal ja mujal linnas tegutsevate ettevõtete/asutuste tegevusspetsiifikaga.

Senisest tegevuskogemusest, perspektiivsetest muutustest ja tajutud probleemidest lähtuvate eristuvate hinnangute analüüs võimaldas mõtestada alal tegutsevate ettevõtete ja asutust rolli linnaruumi kvaliteedi kaaskujundajatena.

Peatänava alal tegutsevate suurettevõtete, kinnisvaraomanike ja kultuuriasutuste esindajatega jaanuarist märtsini 2016 läbi viidud süvaintervjuud ja vestlused moodustasid kvalitatiivse uuringu mahuka andmestiku (132 495 sõna). Mõnevõrra enam on Peatänava projekti alal uuringuga hõlmatud Narva mnt ja sellest põhja poole ulatuval alal tegutsejad. Anonüümsuse tagamiseks ei ole siinses raportis intervjuerituid lähemalt kirjeldatud. Uuringu esitlus käesolevas raportis järgib klassikalise kvalitatiivse uuringu formaati, st analüüsi toetavad valitud anonümiseeritud tsitaadid intervjuudest.

Uuringu kontseptuaalse lähenemise kujundas ja uuringuandmete analüüsi teostas Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonna linna- ja eluasemeuuringute töörühm; süvaintervjuud ja vestlused viidi läbi sama töörühma ja Peatänava projekti juhtide poolt.

## ÜHENDAVAST JA ERISTUVAST

Üldine hoiak Peatänava projekti suhtes on intervjueeritute seas positiivne – muutused on oodatud ja nende võimalikku mõju oma tegevusele tajutakse toetavana. Siiski on hinnangutes, hoiakutes, käitumismustrites ja ootustes olulisi erinevusi, mille kujunemise põhjuseid on võimalik seostada nii intervjueeritute erineva tegevusajaga antud piirkonnas (nn vanad tegutsejad ja uued piirkonda sisenejad) kui ka tegevusvaldkondade spetsiifikaga ja sellest tulenevate huvidega. Kuigi intervjueeritud tegutsejate huvid on teataval üldistuse tasandil sarnased (kuidas tuua inimesi oma ärisse/arendusse/asutusse), esineb ilmseid erinevusi selles, kuidas tõlgendatakse oma tegutsemisruumi, sh (avaliku) linnaruumi kvaliteeti, samuti vajadust selle (ümber)kujundamiseks ning, kuidas nähakse selles kontekstis oma huvide teostatavust ja eesmärkide saavutamise võimalusi.

Hoiakute ja käitumismustrite põhjal eristuvad intervjuudes kaks põhilist narratiivi, mis representeerivad kahe erineva tegutsejatüübi (A ja B) eelistusi ja valikuid ning hinnanguid linnaruumi kujundamise erinevatele aspektidele. Siinkohal tuleb rõhutada, et tegemist on tinglike, analüütiliste ideaaltüüpidega. Ühe narratiivi domineerimise kõrval võib intervjuudes leida elemente teisest, vastanduvast narratiivist, mis tähendab, et intervjueeritud ei jagune tingimata nende kahe tegutsejatüübi vahel. Sedalaadi tüpoloogias esindab konstruktsiooni tasandil üldistust, mis võimaldab analüütiliselt esile tuua seoseid erinevate hoiakute ja käitumisstrateegiatega ja nende poolt ruumi perspektiivsele kujundamisele avaldatava mõju vahel.

### Tegutsejatüüp A

Sellele tegutsejatüübile on iseloomulik tugev identiteet oma asukohas kas südalinnas või selle nihutatud piiridel. Oma tegevuskeskkonnas tajutud individuaalsete käitumismustrite (elustiilid) ja laiemate ühiskondlike, kultuuriliste ja majanduslike muutustele vastavalt, on see tegutsejatüüp valmis oma tegevuse paindlikuks ümbermõtestamiseks ja –korraldamiseks, näiteks oma tegevuse „žanrilise“ mitmekesistamise näol võimalikult paljude erinevate klientide/külastajate tähelepanu köitmise nimel. Eelnevast tulenevalt ollakse vajadusel valmis ka praktikast lähtuvaks „vigade paranduseks“, ehk siis investeringuteks ümberprojekteerimisse ja –ehitusse, sh nii projekteerimisjärgus kui olemasolevate objektide funktsionaalsetesse ja esteetilistesse arhitektuursetesse lahendustesse. Atraktiivne arhitektuurne keskkond on selle tegutsejatüübi juures olulisel kohal, sõltumata sellest, kuidas arhitektuuri ja esteetikat tõlgendatakse.

Tegevushuvi- ja väärtuspõhine prioriteet on seatud pigem kohalikule elanikule, keda nähakse esmase nõu edu pandina, nii majanduslikule kasumile orienteeritud ettevõtete kui kultuuriasutuste seas. Samas,

kuigi tegevus ei ole orienteeritult esmaselt turisti huvidele, identifitseeritakse linna külastajaid loomuliku osana oma kliendibaasist.

*'Turist on boonus'* – selge vihjega kohaliku tarbija/külastaja olulisusele kõlas see fraas läbi mitme intervjuu.

Tegutsejatüübi A huviks ja ootuseks on, et piirkonnas oleks suurem äri- ja kultuurivaldkonna kontsentratsioon. Selles nähakse vastastikust huvi kahel tasandil: võimalusena arendada koostööd nii valdkondade siseselt kui –üleselt. Äride kontsentratsioonis piirkonda näeb see tegutsejatüüp potentsiaali, mis võimaldaks konkureerida äärelinna kaubanduskeskustega.

*Ma ei näe, et ühel konkreetsel kesklinna keskusel oleks võimalik konkureerida äärelinna keskusega. Kesklinnal tervikuna on kindlasti, jah!*

Kesklinna äride kontsentratsioonina tekkiv kaubandusruum on mõtestatud kui nõ seinteta kaubanduskeskus, kus on kliendil võimalik jalgsi mugavalt ning meeldivalt erinevate väiksemate keskuste/kaupluste vahel kulgeda. Siin toimiks justkui sise- ja välisruumi dialektika ehk vastandumise ületamine läbi ruumi avanemise kahe-suunalisuse – ärid ja asutused loovad üksteisele tugisüsteemi, mis kutsub sisenema ja väljuma taas sisenedes. Seejuures osutab see tegutsejatüüp lähiala avaliku ruumi kujundusele ja objektide/hoonete arhitektuuri esteetilisele kvaliteedile kui tingimusele, mis tagab „seinteta kaubandusruumi“ idee eduka realiseerumise, olles samas nii vahendaja kui iseseisev ruum olemiseks.

Lähialal tegutsevate teiste ettevõtete ja asutuste profiili ja tegutsemisviisi (nt teenuste/kaupade spetsiifika, kvaliteet) hinnatakse oma äristrateegia edukuse seisukohast oluliseks – kas see toetab ettevõtte/asutuse tegevust või mitte.

Liikumisvõimalused peaksid selle tegutsejatüübi hinnangul olema tasakaalustatud erinevate liikumisviiside vahel, arvestades nii jalgsi, autoga kui ühistranspordiga liikujate vajadustega.

Jalakäijate ruumi nähakse tänavatasandil linnaruumi elustamise eeldusena, mis toetab igati äritegevust, nt võimalusena (kus asjakohane) luua äri-/asutusele juurdepääs igast suunast. Jalakäijate ruumi kvaliteedi loomisel rõhutatakse vajadust kujundada see piisavalt avaraks, nii ruumikasutuse ja turvalisuse aspekte arvestades, kui ka äride ja asutuste võrgustiku avalikus ruumis nähtavale toomiseks.

*et neil oleks ruumi ringi vaadata /.../ käia mööda linnatänavat nagu muuseumis... rahuliku kõnnakuga*

Ootuseks on teede ja tänavate kerge, loogiline, turvaline ja tihe ületatavus (eriti Narva mnt algusosas ja Ahtri tänaval). Võimaliku alternatiivina nähakse muude lahenduste puudumisel pigem jalgteede galeriisid üle liikluse kui jalakäija suunamist maa-alustesse tunnelitesse. Jalakäija jaoks sujuvalt läbitava avaliku ruumi kujundamist toetaks ka autoparklate kaotamine tänavatasandilt, viies need nõ 'silma alt ära', parkimismajadesse ja maa-alustesse parklatesse.

Ühistranspordi arendamine piirkonnas on oodatud; seda peetakse vajalikuks ja kasulikuks kõigile ja kõikjal (mh eriti aktuaalsena mereäärsel alal, kus see praegu pea puudub). Sealjuures nähakse trammiteede võrgustiku edasiarendamise idees võimalust ühistranspordi kvaliteetseks ümberkorraldamiseks, katkestusteta liikumiseks linna oluliste strateegiliste punktide vahel; seda eeldusel, et peatused planeeritakse piisava tihedusega.

Lähiajal kavandatud kesklinna suuremate liikluskorralduste osas on see tegutsejatüüp pigem äraootaval seisukohal, rõhutades kompleksse lähenemise ja koosmõjude arvestamise vajadust (nt Rävala „läbimurre“; linna magistraalteede (ümber)ehitus (Reidi tee). Liikluskorralduse planeerimises oodatakse avalikult sektorilt lähtumist pikaajalisest perspektiivist, ja mis veelgi olulisem, selle kommunikeerimist asjaosalistele, mida hinnatakse senise praktika oluliseks puudujäägiks.

*...äri tänavale tulek või mis iganes, kui sul iga päev liikluslahendus muutub, ei ole võimalik*

Tegutsejatüüp A orienteerub oma plaanides uuele linlikule ja kasutajakesksele elamisruumile, mille kvaliteet väljenduks komplekses elamute, avaliku ruumi, tarbimisruumi ja elamiseks vajaliku infrastruktuuri (sh lasteaiad, maastikukujundus, haljastus, ühendusteel) arendamises.

*...linn on ikkagi inimeste jaoks/.../inimesed elavad, töötavad, söövad, jalutavad koeraga, lapsega...*

*... landscaping peab olema ka väga hästi läbi mõeldud, et inimestel oleks seal mõnus olla...*

Laiemal linnaruumi tasandil tajutakse arhitektuuri keskset rolli selle kvaliteedi kujundamisel. Oluliseks vahendiks kvaliteedi saavutamisel peetakse arhitektuurikonkursside läbiviimist, mis ei pea küll alati olema avalikud. Arhitektuurikonkursi korraldamise eelis seisneb selle tüübi hinnangul mitte üksnes uute kaasaegsete silmapaistvate hoonete „tekitamises“ linnaruumi, vaid võimaluse loomises kontekstuaalseks lähenemiseks linnaruumi kujundamisel.

*...kui see on lihtsalt arhitekti mälestusmärk /.../ aga mälestusmärgid iseseisvalt ei toimi...*

*...(praegu) põhimõtteliselt ei ole nagu sellist ühtlast head tänavaruumi /.../ vaid edevust on hästi palju, sellist paraadsust /.../ võib-olla selle uue Eesti arhitektuuri häda ongi see, et kõik tahavad hullult silma paista /.../ tegelikult oluline on see, et siuke üldine keskmine tase oleks kvaliteetne.*

Muuhulgas väljendub siin ka mure avalike hoonete funktsioonist ja sümbolväärtusi loova arhitektuuri rollist kesklinna arengus, kultuuri ja kapitali sümbioosis.

*... on vaja väga väga süvatööd teha nii tellija kui arhitekti poolt/.../ kui ikka arendaja ise võtab vastutustundlikult asju, et see ei ole nii-öelda kiire rahategemise koht/.../ tahadki tegelikult head asja teha...*

*Millal ehitati mõni võimas hoone, mis silma paistab/.../ võib-olla see KUMU, aga see ka kuidagi rigadi-rägadi sinna Lasnamäe mäe alla, Kadrioru otsa ära peidetud...*

Selles kontekstis väljendub ka A-tüübi ettevõtete ja asutuste avatus linnaruumi arendamise suhtes ning huvi, tajutud vastutus ja arusaam koostöö vajadusest lähialal paiknevate teiste ettevõtete, arhitektide ja linnaga.

## **Tegutsejatüüp B**

Ka sellele tegutsejatüübile on iseloomulik tugev koha-identiteet, kuid see konstrueeritakse tegevuskeskselt läbi enesepostsioneerimise vahetus asukohas kitsamalt määratletud linnaruumi tasandil.

Hoiakuid ja tegevusstrateegiaid iseloomustab selle tüübi puhul pigem ruumi allutamine tegevushuvidele kui kultuuri- või linnaruumi muutustest lähtuv oma tegevuste kohandamine. Tegevuskeskkonna muutustest ajendatud kohandamiste puhul on tegemist pigem reaktiivsete strateegiatega ja/või äraootavate seisukohtadega („vaatame, mis teised teevad, siis otsustame“), erinevalt tüüpi A iseloomustavatest pro-aktiivsetest strateegiatest. Samuti võib sellele tüübile olla omane enesekehtestamise vajadus oma strateegiate kindlustamiseks, varasemate ebaõnnestumiste taustal või siis oma arenguvisionile tunnustatuse saavutamiseks oma tegutsemisruumis.

Esineb kohatist skepsist nii linnaruumi arengute kui enda rolli mõtestamises nendes protsessides. See tegutsejatüüp väljendab kahtlust või isegi negatiivset häälestatust koostöö suhtes teiste alal

tegutsejatega, mis on osaliselt tingitud varasematest negatiivsetest kogemustest ja pettumustest. Suhetes teiste alal tegutsejatega iseloomustab seda tüüpi teatud määral kompromissitus enda huvide eest seismisel. Sellest tulenevalt kujundatakse ka oma mõnevõrra jäigem positsioon läbirääkimistes.

*Iga vend tegeleb ju oma asjaga*

*...nad ju vaatavad kõik enda poole, noh!.../ See on nende oma... see on nende omandus! Et mis te tahate?.../ Iga arendaja täna ikkagi vaatab oma mätta pealt, et noh, et mis ta seal päeva lõpuks ära teeb ja kui palju ta kasumit saab.../ Ega keegi teine ju kellegi teisega suurt arvestada ei taha*

Suhestumine linnaruumi ümberkujundamisesse on pragmaatiline, vahel isegi radikaalne. Samal ajal võivad seisukohad piirkonnas paiknevate teiste objektide ning nendega seotud arengute ja linnaruumi kvaliteedi tagamise osas olla vastuolulised.

*...kui see niuke monster (Linnahall) püsti on nagu täna, siis ta on kole nagu öö /.../ (lammutame maha ja) teeme siia linna!*

*Lihtsalt peab selle Linnahalli atraktiivseks muutma!*

Olemasolevatele liikumistrajektoritele ja nende muutmise vajalikkusele antakse hinnang peamiselt kitsama tegevusvaldkonna või ärihuvidest lähtuvalt. Hinnangutes liikuvusele rõhutatakse autoga liiklemise olulisust.

*...ei saa päris niimoodi teha, et sa tõrjud kõik /.../ et ahvid, ärge tulge kesklinna autoga.../paraku ei saa ainult ühistranspordiga arvestada...*

*...kui keegi räägib siin /.../ filosoofiat linnast ja inimestest ja lilledest ja liblikatest, siis /.../ kui me võtame siit muud liikumised ära, siis inimesed ei tule enam siia..*

Ühistranspordi rolli käsitletakse eelkõige strateegiliste punktide ühendamise võtmes, vähem kohaliku elu tasandil ja linnas kulgeja mugavust arvestavalt, mis on seletatav ka antud tegutsejatüübi tegevus- ja väärtuspõhiste prioriteetidega orienteeruda pigem äriklientidele ja turistidele, vähem kohalikele elanikele.

Samast printsiibist johtub ka seisukoht Peatänava projekti alade (eriti mereäärses piirkonnas) arendamise mõttekusest pigem ärikorterite, büroo- ja äriruumide ning avaliku meelahutusruumina.

Veelgi enam, elamisruumi ja sellega seotud teenuste loomist piirkonnas kas seatakse kahtluse alla või puudub see kujutlustest ja plaanidest täielikult.

*...võib-olla peaks siin olema niuke ärikeskus /.../ nii-öelda sex, drugs ja rock'n'roll, eksle.../.../ei saa teha ainult kommertshoonet, kus kell viis lõpeb ära ja pärast puhub ainult tuul...*

*Mitte keegi ei taha oma maale ei lasteaeda või koole*

*...ei usu üldse, et siia mingit erilist infrastruktuuri vaja on /.../ lasteaiaid ja koolid on kesklinnas olemas*

Sellele tegutsejatüübile on omane teatav enesekesksus ja usk enda autonoomsusesse piirkonnas tegutsejana. Linnaruumi kvaliteedi käsitus on pragmaatiline ja kitsamalt majanduslikest huvidest lähtuv. Seetõttu ei mõtesta tegutsejatüüp B oma tegevuse mõju alal laiemal ruumilisel tasandil, ning võib öelda, et ka enda rolli linnaruumi kvaliteedi ja linna kuvandi kujunemises tajutakse tervikuna piiratult.

## HINNANGUD PEATÄNAVA ALA ÜMBERKUJUNDAMISE VÕIMALUSTELE

Uuringus osalenud ettevõtete ja asutuste esindajate kogemuspõhiste hinnangute analüüs osutab mitmetele asjaoludele, mis vaatamata ruumis tegutsejate üldiselt positiivsele hoiakule muudatuste suhtes takistavad vaadeldava südalinnaala sujuvat ümberkujundamisprotsessi.

- Ettevõtjate ja asutuste erinevad tõlgendused käsitletava ala ruumi kvaliteedist (sh nii funktsioone, ruumikujundust, esteetikat ja arhitektuuri kui liikumismustreid puudutavates aspektides) ja väärtuspõhised üldised arusaamad toimivast kvaliteetsest linnaruumist loovad eelduse erinevate hoiakute formeerumiseks ala arendamise suhtes.
- Ruumitõlgenduste ja hoiakute lahknevus on osaliselt määratletud tegevusvaldkonna spetsiifikaga, osalt siiski väärtusmaailmade erinevusega ja soovimatusega eksisteerivad, kohati teadvustatud barjääre ületada. Ettevõtete arendusstrateegiates (nt kas kitsalt kinnisvaraarendus või pikaajaline kompleksne arendus linnaruumis) kajastuvad erinevad tulevikuorientatsioonid peegeldavad ka erinevaid suhestumisi linnaruumi ja selle kvaliteedi väärtustamisesse.
- Erinevate tegutsejate vahel täheldatava huvide konflikti negatiivset mõju ala arendamisele, jätkuvas kohati üliindividualiseeritud strateegiates, tugevdavad tegevuskogemuses tekkinud eelarvamuslikud hoiakud ja usaldamatus teiste tegutsejate suhtes, ka tegevusvaldkondade vaheline võõristus (nt kultuur vs ettevõtlus) ning tegutsejate omavahelise kommunikatsiooni ja läbirääkimiste juhuslikkus.
- Infovaegus kujutab endast iseseisvat mitmedimensioonilist mõjufaktorit alal tegutsevate ettevõtete ja asutuste strateegiatele ning on selgitatav nii erinevate huvitatud osapoolte suutmatusega infovahetuseks, individualiseeritud strateegiatest tuleneva tegutseja huvi vähesusega kui ka ressursside piiratusega informatsiooni aktiivsel hankimisel.
- Linnavõimu marginaalne positsioon spetsiifiliste kohustuste ja suhteliselt piiratud õiguste paketiga ei soodusta informatsiooni juhtimist, kommunikatsiooni ega diskussiooni, rääkimata korduvläbirääkimistest erinevate tegutsejagruppide vahel, kellest suuremal või väiksemal määral oleneb linnaruumi kvaliteedi kujundamine selle erinevates aspektides.
- Ettevõtete ja asutuste tajumuses linna rollist on kesksel kohal probleem pikaajalise visiooni puudumisest, mis looks tegevuskeskkonda enam stabiilsust ja soodustaks pikaajaliste strateegiate nimel tegutsemist ilma juhuslikkuseteta või ootamatute pööreteta kavandatus või

kokkulepetes ning vajaduseta pidevalt ümber orienteeruda vastuolulistele, kohati ettevõtte tegevust ja ka linnaruumi kahjustavatele arengutele.

- Tegutsemisstrateegiate paindlikkus ja kohandamine vastavalt laiemal ühiskonna tasandil asetleidvatele sotsiaalmajanduslikele ja kultuurilistele muutustele ei ole käsitletav eelnimetatud probleemi kontekstis. Arvestades linna dünaamilist tegutsemiskonteksti, leiavad eelkõige ettevõtjad/arendajad, et projektide kooskõlastused on liigselt bürokratiseeritud (sh ettepanek Peatänava projekti raames: üldiste kokkulepitud tingimuste raames kooskõlastuste vajaduse kergendamine)
- Üheks suuremaks probleemiks on linna, riigi ja ettevõtjate huvide ühisosa leidmise komplitseeritus, mis osaliselt on tingitud Eesti poliitilise kultuuri eripärast ja teisalt omandireformi tulemusena tekkinud maaomandi fragmenteeritusest vaadeldaval südalinnaalal. Võimetus läbi rääkida ja usaldusel põhinevaid kokkuleppeid sõlmida ning seega uuele tasandile jõudmine oma tegevuse mõtestamisel ning realses praktikas kahandab/pidurdab kestlikku linnaarengut.

Osaliselt on need protsessi komplitseerivad asjaolud situatiivse iseloomuga ja seetõttu kergemini lahendatavad. Osaliselt on aga tegemist fundamentaalse iseloomuga takistustega ja tulenevad institutsionaalsetes otsustes ja juurdunud poliitilistes ja professionaalsetes linnapraktikates kajastuvate väärtusmaailmade erinevast olemusest.

Peatänava projekt ja sellega seotud erinevad professionaalidele ja avalikkusele suunatud foorumid ja uuringud, mis kaasavad arutellu laia spektri subjekte, kelle tegevusest projekti õnnestumine – hea linnaruumi loomine – olulisel määral sõltub, on samas heaks näiteks linnauuenduslikest praktikatest, mis võiks järk-järgult ja pikaajalises perspektiivis kujundada aluse oodatud muudatusteks väärtustatud avatuse poole linnaruumis ja sellega suhestumistes.