



PÄRAND JA KOGUKOND

Uurimisprojekti „Tallinna vanalinn jätkusuutlik haldamine ja eksponeerimine“ kolmas vahearuanne

Tellija: AS Tallinna Sadam

EESTI KUNSTIAKADEEMIA

- Vanalinn kogukondade kaardistus
- Vanalinn hoonestuse kasutuse muutuste analüüs
- Ettepanekud kohaliku kogukonna, turismi ja pärandi paremaks koostöömiseks

Autor: Triin Talk
Projektijuht: Riin Alatalu
Tallinn 2021

Sisukord

Sissejuhatus	2
1. Üldised soovitused kohaliku kogukonna ja turismi koostöömiseks	4
2. Tallinna vanalinna kogukondade muutuste analüüs	6
2.1. Vanalinna rahvastik keskajal ja varauusajal	6
2.2. Vanalinna elanikkond 19.-20. sajandil	7
2.3. Vanalinna elanikkond tänapäeval	12
2.4. Kokkuvõtte vanalinna elanikkonna suuruse muutustest	16
2.5. Vanalinna rahvastiku vähenemise põhjustest nõukogude ajal	18
3. Tallinna vanalinna hoonestuse kasutuse muutuste analüüs	25
3.1. Vanalinna hoonete kasutusest 18.-20. saj alguseni Laia ja Pika tänava näitel	25
3.2. Kaubandus ja teenindus vanalinnas 1913. aastal	26
3.3. Vanalinna hoonete kasutus nõukogude ajal	31
3.3.1. Kauplused vanalinnas nõukogude perioodil	31
3.3.2. Toitlustus ja teenindus vanalinnas nõukogude perioodil	35
3.3.3. Kultuuri- ja administratiivasutused nõukogude perioodil	37
3.4. Kokkuvõtte vanalinna hoonestuse kasutuse muutumistest lähiajaloos	42
4. Vanalinna tänapäevase ruumikasutuse kaardistamine	43
4.1. Hoonete kasutus elamutena	45
4.2. Kauplused	48
4.3. Toitlustus ja meelelahutus	51
4.4. Teenindus	54
4.5. Majutusasutused	55
4.6. Kultuur ja sport	56
4.7. Haridus	56
4.8. Administratiivasutused jm bürood	58
4.9. Liikumised vanalinnast sisse ja välja	59
4.10. Eluruumide lühiajaline rentimine	60
4.10.1. Lühiajalise rendi mõju elukeskkonnale	64
4.10.2. Lühiajalise rendi reguleerimise vajadus ja võimalused	66
4.10.3. Soovitused lühiajalise rendi reguleerimiseks Tallinnas	71
5. Vanalinna mitmekesisuse säilitamine	73
6. Ettepanekuid kohaliku kogukonna, turismi ja pärandi paremaks ühistöömiseks Tallinna vanalinnas	76
Illustratsioonide nimekiri	78
LISAD	81

Sissejuhatus

Ehituspärandi kaitse on 20. sajandil liikunud üksikutelt tähtsusetelt suuremate keskkondade ja mitmekihilisuse kaitsele: kirikute ja linnuste kõrval asuti 1960 – 70ndatel ka terveid vanalinnu. 21. sajandil oleme liikumas vaatamisväärsuste kaitsetl pärandkeskkondade mitmekesise kasutuse ja kestliku arengu hoidmisele.

Praktikas on pärandi kasutus kõige raskem asi, mida suunata püüda. Pigem ongi see ametnike käeulatusel väljas – ei saa ju minna inimest keelama, kui ta oma majast välja kolib, annab esimese korruse merevaigupoele ning teise korruse korterid lühiajaliselt turistidele üürile. Ometi muudavad sellised nihked pärandi kasutuses olemuslikult kogu vanalinna muutes selle turismi kõrghooajal ülerahvastatud muuseumilaadseks keskkonnaks, ning sügis-talvisel ajal inimtühjaks kummituslinnaks. 2020. aasta näitas, kui haavatav on selline turismile orienteeritud keskkond: kui üks turismihooaeg jääb vahele, on kogu vanalinn väljasuremisohus.

Ajaloolise linna mitmekesine kasutus on väärtus, mida on rõhutatud nii ICOMOSi Washingtoni hartas kui UNESCO ajaloolist linnamaastikku käsitlevas soovitusel: „ajaloolise linnamaastiku kontseptsiooni eesmärk on säilitada kvaliteetne inimkeskkond, parendada linnaruumi loovat ja kestlikku kasutust, tõdedes selle dunaamilist iseloomu, ning edendada sotsiaalset ja funktsionaalset mitmekesisust.“¹

Populaarsete turismilinnade kontekstis tähendab kogukondade ja kasutuste mitmekesisuse hoidmine eelkõige turismi hajutamist kõige enam turististunud piirkonnast mujale – välja vanalinnadest, mis kipuvad muutuma monofunktsionaalseteks turismikeskusteks. Ka Tallinna puhul oli turismikoormus kontsentreerunud peamiselt vanalinna, põhjustades seal kõrghooaegadel liigturismi.² Pandeemiast põhjustatud turismi madalseisu ajal on Tallinna linn ja vanalinn ettevõtjad näinud palju vaeva, et tuua kohalik inimene tagasi vanalinna: korraldades kampaaniaid ja vabaõhuüritusi, propageerides vanalinna käsitööpoode ja restorane. See periood on andnud võimaluse vanalinna turismikeskse kasutuse vähenemiseks ja uut moodi mitmekesisuse tekkeks. Samas on vajalik hakata planeerima uueks turismilaineks – et see ei tabaks tsunamina taas ainult vanalinna, vaid juba ennetavalt oleks välja töötatud mõistlikud meetmed selle hajutamiseks.

Vanalinna ületurististumine mõjub negatiivselt nii kohalikule ettevõtlusele, elanikkonnale, linnaruumile, pärandile kui turistidele endile, ning kõik need aspektid on omavahel võimendavas koosmõjus.

Ettevõtluse vaates: teada-tuntud turismipiirkonna teenusepakkujaid hakkavad kohalikud linlased teadlikult vältima, kuna neid peetakse kalliteks ja ebakvaliteetseteks „turistilõksudeks.“ See omakorda tähendab, et piirkonna ettevõtlus muutub koos turismiga sesoonseks ja äärmiselt haavatavaks kõikvõimalikest kõikumistest rahvusvahelises mobiilsuses, mille drastilist näidet oleme parajasti läbi elamas. Juba Jost Krippendorf, üks esimesi turismiuurijaid, kes käsitles sotsiaalselt ja ökoloogiliselt jätkusuutlikku turismi, hoiatas: „Ärge pidage turismi arendamist

¹ UNESCO, Ajaloolist linnamaastikku käsitlev soovitus. Vastu võetud 10. novembril 2011

² Visitor Pressure and Events in an Urban Setting. City Report – Tallinn, Estonia, 2018

lõppeesmärgiks ega imeravimiks – püüelge mitmekülgse majandusstruktuuri poole ja vältige majanduses monokultuuri kasvatamist.”³

Elanikkonna vaates: turististunud piirkonna atraktiivsus elupiirkonnana langeb mitmel põhjusel, sh tänavate ülerahvastatus, lärm, igapäevaeluks tarvilike kaupluste ja teenuste vähenemine ja teretuttavaist naabrite asendumine iga päev vahetuvate võõrastega lühiajaliselt väljarenditavates korterites.

Linnaruumi seisukohast: turististunud linnaruum muutub järjest monofunktsionaalsemaks: ühesugused suveniiripoed ja kohvikuterrassid reas, tänavad turismi sesoonsuse tõttu kõrghooajal ülerahvastatud ja madalhooajal tühjad.

Pärandi seisukohast: vanalinna ainult turistidele loovutamine tähendaks enda ilma jätmist oma kõige väärtuslikumast kultuuripärandist, võõrdumist sellest. Pärijata pole pärandit – pärandit saab pikas perspektiivis hoida ainult kultuurimälu edasi kandev kogukond, millel on tähenduslik side pärandipaigaga, mitte selle ajutised külastajad.

Turisti jaoks: kaasaegse linnaturismi oluline osa on kohaliku linnaelu nägemine ja kogemine – ööbida „nagu kohalik“ tavalises korteris, käia kohalikus leivapoes ja kohvikus. Paigas, kus aktiivset kohalikku elu pole, ei ole huvitav ka turistil, kes on huvitatud rohkemast kui suveniiripoodidest.

Käesolev uuringuaruanne keskendub Tallinna vanalinna kasutustele ja kogukondadele. Seetõttu on selles etapis tehtud ettepanekud seotud vanalinna turismikeskse arengu vältimise ja funktsionaalse mitmekesisuse säilitamisega. Seejuures kolm kõige tähtsamat sammu, mis tuleks vanalinna kaitseks enne uut turismilainet kindlasti astuda, on:

- 1) luua lühiajalise rendi litsentsisüsteem ning piirata lühiajalise rendi pakkumist piirkonniti,**
- 2) öörahu tagamiseks piirata elamute vahetus läheduses meelelahutusasutuste lahtiolekuaegu,**
- 3) anda Kesklinna üldplaneeringuga alused funktsionaalse mitmekesisuse hoidmiseks.**

Täna suure panuse eest uuringu läbiviimisel Raul Kalvot ja kõiki EKA tudengeid, kes osalesid tema juhendatud linnaruumi prototüüpimise ja analüüsi töötoas. Samuti Kaarel Truud, Riina Hiobit, Riin Alatalu ja Evelin Tsirki huvitavate allikate soovitamise ja saatmise eest, Martin Siplast planšettide ülespildistamise eest, Sandra Mälku jooniste skaneerimise eest ja Kadi Villat rohkele statistikale puudutavatele küsimustele vastamise eest.

Eriti suur tänu Katrin Paadamile ja Liis Ojamäele, kes viisid meie palvel läbi põhjaliku sotsioloogilise uuringu „Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism.“ Sotsioloogiline uuring käsitleb vanalinlaste arvamusi oluliselt laiemas teemaderingis kui turism, sellest on palju kasulikku leida ka linnajuhtidel, muinsuskaitse ja kommunaalasjadega tegelejatel.

³ J. Krippendorf, The Holidaymakers: Understanding the Impact of Leisure and Travel, Oxford, 1987

1. Üldised soovitused kohaliku kogukonna ja turismi koostöömiseks

Üldise jätkusuutliku turismi arendamise raamistikuna on kasutatud, nii nagu ka eelnevates uuringuaruannetes, Maailma Turismiorganisatsiooni (UNWTO) soovitusi.⁴ Paljud neist käsitlevad otse või kaude turismi ja kohaliku kogukonna koosseksisteerimist ning mitmekesisuse hoidmist turismi piirkondades.

UNWTO teemaga seotud soovitude rida on kordades pikem, kõrvale on jäetud hulk selliseid, mis kõlavad Tallinna kontekstis ja praeguse madalseisu tingimustes liialt turismivaenulikult ning mille kaalumise lähiajal ilmselt vajalik ei ole (nt mõnedes linna piirkondades turismitegevusteks ligipääsu piiramine). Samuti on välja jäetud hulk selliseid soovitusi, mida Tallinnas juba niikuinii ammu tehakse (nt soovitus integreerida turismiteenuseid kohalike pidustuste ja tegevustega).

STRATEEGIAD	MEETMED
Kaasajastage regulatsioone	Vaadake üle uute turismiteenuste platvormide ja regulatsioon ja maksustamine
Kasutage külastajagruppide segmenteerimist	Tehke kindlaks ja meelitage külastajagruppe, kellel on väiksem mõju konkreetse linna kontekstis Vältige teatud külastajasegmentide külastusi
Tagage kohaliku kogukonna kasusaamine turismist	Parandage infrastruktuuri ja kohalikke teenuseid arvestades nii külastajaid kui kohalikke elanikke
Looge elamusi, mis on kasulikud nii elanikele kui külastajatele	Arendage linna lähtudes kohalike elanike vajadustest ja suhtuge turistidesse kui ajutistesse elanikesse
Suhelge ja kaasake kohalikke osapooli	Looge regulaarselt koos käiv turismi haldamise grupp, mis hõlmab kõiki kohalikke osapooli Viige läbi regulaarseid uuringuid kohalike elanike ja teiste kohalike osapoolte seas

Peamine küsimus selles uuringuetapis on seotud soovitusiga *arendada linna lähtudes kohalike elanike vajadustest* – mida see Tallinna vanalinna kontekstis tähendab?

See pole niisama lihtne küsimus, kuna kõigepealt tuleb selgeks teha, milline Tallinna vanalinna elanikkond üldse on, mis on nende kogemused, seisukohad ja ootused seoses vanalinna kui elu- ja turismikeskkonnaga. Selleks kaasasime uurimisprotsessi TTÜ sotsioloogid Katrin Paadami ja Liis Ojamäe. Nende läbiviidud küsitluse ja intervjuude põhjal on valminud uuring „Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism.“

⁴ UNWTO, „Overtourism“? Understanding and Managing Urban Tourism Growth beyond Perceptions, 2018

Käesoleva töö ettepanekute koostamisel on paljuski lähtunud sotsioloogilise uuringu tulemustest.

Oluliseks kaasuvaks küsimuseks seoses vanalinna elanikkonnaga kujunes aga ka vanalinna elanikkonna suuruse muutumine läbi ajaloo – et mõista, kas ja mil määral vastavad tõele kuuldused vanalinna elanikkonna drastilisest vähenemisest viimasel ajal ja selle seotusest turismiga. Sellest räägib järgmine peatükk.

2. Tallinna vanalinna kogukondade muutuste analüüs

2.1. Vanalinna rahvastik keskajal ja varauusajal

Keskaegse Tallinna (st tänase Vanalinna asumid) rahvaarvu on võimalik hinnata kaudselt läbi maksunimistute, mis pakuvad pidepunkte linnaelanike üldarvu hindamiseks. Maksunimistute analüüsi põhjal on uuringus „Vanalinn. Regenereerimine - sotsiaalse struktuuri uurimise I etapp (kuni 16. saj)“⁵ järeltatud, et vanalinnas võis elada 14. sajandil suurusjärgus 5500 inimest, 15. sajandi alguses see arv suurenes 700-800 inimese võrra.⁵

Tallinn jagunes keskajal kaheks linnakihelkonnaks: Pühavaimu tänavast põhja poole jäi Oleviste kihelkond (seda on nimetatud ka gildilinnaks, kuna koosnes suures osas käsitöölised) ning lõuna poole Niguliste kihelkond (nn raelinn, kus oli rohkem kaupmehi). Toompea oli Tallinnast täiesti eraldiseisev kindlus ja aadliresidentside linn.

Kõige täielikum on 1374. aasta maksunimistu. Sellega fikseeriti Niguliste linnakihelkonnas ca 500 majapidamist, Oleviste kihelkonnas 460. Kui pere keskmiseks suuruseks arvestada 5 liiget, siis saame Tallinna all-linna elanike arvaks umbes 5000. Kui juurde arvata need pered, kes maksunimistutes ei kajastu, siis võis see arv olla ca 5500. Niguliste kihelkonnas olid pooled ja Oleviste kihelkonnas kolmandik kruntidest ainult ühe pere kasutada, teistel kruntidel elas 2-3, harva isegi kuni kümme peret.

Toompea Suure Lossi territooriumi kohta on säilinud 1575. aastast vakuraamat, kust võib loetleda 500-600 elanikku, lisaks neile 200 aadlikku, st Toompeal võis olla kokku kuni 800 elanikku.

16. saj. I poole all-linna elanike arvu on piiritletud 1538. aasta maksunimistu põhjal ning saadud üldarv – 5000 elanikku, mis kehtib vaid maksukohustuslike linnaelanike kohta. Tegelik linnaelanike arv oli siiski 1000 kuni 1500 võrra suurem, ehk kokku kuni 6500 elanikku. See on ka maksimaalne elanike arv, mis linnamüüri piiratud territooriumile mahtus, edaspidi suurenes Tallinna elanike arv linnasarase asustamise arvelt. 16. sajandi lõpust alates arenes Tallinn üldise allakäigu märgi all, ka elanike arv vähenes. Ilma eeslinna ja Toompea oli elanikkond umbes 5400.

Põhjasõja ajal vähenes linnaelanike arv tunduvalt. 1708. a oli elanike arv hinnanguliselt 4500 inimest. 10. oktoobril 1711, vahetult pärast suurt katku, elas Tallinna all-linna 490 majas vaid 1732 inimest. Pool sajandit hiljem elas all-linnas 5638, Toompeal 1107 inimest.

Linnakodanike paiksus oli väga erinev. Käsitöölised olid suhteliselt liikuv element – vaid 20% käsitöölised oli Tallinnas sündinud ja 80% sisse rännanud mujalt. Kaupmehed olid tunduvalt paiksemad: Tallinnas sündinud noorte kaupmeeste arv ületas sisse rännanud kaupmeeste arvu.⁶

⁵ K. Kaplinski. Vanalinn. Regenereerimine - sotsiaalse struktuuri uurimise I etapp (kuni 16. saj). Tallinn, 1983. Muinsuskaitseameti arhiiv A-970.

Sellel uuringul põhineb kogu keskaega ja varauusaega käsitlev alapeatükk.

⁶ K. Kaplinski. Vanalinn. Regenereerimine - sotsiaalse struktuuri uurimise I etapp (kuni 16. saj). Tallinn, 1983. Muinsuskaitseameti arhiiv A-970.

2.2. Vanalinna elanikkond 19.-20. sajandil

Esimene rahvaloendus Eesti aladel toimus 1881. aastal. Tol ajal oli Tallinn jagatud kvartaliteks, seejuures vanalinna all-linn koosnes kahest linnakvartalist (1. Stadt-Quartal ja 2. Stadt-Quartal), Toompea koos Toompea eeslinnaga oli eraldi Toomkvartal (Dom-Quartal), vt joonis 1.



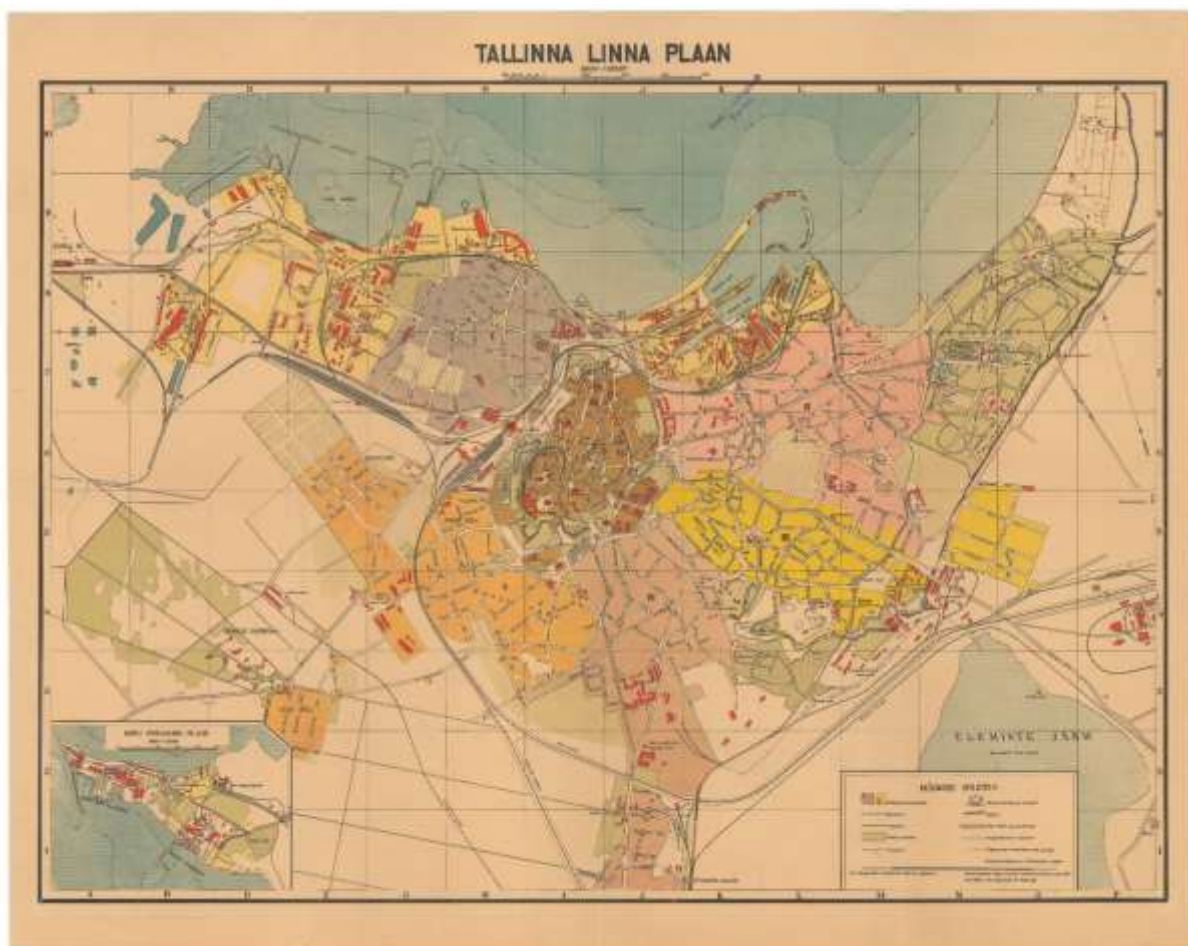
1. Esimese ja Teise linnakvartali kaart 1865. a. Roosaga märgitud 1. kvartal, kollasega 2. kvartal.

Esimese linnakvartali rahvastikuarv oli 4718, sh 424 sõjaväelast. Teises linnakvartalis loendati 5230 elanikku, sh 258 sõjaväelast.⁷ Seega 1881. aasta rahvaloenduse tulemuste järgi oli kogu vanalinna all-linna rahvastik kokku 9948 inimest.

Toompea elanike arv avaldatud loendusandmetest ei selgu, kuna see on pandud kokku kogu 19. sajandi teisel poolel päris suureks ja tihedaks muutunud Toompea eeslinna rahvastikuga.

1881. a. rahvaloendusandmetest selgub aga vanalinna all-linna rahvastiku koosseis: enam kui pooled vanalinlastest olid saksakeelsed (5067 inimest), järgnesid eestikeelsed (2045 inimest), venekeelsed (1101 inimest) ning juudid keele järgi (*Juden nach Sprache*, 121 inimest). Saksakeelsus tolle aja kontekstis ei tähendada, et inimene oli tingimata etniline sakslane, vaid võis olla ka saksastunud eestlane, rootslane, juut vm. Siit saab järeldada, et veel 19. sajandi lõpus oli vanalinnas domineeriv saksakeelne keele- ja kultuuriruum, kuigi Tallinnas tervikuna olid eestlased juba suures ülekaalus.

Eesti Vabariigi esimese iseseisvusperioodi esimene rahvaloendus viidi läbi 1922. aastal. Ka selles rahvaloenduses on vanalinna elanikkond kogu ülejäänud linnast väga hästi eristatav, kuna toona oli kogu Vanalinn koos Toompeaga eraldi haldusüksus: Tallinna VI linnajagu.



2. Tallinna linna plaan 1922. a. Pruuniga märgitud VI linnajagu.

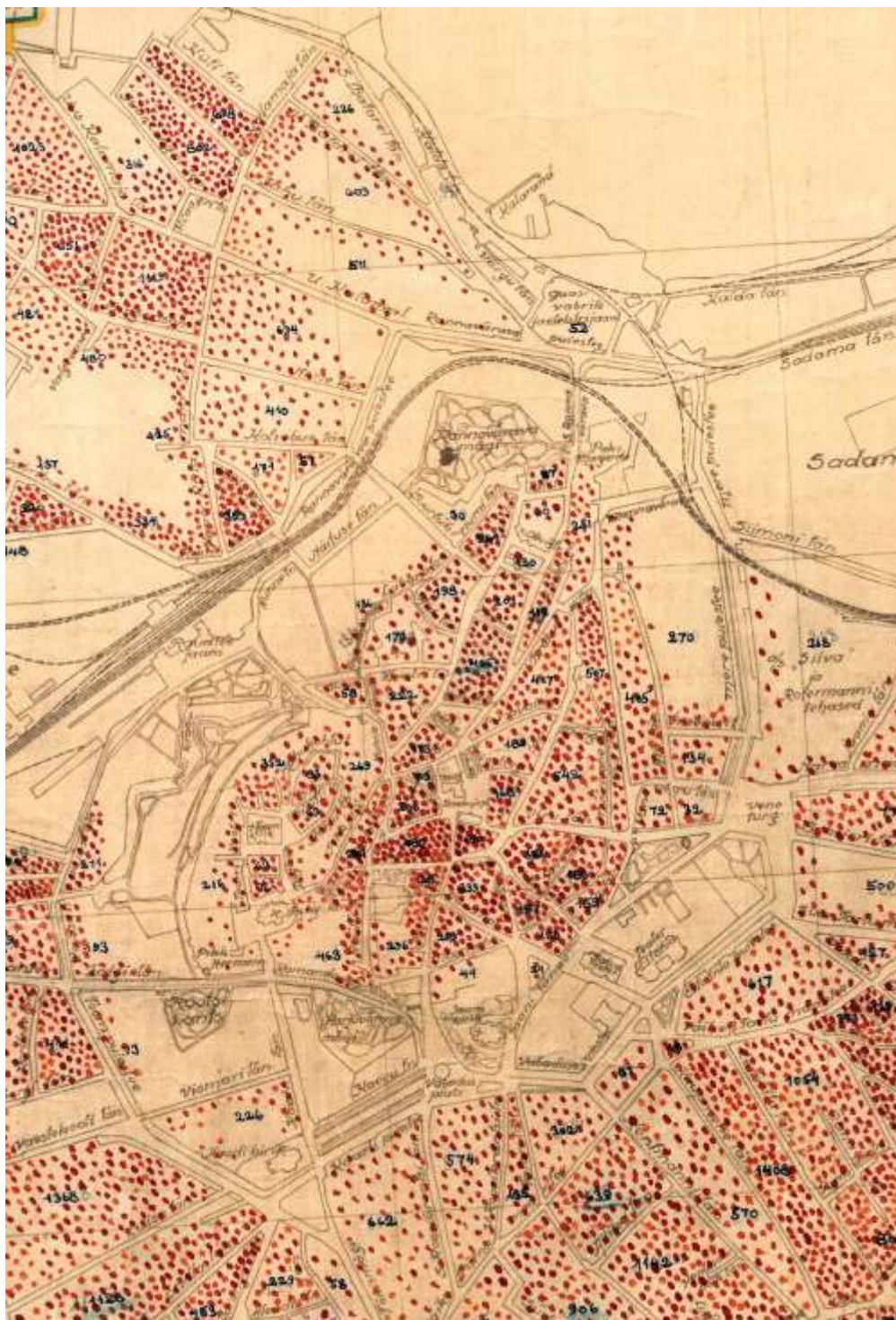
⁷ Ergebnisse der ehstländischen Volkszählung. Bd. 1, Die Zählung in Reval / im Auftrage des ehstländischen statistischen Comités bearbeitet und herausgegeben von Paul Jordan. Reval, 1883.

Vastavalt 1922. a rahvaloenduse tulemustele elas VI linnajaos ehk vanalinnas kokku 11635 elanikku. Neist 10577 olid eestlased, 492 venelased ja 171 sakslased, lisaks väike hulk rootslasi, soomlasi, lätlasi, poolakaid jne.⁸ Võrreldes 1880ndatega oli rahvastiku koosseis kardinaalselt muutunud – praktiliselt kogu saksa- ja venekeelne seltskond oli lahkunud ning asendunud eestlastega. Osaliselt võis muutuse taga olla ka noores rahvusriigis oluliselt julgem enesedefineerimine eestlastena.

Rahvastiku tihedus vanalinnas oli aga Eesti vabariigi algusajal põhimõtteliselt sama kui 1880ndatel – kuigi rahvaarv on 1922. a. loendusel u 1700 inimese võrra suurem, on esmakordselt loetud ka Toompea rahvastik vanalinna sekka.

1922. a. elanike paiknemine illustreeriti ka graafiliselt (joonis 3). Jooniselt on näha, et kõige tihedamalt asustatud kvartalid jäid Raekoja platsist lõuna poole (Eriti Dunkri – Niguliste tn kvartal), vanalinna põhjapoolse osa rahvastik oli mõnevõrra hõredam.

⁸ 1922 a. üldrahvalugemise andmed. Vihk 6, Harju maakond ja Tallinna linn. Tallinn 1924
<https://dspace.ut.ee/handle/10062/4447>



3. Tallinna linna plaan elanike asustustihedusega vastavalt 1922. a rahvaloendusele. Üks punane täpp tähendab kümnet elanikku, sinisega märgitud number elanike arvu kvartalis.

Teine ja viimane rahvaloendus Eesti iseseisvuse esimesel perioodil toimus 1934. aastal. Selles oli vanalinn käsitletud V rajoonina, (Toompea-Kesklinn). Vanalinnas loeti 1934. a mõnevõrra vähem elanikke kui 12 aastat varem: 9618 elanikku.⁹ Selles võib näha eelkõige

⁹ Tallinna linna statistiline aastaraamat 1935. Tallinn, 1935

elamistingimuste mõningast paranemist – kuigi ka suurusjärgus 10 000 elanikku vanalinnas tähendab tänapäeva mõistes äärmiselt tiheli elamist.

1934 rahvaloendusel loendati V rajoonis, vanalinnas, 2943 elanikega korterit. Loetletud korterites oli tube kokku 9758 ja elanikke 9383.

Tab. 14. Elanikega korterid (ilma ühiselukohtadeta) eluruumide ja elanike arvu järgi.

	Üldse — Gr. total des					1 eluruumiga korterid — Logements à 1 pièce										Kokku — Total des			
						Elanike arv korteris Nombre des habitants dans le logement													
	Elumaja Maisons d'habitation	Korteriid Logements	Eluruumi Pièces	Elanikke Habitants	1	2	3	4	5	6	7	8 ja üle et plus	Korteriid Logements	Eluruumi Pièces	Elanikke Habitants				
																1	2	3	4
1. Linnad — Villes	30 827	102 026	253 148	313 508	8 684	12 040	7 948	3 851	1 505	587	193	84	34 892	34 892	85 131				
2. Tallinn	8 574	43 380	102 883	133 568	3 418	6 103	4 331	2 060	742	259	75	32	17 020	17 020	42 915				
3. I-a rajoon	427	1 473	3 168	4 581	104	199	165	88	45	18	3	4	626	626	1 735				
4. I-b	201	1 838	3 190	5 643	225	323	235	120	69	21	10	5	1 008	1 008	2 645				
5. II	828	5 376	12 483	16 851	284	725	566	306	103	29	8	3	2 024	2 024	5 427				
6. III	527	3 145	6 582	9 556	168	434	375	183	59	21	4	3	1 247	1 247	3 367				
7. IV	673	2 066	4 900	6 436	89	155	107	60	24	11	1	1	448	448	1 161				
8. V	617	2 943	9 758	9 383	274	244	158	51	21	10	5	1	764	764	1 648				
9. VI	1 234	6 982	17 862	21 147	622	986	623	288	72	28	11	3	2 633	2 633	6 244				
10. VII	1 351	6 463	16 954	20 575	533	904	602	268	78	29	10	3	2 427	2 427	5 877				
11. VIII-a	522	2 440	7 525	8 316	108	203	141	70	37	16	—	1	576	576	1 506				
12. VIII-b	53	80	290	293	2	7	2	5	—	—	—	—	16	16	42				
13. IX	516	1 520	2 579	4 900	105	257	233	130	50	24	7	3	809	809	2 306				
14. X	510	2 837	4 808	7 811	338	666	440	182	69	23	7	3	1 728	1 728	4 275				
15. XI-a	1 090	6 140	12 579	17 873	564	998	683	309	114	29	9	2	2 708	2 708	6 668				
16. XI-b	25	57	205	203	2	2	1	—	1	—	—	—	6	6	14				
17. Haapsalu	975	1 485	4 353	4 506	95	100	55	19	11	2	4	1	287	287	639				
18. Kuressaare	876	1 369	4 501	4 283	113	35	18	6	7	1	1	—	179	179	303				
19. Narva	2 403	8 077	17 335	22 774	930	1 078	777	387	153	69	24	10	3 428	3 428	8 398				

4. Väljavõte 1934. a rahvaloenduse tulemustest. Sinisega alla joonitud V rajoon, mis hõlmab vanalinna

Kui võtta näitena luubi alla vanalinna ühetoalised korterid (vt joonis 4), siis 274 ühetoalises korteris elas üks inimene, 244 korteris kaks inimest, 158 korteris kolm inimest, 51 juhul neli, 21 juhul viis, kümnel juhul kuus ja viiel juhul seitse inimest. Keskmiselt elas ühetoalises korteris vanalinnas 2,15 inimest. 1934. aasta kontekstis jäi see näitaja oluliselt alla Tallinna keskmise, mis oli 2,52 elanikku ühetoalises korteris.¹⁰

Võrreldes toonaste Tallinna muude piirkondadega (st peamiselt puitasumitega, mis olid vanalinna ümber kerkinud 19. sajandi lõpul ja 20. sajandi alguses), olid Vanalinna korterid 1934. aastal siiski kõige hõredamalt asustatud. Kõikides teistes piirkondades ületas elanike arv asustatud korterites olevate tubade koguarvu, Vanalinnas oli inimese kohta keskmiselt 1,04 tuba, kogu Tallinnas aga 0,77 tuba.

Kui võrrelda toonast vanalinna või üldist linnade elamistihedust aga tänapäevaga, oleme täiesti uues olukorras – enam ei peeta normaalseks elada ühetoalises korteris kahe-kolmekesi, pigem elatakse tihtipeale mitte ainult ühe-, vaid ka kahetoalistes korterites üksinda. 2011. a

¹⁰ Rahvastiku koostis ja korteriolud. 1.III 1934 rahvaloenduse andmed. Vihk II. Tallinn 1935.

<http://hdl.handle.net/10062/4439>

rahvaloenduse järgi oli Tallinna Kesklinna linnaosas asustatud tavaeluruumides elaniku kohta keskmiselt 1,21 tuba ning 29,7m.^{2 11}

Nõukogude perioodil jagati Tallinn suuremateks rajoonideks, vanalinn jäi hiiglasliku Keskrajooni, hiljem Oktoobri rajooni sisse, ning seda ei ole võimalik avaldatud statistilistes andmekogudes enam ülejäänud rajoonist eristada.

Siiski on võimalik leida pistelist infot vanalinna elanikkonna suuruse kohta nõukogude ajal mõningatest trükistest. Nt 1984. aastal Vanalinna päevade raames toimunud konverentsi kokkuvõttes on mainitud, et 1974. aastal elas vanalinnas 9038 elanikku, millest on 1984. aastaks alles jäänud 6017 elanikku.¹² Uuringus „Elamisvõimaluste selgitamine Tallinna vanalinnas“¹³ on öeldud, et 1982. aastal oli vanalinna elanikkond 6700 inimest. Kuigi jääb selgusetuks, kust täpselt need numbrid on võetud (rahvaloendustega aastaarvud ei klapi), võib neid lugeda piisavalt usaldusväärsedeks, kuna on esitatud vanalinnaga teaduslikul tasemel tegelenud uurijate poolt, kellel oli ligipääs toona ametkondlikuks kasutamiseks mõeldud infole.

1989. a rahvaloenduse tulemused on vanimad, kust Statistikaametil oli võimalik vanalinn välja filtreerida. 1989. aasta rahvaloenduse tulemusel loeti vanalinnas kokku 4596 elanikku, neist 2663 eestlast, 1509 venelast ja 424 muudest rahvustest inimest. Eluruume (st kortereid või eramuid) loendati 3293, elaniku kohta oli keskmiselt 18,7m² elamispinda.¹⁴

Võrreldes vabariigi-aegse olukorraga oli nõukogude aja lõpuks vanalinna rahvastik vähenenud enam kui poole võrra, eestlaste kogukond isegi neli korda. Nõukogude-aegset Vanalinna elanikkonna ja funktsionaalsuse muutumist ja selle põhjuseid käsitlevad põhjalikumalt peatükid 2.5. ja 3.3.

2.3. Vanalinna elanikkond tänapäeval

Taasiseseisvumisega toimus murrang, mis tõi vanalinnas kaasa võrreldes eelnevatega hoopis teistsugused võimalused ja probleemid, ning paljusi ka uue elanikkonna. Vanalinna elanikkond muutus 1990ndatel drastiliselt, kuna tagastatud majadest tuli paljudel endistel elanikel lahkuda.

Taasiseseisvunud Eestis on seni läbi viidud kaks rahva ja eluruumide loendust: 2000. ja 2011. aastal. Avaldatud trükistes on Tallinna vanalinna rahvastik arvatud kogu Kesklinna linnaosa sisse, kuid Statistikaametist oli võimalik saada vastusena päringule rahvastikuandmed ka Vanalinna muinsuskaitseala kohta eraldi.

Vastavalt Statistikaameti edastatud andmetele loeti 2000. aasta rahvaloendusel vanalinnas 1939 elanikku, neist 1539 eestlast, 230 venelast ja 170 muudest rahvustest või teadmata rahvusega

11 Statistika andmebaas. RL0807: asustatud tavaeluruumide keskmine pind ja keskmine tubade arv elaniku kohta, 31. XII 2011

https://andmed.stat.ee/et/stat/rahvaloendus__rel2011__elamistingimused/RL0807/table/tableViewLayout1 (vaadatud 09.02.2021)

12 R. Rickberg (toim.) Vanalinn inimese elukeskkonnana. Tallinn, 1985

13 Kultuurimälestiste riiklik projekteerimise instituut, Elamisvõimaluste selgitamine Tallinna vanalinnas.

Kokkuvõte. Tallinn, 1986. Muinsuskaitseameti arhiiv P-7403

14 Eesti statistikaameti vastus päringule, 30.11.2020

inimest. 2011. aasta rahvaloendusel loeti vanalinnas 2325 elanikku, neist 1848 eestlast, 208 venelast ja 269 muust rahvusest või teadmata rahvusega inimest.

2000. a loeti vanalinnas 994 asustatud eluruumi (st korterit või eramut) ning asustatud eluruumides oli inimese kohta keskmiselt 35,6 m². Tühjasid elurume loeti 26.

2011. a rahvaloendusel saadi vanalinnas kokku 1618 asustatud eluruumi, keskmiselt 38,6 m² inimese kohta. Tühjasid elurume loeti samas 408.¹⁵

Eluruumide arvu sellist kõikumist (1989. aastal üle kolme tuhande, 2000. aastal tuhat ja 2011. aastal kaks tuhat) on keeruline selgitada, kuna see muutus oluliselt rohkem kui elanike arv. Võimalik, et nõukogude ajal vaheseintega väiksemateks jagatud kortereid on 1990ndatel taasühendatud ning 2000ndatel korterite arvu tõus peegeldab osaliselt uute korterite rajamist (nt pööningute arvelt), osaliselt korterite uuesti väiksemateks jagamist (nt lühiajaliselt välja rentimiseks). Samuti võisid korterid olla sajandivahetuse paiku rohkem kasutuses kontorite jm mitte-eluruumidena, mis jättis need 2000. a rahvaloendusel eluruumide hulgast välja. Igatahes paistab, et **eluruumide hulk on vanalinnas dünaamiliselt kõikuv, mitte selgelt ühes suunas muutuv näitaja.**

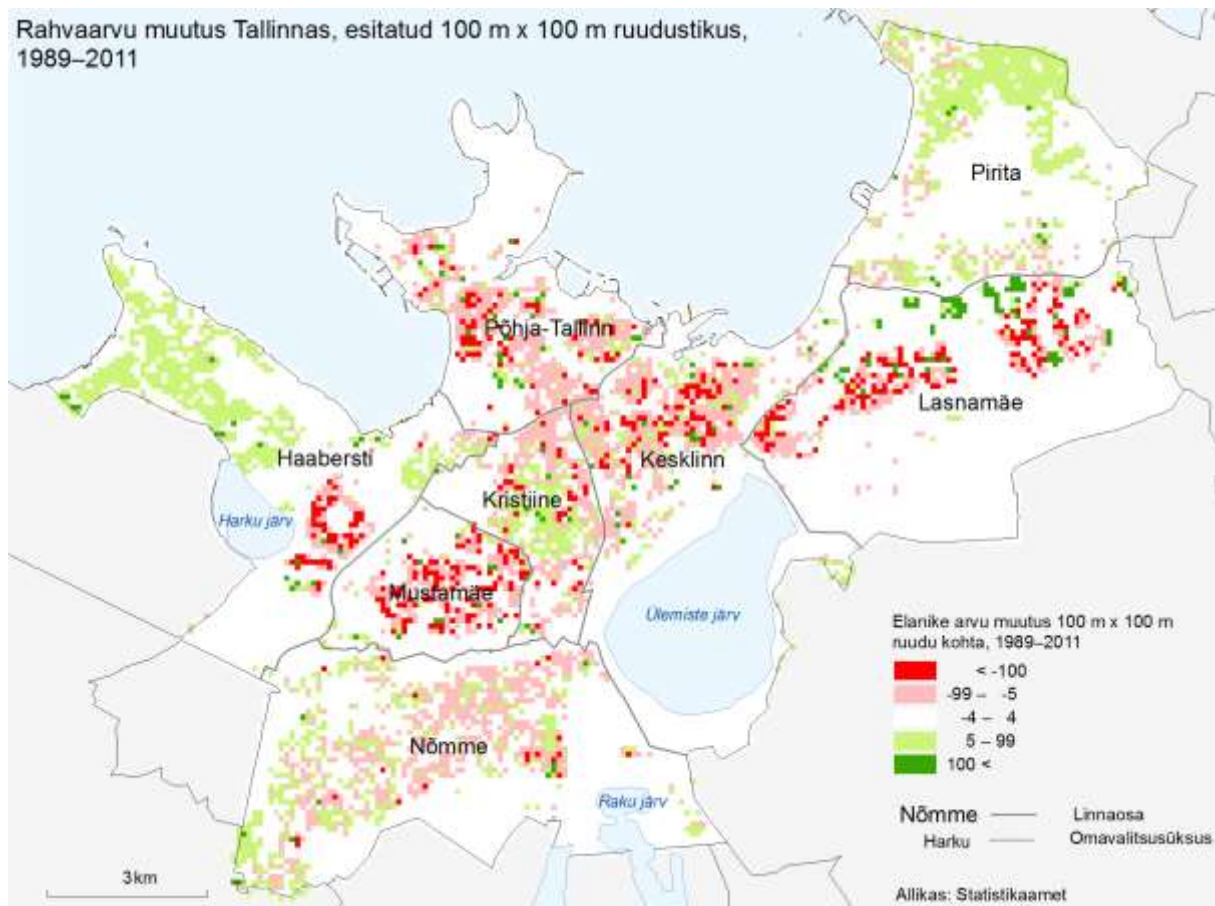
Kui 1989. a. rahvaloenduse järgi oli vanalinnas (hoolimata aastatepikkusest muretsemisest elanikkonna vähenemise pärast) 4596 elanikku, siis 2000. aastaks vähenes elanikkond veel rohkem kui poole võrra. 2011. a rahvaloendus näitas samas väikest rahvaarvu kasvu vanalinnas.

Taasiseseisvumisajal on vanalinna elanikkond võrreldes nõukogude aja lõpuga oluliselt eestistunud. Eestlastest elanike arv on vähenenud perioodil 1989 – 2011 u 30%, venelaste arv 86% ning muudest rahvustest elanike arv 39%. Rahvaloenduste tulemused ei kinnita levinud kuvandit, et vanalinnas elab palju välismaalasi ja see ei ole nõ normaalne eestlaste elupiirkond. Üllatuslikult on välismaalaste osakaal vastavalt rahvaloenduste tulemustele vanalinna elanikkonna seas pigem väike: vaid 11%. See jääb samasse suurusjärku 1989. aastaga, mil vanalinna elanikkonnast 9% oli „muust rahvusest.“¹⁶

Rahvaarvu vähenemine vanalinnas on osa laiemast 1990ndate ja 2000ndate valglinnastumise tendentsist. Joonisel 5 on näidatud 1989. a ja 2011. a rahvaloendustel saadud rahvastikutiheduse muutus – nii nagu vanalinnas, on ka ülejäänud kesklinnas ja nõukogude-aegsetel elamualadel rahvastikutihedus oluliselt langenud. Samal ajal on tihedus tõusnud linna äärealadel (Pirita, Haabersti) ja Tallinna lähivaldades, mis jäävad sellelt kaardilt välja.

¹⁵ Eesti statistikaameti vastus päringule, 30.11.2020

¹⁶ Eesti statistikaameti vastus päringule, 30.11.2020



5. Rahvaarvu muutus Tallinnas 1989–2011. Allikas: Statistikaamet.

Peale 2011. a rahvaloendust toimunud rahvastikumuutuste kohta saab infot Statistikaameti kodulehel oleva ruumipäringu kaudu.¹⁷ Piiritledes ruumipäringu Tallinna vanalinnaga, saab järgmised tulemused: 2016. a rahvaarvuks 4000 inimest, 2017. a 4070 inimest. Täiendavalt saatis Statistikaameti konsultant tabelina väljavõtte 2018. aasta seisuga, mida ruumipäringu kaardirakenduses avalikult ei ole – see näitab vanalinna rahvastikuarvuna 4013 inimest.

Suurusjärgus 4000 elanikku on põhjust sügavalt kahelda, kuna see erineb lausa poole võrra 2000. ja 2011. a rahvaloenduste tulemustest. Statistikaameti konsultant selgitas, et 2016. aastal muutus meetoodika, kuidas inimesi loetakse. Kasutusele võeti residentsuse indeks, mis sisuliselt tähendab, et elanike hulgale antakse hinnang 30 erineva elumärgi järgi, mida on võimalik erinevatest andmebaasidest saada.¹⁸ Rahvaarvu hindamisel on kaaluka tähtsusega rahvastikuregistri järgne sissekirjutus, kooli ja töökoha asukoht jms.

Vanalinna seltsi liikmetega läbi viidud intervjuudest ega ühestki teisest allikast (sh ajakirjandus, enda kogemus) ei ilmne, et viimase kümne aasta jooksul oleks toimunud vanalinnas plahvatuslik elanikkonna kasv 2000-lt elanikult 4000-le. Pigem vastupidi – palju räägitakse

¹⁷ Statistikaameti ruumipäringu keskkond <https://estat.stat.ee/StatistikaKaart/VKR>, väljavõtted tehtud 06.02.2021

¹⁸ Residentsuse indeksit selgitav Statistikaameti video <https://www.facebook.com/watch/?v=10160196189250461> (vaadatud 06.02.2021)

vanalinna eluruumide massilisest muutumisest AirBnB korteriteks ning püsielanikkonna jätkuvast vähenemisest.

Hulgaliselt uusi elamuid selle perioodi jooksul vanalinna ehitatud ei ole (ainus uus korterelamu vanalinnas, Aia 4, valmis 2010. aastal ja jäi aastateks pooltühjana seisma). Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel on paljudel juhtudel laiendatud eluruumi pööningukorrustele ning rekonstrueeritud korterelamuteks mõningaid varem tühjana seisnud või muus funktsioonis olnud maju (nt üks suuremaid uuesti korterelamuks muudetud hooneid on Pagari 1, endine KGB peakontor), kuid elanikkonna kasvu lausa poole võrra sellised muutused vanalinna hoonestuses siiski ei toeta.

2016. a vanalinna püsielanike uuringu koostajad kahtlesid samuti vanalinna rahvastiku arvu, mida näitab ametlik statistika, mis baseerub sissekirjutustel: „On mitmeid põhjuseid, miks inimesed võivad kirja järgi elada vanalinnas, tegelikult mitte (soov panna laps vanalinnas asuvasse prestiižsesse kooli, saada odavalt parkimisluba vanalinnas, saada vanalinna elanikuna kasutada elanikele ettenähtud madalamat maamaksutariifi) või vastupidi, tegelikult elada vanalinnas, kirja järgi mitte (mitteregistreeritud üürnikud).“¹⁹ Vanalinna seltsil on loodud isegi hariduse tööühm, mis teeb tööd selle nimel, et päriselt vanalinnas elavad lapsed pääseksid fiktiivselt piirkonda sissekirjutatute kõrval üldse oma piirkonnakooli sisse.²⁰

Vanalinna püsielanike uuringus toodi välja ka see, et mobiilpositsioneerimisega ei olnud võimalik vanalinna elanikkonna suurust täpsustada, kuigi seda prooviti. Mobiilimastid ei asu vanalinnale piisavalt lähedal ning nendevahelisse alasse jääb ka osa vanalinna ümbritsevatest elamualadest.

2019. a läbiviidud intervjuus selgitas EASI turismiarenduskeskuse esindaja mobiilpositsioneerimise tehnilisi kitsaskohti täpsemalt: „Eestis tehakse iga-aastaselt mobiilpositsioneerimist, aga kuna ei ole *signaling*-lepet, ei saa telefonikasutajate liikumist kogu aeg jälgida, vaid ainult seda kaardistada, kust inimesed kõnesid teevad. Kui keegi teeb kõne Tallinnas ja hiljem Narvas, siis mobiilpositsioneerimise alusel saab teada, et ta on sinna reisinud, aga seda, millist teed ta kasutas ja kas vahepeal veel kuskil peatus, seda ei tea.“²¹ Mobiilpositsioneerimine sellisel kujul aitab efektiivselt hinnata inimeste liikumisi suuremal maa-alal, aga mitte vanalinna elanike (või külastajate) hulka.

Seega on põhjendatud vanalinna praeguse rahvaarvu hindamisel lähtuda endiselt pigem 2011. a rahvaloendusel saadud suurusjärgust (u 2000 elanikku) kui residentsuse indeksi kaudu saadud uuematest hinnangutest (u 4000 elanikku). Registripõhisel rahvastiku hindamisel on mitmeid eeliseid traditsioonilise rahvaloenduse ees, kuid Vanalinna (ja tegelikult kogu Tallinna Kesklinna) puhul on registriandmete ja tegelikkuse seost väga raske hinnata. Loodetavasti annab 2021. a lõpu seisuga korraldatav kombineeritud rahvaloendus vanalinna praeguse rahvastiku suuruse kohta täpsema teadmise.

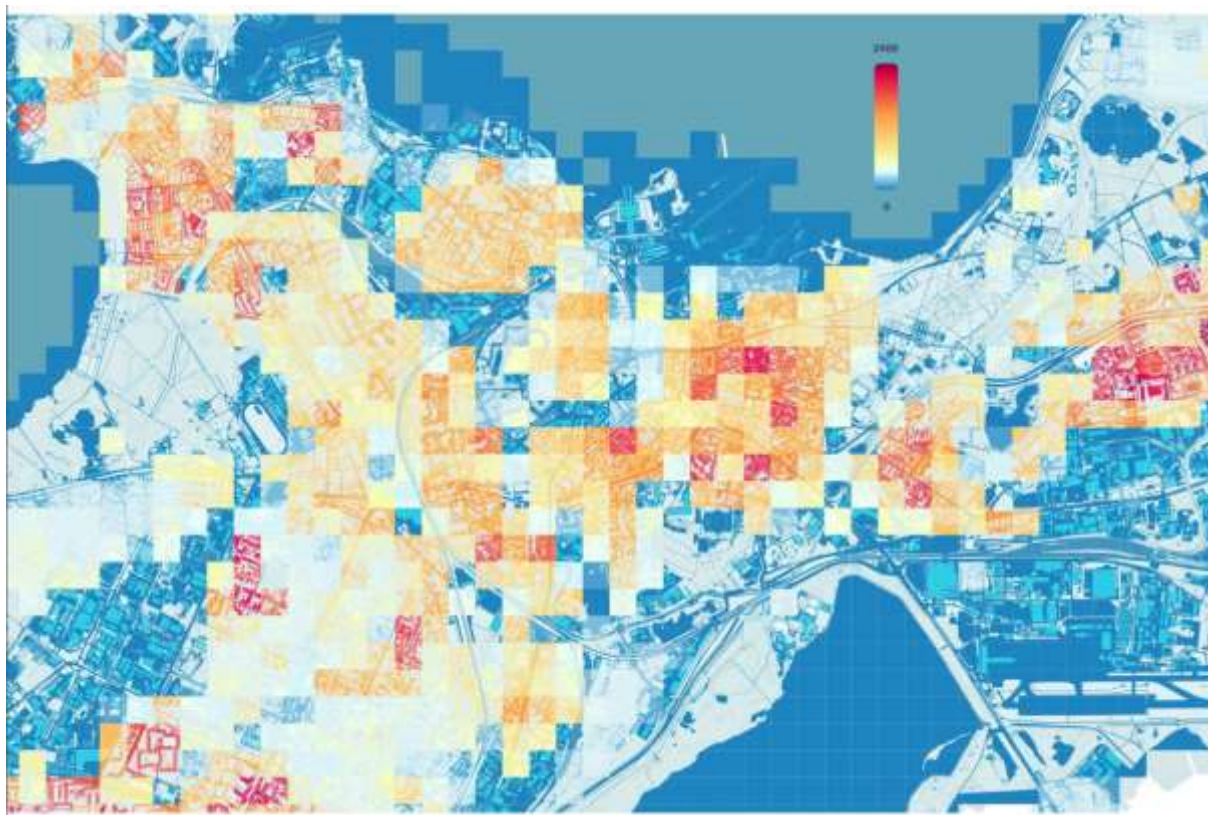
2019. a koostatud uuringus MetaLINN on koostatud olemasolevate rahvastikuandmete põhjal Tallinna elanikkonna tiheduse kaart (joonis 6), mis võib olla vanalinna tiheduse osas olla liialt

¹⁹ E. Terk jt, Vanalinna püsielanike uuring. Lõpparuanne. Tallinna ülikool, ühiskonnateaduste instituut. Tallinn, 2016

²⁰ Vanalinna seltsi hariduse tööühm <https://vanalinnaselts.ee/seltsist/> (vaadatud 08.02.2021)

²¹ Kokkuvõtte struktureerimata intervjuust EASI turismiarenduskeskuse esindajatega, 21.11.2019

optimistlik, kuid laiema konteksti illustreerimiseks sobib siiski. Isegi tuginedes suuresti sissekirjutustele baseerivale rahvastikustatistikale ei ole vanalinn selgelt enam linna kontekstis tihe elupiirkond nagu 20. sajandi algupoolal (vt joonis 3) või viimati 1960ndatel (vt joonis 8).



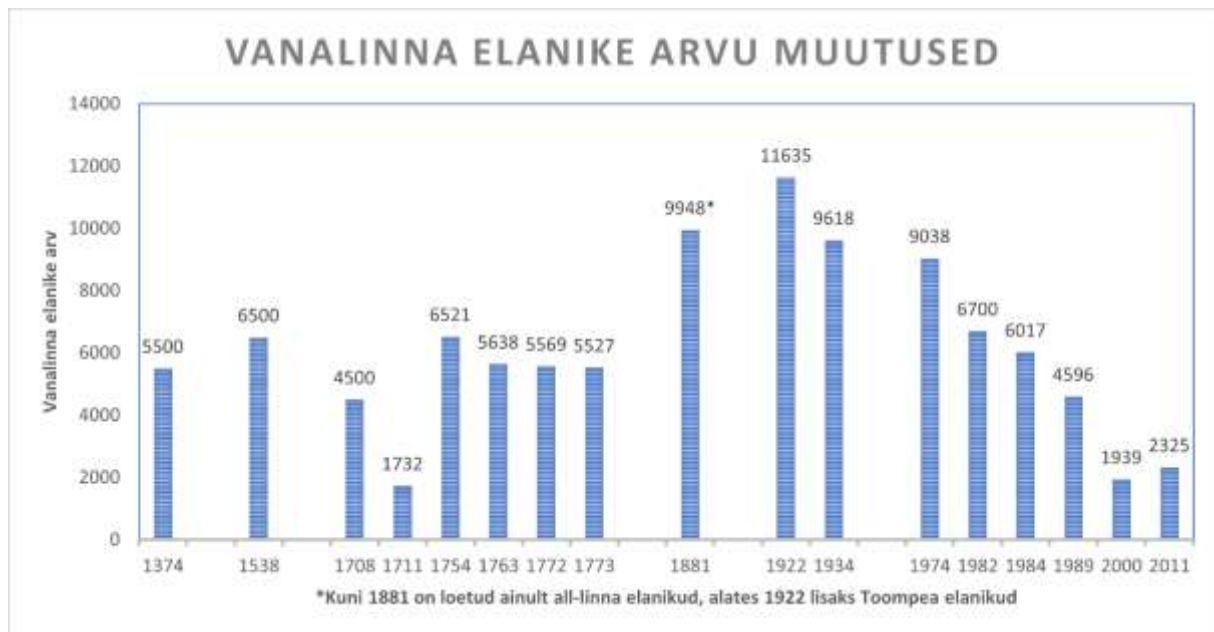
6. Tallinna rahvastiku tihedus. Allikas: Spinunit, uuring MetaLINN

2.4. Kokkuvõte vanalinna elanikkonna suuruse muutustest

Vanalinna all-linna rahvastiku suurus on varieerunud keskajal ja varauusajal hinnanguliselt suurusjärgus 5000-6000 elanikku. Lisaks neile elas Toompeal suurusjärgus kuni tuhatkond elanikku, sh u 200 aadlikku. Seejuures liikusid paljud kaupmehed ja käsitöölised mitme erineva linna vahet Euroopas, mitte ei elanud elu aeg Tallinnas. Samuti on eraldi küsimus, kuivõrd võib Tallinna vanalinna elanikeks lugeda aadlikke ja nende kaaskondi, kes elasid vaheldumisi nii maamõisates kui linnaresidentsides.

Siiski räägib suhteliselt stabiilne rahvastiku suurus 14. – 18. sajandil (ühe väga suure kukumisega Põhjasõja ja katku ajal) sellest, et ajal, **kui Tallinn toimis rahvusvahelise kaubalinnana ja jäi ruumiliselt praeguse Vanalinna piiridesse, oli 5000 – 6000 elanikku suurusjärg, mida linn mahutas ja mis selle n-ö algses funktsioonis toimimas hoidis.**

Hüppelise rahvastiku arvu tõusu tõi 19. sajand. 19. sajandi teisel poolel elas vanalinna all-linnas juba suurusjärgus 10 000 inimest. Tegu oli intensiivse industrialiseerimise ja linnastumise perioodiga ning kogu linna rahvastik kasvas kiiresti, elati väga kitsastes korterioludes. Eesti Vabariigi esimese iseseisvusperioodi jooksul rahvastiku arv vanalinnas mõnevõrra langes, kuid jäi siiski ka 1930ndatel üle 9000 elaniku all-linnas ja Toompeal kokku.



7 1881, 1922, 1934, 1989, 2000 ja 2011 a osas rahvaloendustele, ülejäänud aastate osas muudele hinnangutele tuginev vanalinna rahvaarv 14.-21. sajandil.

Vahetult peale Teist maailmasõda, kui kogu Tallinnas olid ligi pooled elamud hävinud või elamiskõlbmatud, pidi elanike hulk sõjas suhteliselt puutumata jäänud piirkondades nagu vanalinn, ajutiselt veelgi tõusma. Sõjas räsitud linnas paigutati koduta jäänud inimesi ühiskorteritesse, igale perele üks tuba, endiste hotellide tubadesse, keldritesse – kuhu iganes. Suuliselt on viidatud, et peale sõda elanud vanalinnas isegi kuni 15 000 elanikku.

1970-80ndatel hakkas vanalinna elanikkond aga drastiliselt langema ning jõudis viimaseks sajandivahetuseks samasse suurusjärku nagu peale Põhjasõda ja suurt katku: 2000. aasta rahvaloendusel loendati vanalinnas kõigest 1939 elanikku. 2011. a rahvaloendusel ilmnis samas väike rahvaarvu tõus ja vanalinnas loeti elanikke 2325. Viimase kümne aasta kohta usaldusväärsed andmed puuduvad, kuna rahvaarvu hindamine on muutunud registripõhiseks ning vanalinna osas on pea võimatu hinnata registriandmete ja tegelikkuse ühisosa.

Võrreldes vanalinna rahvastikuarvu (joonis 7) ja turismikoormuse muutuseid²² pikema perioodi vältel, selgub, et vanalinna rahvastikuarvu drastiline vähenemine toimus ammu enne suure turismikoormuse teket Tallinna vanalinnas ning ei ole seotud liigturismiga.

Küll aga on tänapäeval vanalinna kui elukeskkonna probleemid tihedalt seotud vanalinna turismikoormusega ning vanalinna turismile orienteeritus soosib jätkuvat rahvaarvu vähenemist asumis. TTÜ sotsioloogide läbiviidud küsitluses osalenud vanalinna elanikud ja kinnisvaraomanikud hindasid turismi mõju vanalinna atraktiivsusele elukeskkonnana ja kohalike elanike eluasemevalikutele pigem negatiivseks. Turismi pigem positiivset mõju tajutakse aga ettevõtlusele, vanalinna kuvandile, kultuuripärandi säilimisele ja kasutusviisidele. Vanalinnast välja kolimise soovid on samuti seotud vanalinna turismile orienteeritusega – seda mainis ühe põhjusena vanalinnast lahkumiseks 40% küsitletud elanikest, kes on kaalunud lahkumist.²³

²² Vt T. Talk ja R. Kalvo, Pärand turism ja linnaplaneerimine. Tallinn 2020

²³ K. Paadam ja L. Ojamäe, Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism. Tallinn, 2021

Kuna vanalinna rahvastikukao tendents algas selgelt 1970ndatel, püüan järgmises alapeatükis lühidalt analüüsida, mis olid vanalinnast välja liikumise tagamaad nõukogude perioodi teises pooles.

2.5. Vanalinna rahvastiku vähenemise põhjustest nõukogude ajal

Nõukogude aja kontekstis ei saa õieti rääkida vanalinna rahvastiku vähenemisest, vaid selle teadlikust vähendamisest, kuna eluasemepoliitikat, linnaplaneerimist ja ehitustegevust korraldati tsentraalselt.

Vanalinna lõunaosa oli 1960ndatel kogu linna kontekstis väga tihe elumupiirkond (vt joonis 8), vanalinna põhjaosas oli aga elamuid suhteliselt vähe. Vanalinna hoonestus oli 1960ndatel peale sõda ja sellele järgnenud omaniketa hooldamatuse-aastakümneid halvas seisus ja äärmiselt ülerahvastatud. 1960ndatel oli alles alustatud uute paneelelamurajoonide ehitamisega, rahvaarv tõusis samas kiiresti ja elamispind oli Tallinnas suur *defitsiit*. Toonane linnaarhitekt Dmitri Bruns kirjutas: „Elanike arvu tormilise kasvu korral, eriti esimestel sõjajärgsetel aastatel, elanikkonna elamispinnaga varustatus, s.t. üldpinna hulk keskmiselt ühe elaniku kohta hoopis halvenes; sõjajärgne seis – 13,8 m² inimese kohta sai ületatud alles 1972. aastal.“²⁴



8. 1964 a. elamispinna tihedus rajooniti. Vanalinna lõunaosa on üks linna kõige tihedamaid elupiirkondi (Tingmärgid – must ala: 5000-6000 m² elamispinda hektaril, tumepunane ala: 4000-5000 m² elamispinda hektaril, jne)

1966. aastal võeti Tallinna vanalinn muinsuskaitsealana (riikliku kaitsetsoonina) kaitse alla, 1968. aastal valmis uus Tallinna üldplaneering (teine generaalplaan). Vanalinna osas tugines generaalplaan Teaduslikus Restaureerimise Töökojas läbi viidud põhjalikele uuringutele, sh

²⁴ D. Bruns, Tallinn. Linnaehituslik kujunemine. Tallinn, 1993, lk 207

Tallinna vanalinna kui terviku rekonstrueerimise ettepanekutele²⁵ ning kvartalikaupa koostatud regenereerimisettepanekutele-eksperimentaalprojektidele.²⁶

1968. aasta vanalinna rekonstrueerimise ettepanekute koostamisel jõuti järeldustele, et „enamikku (üle poole) vanalinna ehitistest ei saa edaspidi kasutada elamuteks. See tähendab, et Tallinna vanalinn kaotab tulevikus järk-järgult tähtsuse elamurajoonina, muutudes spetsiaalseks mikrorajooniks, milles elab vaid vanalinnas paiknevaid asutusi-ettevõtteid otseselt teenindav elanikkond. [...] Vanalinna ehitised pakuvad häid ja erakordselt huvitavaid võimalusi mitmesugusteks klubideks, kohvikuteks, restoranideks, muuseumideks ning turistidele spetsiaalselt kohandatud hotellideks jne.“²⁷

Vanalinna rekonstrueerimisettepanekutega nähti ette kavandada Vanalinna põhjaosa ja Toompea eelkõige administratiivhoonetele ja turistidele. Perspektiivikaima elupiirkonnana nähti Uue tänava ja Müürivahe-Vene tänava uuema hoonestusega alasid. Tagasivaates on hämmastav, et kuigi vanalinnas nähti elamisfunktsiooni tulevikus pigem teisejärgulisena, planeeriti vanalinna elama „vaid selle otsese teenindamisega seotud elanikud, kelle arv kõigub orienteeruvalt 5000 piires.“ 1960ndate kontekstis pidi 5000 elanikku näima vanalinnas erakordselt väikse rahvaarvuna – viimase rahvaloenduse järgi pole enam alles pooltki sellest.

Vaadeldes 1960ndatel koostatud vanalinna hoonestuse regenereerimisettepanekuid, nähtigi nendega peamiselt ette ruume erinevatele kunsti ja kultuuriga seotud avalikele asutustele. Näiteks Rataskaevu ja Pika tänava vahelise kvartali hoonetesse kavandati kohvik, kunstiüliõpilaste ühiselamu, kunstnike ateljee-korterid, noorkunstnike klubi, veel kaks klubihoonet ja ekskursioonibüroo (joonis 9). Need regenereerimisettepanekud-eksperimentaalprojektid ei pruukinud olla otseselt projekteerimise aluseks, kuid peegeldavad toonaseid arusaamu, milliseid funktsioone nähti vanalinnas sobivatena.

²⁵ R. Zobel, Tallinna vanalinna kui terviku rekonstrueerimise ettepanekud. Kõide XII. Vanalinna osatähtsus linna üldises generaalplaanis. ENSV Ministrite Nõukogu riiklik ehituskomitee, teaduslik restaureerimise töökoda. Tallinn, 1968 https://register.muinas.ee/ftp/DIGI_2014/pdf/eraT-0-76_001_0000946.pdf

²⁶ Nt Tallinna vanalinna rekonstrueerimispõhimõtete väljatöötamine. Eksperimentaalprojekteerimine. Kõide IX-a. Hoonetekompleksi Rataskaevu 2/4 regenereerimise ettepanekud. Tallinn, 1968 https://register.muinas.ee/ftp/DIGI_2013/pdf/eraT-0-76_001_0000878.pdf
Sarnaseid regenereerimise eksperimentaalprojekte on Muinsuskaitseameti digiteeritud arhivaalide seas kümme konda.

²⁷ R. Zobel, Tallinna vanalinna kui terviku rekonstrueerimise ettepanekud. Tallinn, 1968



10. Kesklinna funktsionaalse tsooneringi skeem. Tallinna kesklinna eksperimentaalprojekt, variant 1, 1968 .a. Tingmärgid: sinine – administratiivasutused; kollane – kultuur, kunst, haridus, sport jne; punane – kaubandus, toitlustus, teenindus, hotellid; must punktiirjoon – jalakäijate alad.

Kiire rahvastikukadu 1970ndatel viis juba 1980ndel selleni, et nii vanalinna kogukond kui selle regenereerimisega tegelevad ametnikud-arhitektid hakkasid tõsiselt muretsema vanalinna elanikkonna vähenemise pärast ning otsima võimalusi eluruumide renoveerimiseks ja juurde loomiseks.

1980ndatel koostati uus ring vanalinna uuringuid ja regenereerimisettepanekuid Tallinna vanalinna detailplaneerimisprojekti raames. Dokumentides kritiseeriti eelmistel kümnenditel toimunud elamispindade vähendamist vanalinnas: „Tunduvalt on vähendatud või likvideeritud elamispinda vanalinnas, mis on otseses vastuolus NSV Liidu ja liiduvabariikide elamuseadusandluse alustega, mille kohaselt riikliku ja ühiskondliku elamufondi elamiskõlblike elamute ja eluruumide üleviimine mitteeluhooneteks ja -eluruumideks on üldiselt keelatud. Samuti on see vastuolus vajadusega säilitada ka edaspidi vanalinnas elufunktsioon.“³⁰

Sama põhjalikkusega nagu 1960-70ndatel planeeriti hoonetesse klubilise tegevuse ruume, võeti 1980ndatel vanalinn kvartalikaupa ette, et hakata sobitama hoonetesse võimalikult palju elurume. Et eluruumide korrastamine ja laiendamine ei jääks pikkade planeerimisprotsesside taha pidama, hakati enne planeeringulahenduse koostamist kaardistama kvartalikaupa ruume, kuhu saaks elurume luua. Selleks koostati 1985-86. a uuring „Vanalinn. Elamisvõimaluste selgitamine.“³¹

Elamisvõimaluste selgitamine viidi läbi 18 vanalinna kvartali kohta,³² välja jäeti kvartalid, kus on selgelt juurdunud ühiskondlik kasutus (teatrid, kirikud jms). Käsitletud kvartalites oli 1981. aasta seisuga kokku 2490 elanikku, alal nähti võimalusi korralike elamispindade loomiseks 2997 elanikule.

Eluruumide laiendamisega püüti suurendada ühe inimese kohta kasutatavat pinda ja mugavusi. Näiteks kvartalis 29 oli 1981. aastal elanikke 460, kortereid 206 ja elupinda 4976 m² (10 m² inimese kohta). Regenereerimisettepaneku järgi oli perspektiivne elanike arv kvartalis 413, korterite arv 126 ja elupinda 9199 m² (22 m² inimese kohta). Analüüsi tulemusel järeldati, et perspektiivselt võiks Tallinna vanalinna olemasolevas hoonestuses olla kokku 5467 alalist elanikku.

Samuti järeldati vanalinna elamisvõimaluste selgitamisel, et vanalinnas pole kõikjal võimalik elamispinna paigutamisel olemasolevatesse hoonetesse jälgida uusehituse jaoks kehtestatud norme – soovides vanalinnas säilitada teatavat kontingenti alalisi elanikke, on see võimalik ainult teatava erandina üldkehtivate eeskirjadega võrreldes.³³ Seega olid seni takistanud elamispindade rekonstrueerimist ka SNiP-id (nõukogude-aegsed ehitusregulatsioonid ja eeskirjad), mis seadsid jäigad nõuded eluruumide kasuliku ja abipinna suurusele, valgustingimustele jne.

Kuigi tahe oli teatud tasanditel olemas, takistas tsentraalne ja jäik elamute haldamise ja eluruumide rekonstrueerimise mudel kuni nõukogude aja lõpuni vanalinna eluruumide laiendamist ja korrastamist. 1980ndatel toimunud Vanalinna päevade konverentsidel kujunes

³⁰ Vanalinn. Regenereerimisettepanekud aastateks 1983 - 1990. Üldosa. Kd I. R. Zobel. Tallinn, 1982. Muinsuskaitseameti arhiiv P-6096, lk 16

³¹ R. Vaiksoo, K. Renter, M. Männisalu. Vanalinn, kvartalid. Elamisvõimaluste selgitamine. Kd XIX. Kokkuvõte. 1986. a. ERA.T-76.1.7437

³² Näiteks: Tallinna vanalinn, kvartal 35. Elamisvõimaluste selgitamine. Tallinn, 1985.
https://register.muinas.ee/ftp/DIGI_2013/pdf/eraT-0-76_001_0007159.pdf

³³ R. Vaiksoo, K. Renter, M. Männisalu. Vanalinn, kvartalid. Elamisvõimaluste selgitamine. Kd XIX. Kokkuvõte. 1986. a. ERA.T-76.1.7437

elamute korrastamise ja elamisfunktsiooni väljatõrjumise problemaatika üheks kesketest teemadest. Konverentsikogumikes on salvestatud nii ametnike selgitused kui kogukonnaliikmete arvamused sel teemal.

Probleemi ühe olulise tahuna toodi välja, et restaureerimistööde viisaastakunormide täitmist loeti palgafondi kulu ja materjalide maksumuse järgi – st ametlikult polnud oluline mitte restaureerimistöödega saavutatud kasutatava pinna suurus ja kvaliteet, vaid töödele ära kulutatud rahasumma. Nii oli tihti olukord, kus mõne väikse vea parandamise asemel pandi uus – peaasi, et summa kokku tuleb.³⁴

Vanalinna päevade konverentsidel kurdeti veel väga paljude asjade üle seoses vanalinnas elamisega: et ei üürileandjal ega üürilevõtjal polnud reaalseid võimalusi elamuid korrastada, et Vanalinna elamuekspluatatsioonivalitsuse töötajatel oli rohkelt bürokraatlikke tööülesandeid ja majade ülevaatamise ja remondiga ei jõutud tegeleda, et majahoidjad tulid hommikuti „mägedelt“ liiga hilja tööle ega omanud mingit kontrolli hooldatavate majade heakorra üle, et majade välisüksed olid lukust lahti ja igaüks võis käia seal lagastamas, et paljud elanikud ei hoidnud elementaarset korda ega puhtust, jne. Jaan Kross iseloomustas olukorda vanalinnas 1980ndatel selliselt: „...Vanalinna elanike seas [on] minu meelest suhteliselt kõrge protsent parasiitelanikkonda. s.o. sellist rahvast, kes oma eluaset paremaks-arvatava saamiseni lihtsalt jõhkralt ekspluateerib, trööpab, reostab, ja keda vanalinna suhteliselt halb korrastus selles moraalselt just nagu õigustab.“³⁵

Kuigi vanalinna elanikkonna väljatõrjumine erinevate asutuste laienemise tõttu oli ammu teadvustatud probleem, ei pannud ametiasutused sellele kätt ette, kuna elamutena oli hoonete säilimis- ja restaureerimisperspektiiv väga halb. Enn Laansoo, Kultuurimälestiste RPI arhitekt, selgitas toonaseid valikuid järgmiselt: „Selle diktatuuri taga ei seisa mitte vanalinna vaenlased, mustade mõtetega suuremate ametiasutuste, Kaubahalli, restoranide või mõnede ministeeriumide juhatajad, vaid elu ise. Illustreerimiseks paar fakti. Kinomaja laieneb õige pea naabermaja, Uus tn 5 arvel. [...] Kuid miks Kinomaja laiienes meie kõigi loal ja teadmise juures, et ignoreerime omaenda põhimõtteid? Selgub, et tegemist on kompromisslahendusega. Oli vaja otsustada, kas anda maja Kinoliidule ja sellega tagada maja hea hooldamine või lasta Uus tn. 5 majal laguneda varemeteni. [...] Tellija leidmine KRPI poolt väljapakutavate ettepanekute realiseerimiseks on üks tõsisemaid probleeme.“³⁶ Kuna eraisikud ei saanud tellijaks olla, olidki asutused ainsad, kellel oli võimekust võtta ette suuremaid rekonstrueerimistöid.

Vanalinna elamute korrastamise saavutamiseks pakuti Vanalinna päevade konverentsidel välja mitmeid uuenduslikke ideid. Nt Jaan Kross jätkas oma mõttekäiku vanalinna parasiitelanike teemal selliselt: „Elanikkond tuleks läbi sõeluda ja oma vanalinna-suhtumise järgi välja vahetada. [...] Võtkem arvele vanalinna majad, mis tuleksid kõnesse elumajadena korrastamise mõttes. Leidkem inimesed, kes elaksid meelsamini vanalinnas kui mujal. Pakkugem neile inimestele võimalusi osalt linna, osalt nende eneste vahendite ja tööjõu ühendamiseks. See tähendab: suunakem osa individuaalehitusse voolavat energiat ja kooperatiivehitusse voolavat

³⁴ Majandusmehhanism vanalinna kui kultuuriväärtuse kaitse teenistuses. Tallinn, 1986

³⁵ J. Kross, Meie elame vanalinnas. – Vanalinn inimese elukeskkonnana. Tallinn, 1985

³⁶ E. Laansoo, Projekteerimine – Vanalinna sotsiaal-majanduslik ja arhitektuurne probleem. – Vanalinn inimese elukeskkonnana. Tallinn, 1985

isiklikku raha vanalinna, nii et see täidaks seal oma elamispinda loovat funktsiooni, aga rakenduks ühtlasi vanalinna korrastumisse.”³⁷

Järgmisel, 1986. aasta konverentsil mindi kaugemale ning vanalinna kui elukeskkonna olukorra parandamiseks pakuti välja isemajandav majandusmehhanism, sh elumajade hooldamiseks elamukooperatiivide loomine ning mõningate pisielamute eraisikute valdusesse andmine. Hoonete tegelikele korrashoidjatele, majahoidjatele, soovitati anda korterid majades, mida nad hooldavad, et tekiks peremehetunne.³⁸ 1987. aasta Vanalinna päevadel räägiti juba isegi sellistest üürilepingutest, mis annaks vanalinna elama tulevatele peredele võimaluse väikeses mahus äri teha: avada perekondliku töövõtuna kaubandus-, toitlustus- või teeninduspunkte.³⁹ Tegelikke muutuseid elamute halduses siiski ei toimunud.

Nõukogude-aegse vanalinna elanikkonna vähenemise initsieeris 1960ndate-1970ndate planeerimispoliitika (sh muinsuskaitse), mis nägi vanalinna linna administratiiv-, kultuuri-, kaubandus- ja teeninduskeskusena, mitte elupiirkonnana. Tollel ajal valitsenud mass-elamuehituse kontekstis oli selline suundumus igati arusaadav, eriti arvestades vanalinna eluruumide sõjajärgset ülerahvastatust ning halba seisukorda, samuti eluruumidele kehtestatud rangeid normatiive, mida oli vanade majade ruumiplaneeringuga keeruline ühildada.

1980ndatel hakati vanalinna elanikkonna vähenemise pidurdamiseks ja hoonete efektiivsemaks haldamiseks lahendusi otsima. Seejuures elamukooperatiivide loomine vanalinnas näis olevat üsna laialt arutatud plaan: nt 1985. a saatis Kunstnike Liit ametliku kirja ENSV ministrite nõukogule ja Tallinna RSN täitevkomiteele, milles palus kunstnikke kaasata ateljeekorterite rajamisse, kui peaks välja töötatama vanalinna elamukooperatiivide statuut,⁴⁰ see teema käib läbi ka ajalehtedest.⁴¹ Siiski jäid mõtted teatavat ettevõtlus- ja remondivabadust võimaldavatest süsteemidest ENSV kontekstis paberile.

³⁷ J. Kross, Meie elame vanalinnas. – Vanalinn inimese elukeskkonnana. Tallinn, 1985

³⁸ Majandusmehhanism vanalinna kui kultuuriväärtuse kaitse teenistuses. Tallinn, 1986.

³⁹ Kaubandus, toitlustus ja teenindus Tallinna vanalinnas. Tallinn, 1987, lk 23.

⁴⁰ VAMKI. Kirjavahetus Tallinna Vanalinna regenereerimisest. Muinsuskaitseameti arhiiv, Säilik 4 1983-1986.

⁴¹ Nt J. Kannelmäe jt, Tallinna vanalinn. Sirp ja Vasar, nr. 26, 1 juuli 1983 <https://dea.digar.ee/cgi-bin/dea?a=d&d=sirpjavasar19830701.1.8>

3. Tallinna vanalinna hoonestuse kasutuse muutuste analüüs

Selles peatükis vaadeldakse vanalinna hoonestuse kasutuse muutuseid tuginedes peamiselt varasematele uuringutele ning planeerimisdokumentidele. Hoonestuse kasutus on samuti aspekt, mis peegeldab, mil määral on piirkond orienteeritud kohalikule kogukonnale ja mil määral väliskülastajatele.

Tänapäevase ruumikasutuse laiemasse konteksti asetamiseks on ptk 3.1. – 3.4. antud lühike ülevaade vanalinna hoonestuse kasutustest lähiajaloo, tänapäevast ruumikasutust käsitleb peatükk 4.

3.1. Vanalinna hoonete kasutusest 18.-20. saj alguseni Laia ja Pika tänava näitel

On üldteada, et keskajast alates olid vanalinna all-linnas peamiselt kaupmeeste-käsitöölise äriruumide ja laokorrustega elamud, samuti erinevad abihooned, aidad jms. Toompea oli funktsionaalselt hoopis teine keskkond – seal on läbi aegade olnud Rüütelkonna ja riigivõimu teostamisega seotud administratiivkeskus ning aadlike linnaresidentsid.

1960ndatel, kui seoses vanalinna kaitse alla võtmise ja regenereerimisplaanide väljatöötamisega hakati vanalinna hoonestuse uurimisega süsteemsemalt tegelema, koostati mh uuring vanalinna hoonestuse varasemate funktsioonide kohta,⁴² mis käsitleb vanalinna all-linna hoonestuse kasutusi 1785-1913. a.

Selle uuringu kohaselt oli vanalinna funktsionaalsus oluliselt mitmetahulisem. Näiteks sotsiaalselt struktuurilt oli täiesti erinev Lai tänav, eriti selle läänekülg, mis 14. sajandil jäi väljapoole linna kaitserajatisi. Sinna ehtasid oma elamud vasallid, kes veel ei julgenud asuda oma läänidesse maal. Veel 18. ja 19. sajandist on teateid, et Laia tänava lääneseinas on palju majavaldusi, mis kuulusid maal suuri mõisaid omanud aadlikele (nt parun Stackelberg, kreisikohtunik Löwenstern, vabahärra von Rosen jt). Peale jõukate kinnistuomanike elanud Laial tänaval veel palju aadlikke üürnikena – nii kinnistuomanikest aadlike kui suurkaupmeeste majades. Kaupmehi oli Laias tänavas 1785. aastal vaid neli.

Lisaks Laiale tänavale elas aadlikke ka mujal all-linnas, esines ka juhuseid, kus mõni kõrgel ametikohal olnud aadlik valis oma linnakorteriks käsitöölise maja. Nt Suure Gildi vanem L. J. v. Hohenhusen elas pottsepp Nesemanni juures Uues tänavas; kreisi alammaakohtu assessor krahv F. A. Douglas elas Nunnavärava juures pagar Gottchalk'i juures jne – sarnaseid näiteid on palju.

Pikk tänav oli eelkõige kaupmeeskonna ja käsitöölise piirkond, siia koondusid ka nende esindusorganisatsioonid Suur ja Väike (Kanuti) Gild ning Mustpeade vennaskond. 1785. aastal oli Pikas tänavas kokku 29 kauplust, mis olid toona jagatud nelja klassi. I klassi kuuluvaid siidikauplusi oli Pikal tänaval viis (kokku oli neid vanalinnas 10). II klassi kuuluvaid kalevi- ja lõuendikaupluseid oli 15 (kogu vanalinnas 20). III klassi kuuluvaid talurahva ja Nürnbergi kaupadega poode oli Pikal tänaval viis (kokku vanalinnas 33). IV klassi kuuluvaid maitseainete poode oli Pikal tänaval kaheksa (kogu vanalinnas 17). Linnas olnud viiest veinipoest oli Pikal

⁴² M. Hermat, Tallinna vanalinna kaitsetsooni hoonete funktsioonidest XVIII saj lõpust kuni XX saj alguseni. Tallinn, 1968. Tekst: https://register.muinas.ee/ftp/DIGI_2013/pdf/eraT-0-76_001_0000875.pdf ja tabelid: https://register.muinas.ee/ftp/DIGI_2013/pdf/eraT-0-76_001_0000876.pdf

tänaval kaks. Siit nähtub, et Pikale tänavale oli koondunud eelkõige linna kangakaubandus, mitte niivõrd toiduainetega kauplemine.

1843. a aadressiraamatu järgi oli Pika tänava pilt veel mitmekesisem – Suure Rannavärava poolt linnakeskme poole liikudes olid Pikal tänaval: Vene Kreisikool, maalermeister, kubermangu postkontor, trükikoda ja prantsuskeelne laenuraamatukogu, pagar (kelle majas üürnikuna üks arhitekt), lukksepp, Hotell de Wetterstrand, kala- ja köögiviljaturg (tänapäevane Rohelise Turu haljasala), kellassepp ja rätsep, Mustpeade vennaskond, Kanuti Gild, kolm kondiitriäri, raamatukauplus, veel üks rätsepmeister ja kellassepp, Suurgildi hoone, mille keldris oli J. Hippiuse veinikelder, kaks kunstikauplust. Ka pooled vanalinna kohvikutest (kolm kohvikut) asusid 1843. a aadressiraamatu järgi Pikal tänaval.

1894. a on Pikal tänaval esmakordselt mainitud Katariina II linnakool, viis laevaagentuuri ja veoäri, edasi veel terastoodete kauplus, kindlustusselts, krediidiühing, mitmed moeärid ja juuksurid, kolm raamatukauplust, pesuvabrik, lisaks muusikariistade, tubaka, õmblusmasinate, portselan- ja fajanssesemete kauplused.

Enne Esimest maailmasõda lisandusid Pikale tänavale veel näiteks restoran, riidevärvimise äri, Unioonpanga Tallinna filiaal, kaks rohu- ja värvikauplust, rõivakauplus, konservivabrik, ortopeediline raviasutus võimlemise ja massaažiga, fotograafiatarvete kauplus, rakenduskunsti õppeasutus, plekitaara tööstus, relvakauplus, kroonuviina monopolikauplus, mööblikauplus, limonaadivabrik ja fotoateljée.

Toonaste kaubanduse ja tööstusega seotud suurfirmade peakontorid koondusid vanalinna põhjapoolsesse ossa, sh Pika ja Vene tänava lõppu, Olevimäele ja Sulevimäele, mis asuvad sadamale lähedal.⁴³ See selgitab, miks vanalinna põhjapoolses osas on elanike tihedus olnud juba vähemalt 19. sajandist alates võrreldes vanalinna lõunapoolse osaga suhteliselt madal.

3.2. Kaubandus ja teenindus vanalinnas 1913. aastal

Uuringus „Tallinna vanalinna kaitsetsooni hoonete funktsioonidest XVIII saj lõpust kuni XX saj alguseni“ on tabelitena välja toodud kõik aadressiraamatute järgi tuvastatud ettevõtted ja asutused vanalinnas 1785, 1843, 1894 ja 1913. a seisuga.⁴⁴ Andmemassiivist on praeguse uuringu kontekstis põhjust esile tuua vaid kõige hilisem, 1913. a kaubandus- ja teenindusasutuste loetelu, et seda hiljem kõrvutada 1980ndate ja tänapäeva olukorraga ning saada pilt viimase sajakonna aasta jooksul toimunud muutustest.

1913. a seisuga loendati vanalinnas 533 erinevat kauplust ja müügikohta. Tähestiku järjekorras olid need:

1 allikavee müügipunkt

5 apteeki

27 delikatesside kauplust

2 ehitusmaterjalide poodi

⁴³ Kogu alapeatükk tugineb uuringule M. Hermat, Tallinna vanalinna kaitsetsooni hoonete funktsioonidest XVIII saj lõpust kuni XX saj alguseni. Tallinn, 1968. https://register.muinas.ee/ftp/DIGI_2013/pdf/eraT-0-76_001_0000875.pdf

⁴⁴ M. Hermat, Tallinna vanalinna kaitsetsooni hoonete funktsioonidest XVIII saj lõpust kuni XX saj alguseni. Tallinn, 1968

6 elektrotehniliste tarbeesemete poodi
8 fajanss- ja klaasikauplust
4 fotograafiliste tarbeesemete poodi
24 galanteriikauplust (pudupoodi)
2 grammofonipoodi
3 harjapoodi
2 heeringapoodi
10 jalgrattapoodi
5 jahupoodi
2 kalapoodi
8 kalevipoodi
5 kalossipoodi
1 karusnahapood
21 kellakauplust
5 kindakauplust
3 kirjutusmasinate poodi
12 kirjutustarvete poodi
3 kirurgiliste arstiriistade poodi
3 klaasikauplust
22 koloniaalkauplust (toidupoed)
2 kummipoodi
2 kunstipoodi
2 köiepoodi
4 laeva provisiooni kauplust
7 lambipoodi
17 liha- ja vorstipoodi
4 lillepoodi
3 linoleumipoodi
8 lõuendipoodi
4 maalritarvete poodi
8 majatarvete poodi
3 masinakauplust
24 moekauplust
5 muusikariistade kauplust
6 mööblipoodi
6 mänguasjade poodi
2 naftatoodete poodi
8 nahakauplust
2 napsimüüki
5 parfümeeriakauplust
14 peakatete kauplust
2 peeglikauplust
9 pesukauplust
3 pianiinokauplust
2 piimasaaduste kauplust
1 piimatranspordi kannude pood
3 piiritusepoodi

5 posamentiiride poodi (paellad jms)
3 puusärkide poodi
3 puuäri (ehitusmaterjalide poodi)
11 puuviljapoodi
4 põllumajandusmasinate poodi
12 raamatupoodi
12 raua- ja terasepoodi
1 raudvoodite pood
6 reisitarvete poodi
4 relvapoodi
21 rõivapoodi
13 saapapoodi
11 saiapagarit
4 söekauplust
6 tapeedipoodi
24 tekstiilikauplust
6 teraviljapoodi
6 tubakapoodi
1 vanaasjade kauplus
16 veinipoodi
2 villakaupade poodi
8 värvikauplust
2 õllekauplust
8 õmblusmasinate kauplust

Poodide loetelust saab kokku lugeda 126 toidu ja joogi müügiga tegelevat kauplust (märgitud sinisega). Rõivaste ja jalanõude ning nende valmistamiseks vajalike materjalidega tegelevaid kauplusi on loetelus 139 (märgitud rohelisega). Kaupluste spetsialiseerumine ja tihedus oli väga suur. Samas see tihe väikepoodide võrgustik oligi kogu linna peamine sisseostude tegemise koht – ainuke püsiv „kaubanduskeskus,“ millele andsid täiendust turud.

20. sajandi algupoolel vanalinnas tegutsenud asutuste nimekirjast on „teenindussfääri“ kaubandusest oluliselt keerulisem nõukogude aja ja tänapäevaga võrreldaval viisil eristada, kuna teenindusmajandus on postindustriaalse ühiskonna tunnus ning 1913. aastal oli Tallinn veel sügavalt industriaalses ühiskonnas.

Paljud toonased asutused, kus sai mõnes mõttes mingit teenust osta (nt korsetitegija või kuldaja), võivad sama hästi kvalifitseeruda käsitöolisteks või väiketööstusteks, olenevalt parajasti kasutusel olnud tootmistehnoloogiast ja ettevõtmise mastaabist. Kohatu näib liigitada näiteks kuldamist või klaasimist teenuseks, aga kudumistöökoda või templitööstust tootmiseks, kuna need kõik võisid olla põhimõtteliselt sarnase iseloomuga ettevõtmised. Mitmed nõ valgekraede asutused, mis oma teenuseid pakkusid (nt advokaadibüroo, kindlustusettevõtte või arhitektuuribüroo), on aga 1980ndate kaardistustes ning ka tänapäeval klassifitseeritud pigem büroodeks-kontoriteks, mitte teeninduseks.

Järgnevas loetelus on tehtud väljavõtte mitte ainult teenusepakkujatest, vaid kõikidest 1913. aastal vanalinnas olnud asutustest, mis kaubanduse alla ei mahtunud, et anda pilt toonase linnakeskuse üldisest funktsionaalsusest. Seda loetelu ei ole võimalik kokku liita ega

nõukogude-aegse või tänapäevase teenindussfääri suurusega võrrelda, va mõningate konkreetsete teenuste osas, mis on jäänud samaks (nt juuksurid, restoranid ja hotellid).

1913. a. vanalinnas tegutses vanalinnas peale kaupluste:

43 advokaati ja advokaadi abi
9 agentuur- ja komisjoniäri
6 arhitekti-inseneri
47 arsti
1 artell
3 auruveskit
3 börsimaaklerit
2 daamide rätsepa
9 ehitusettevõtjat
5 eksport-äri
10 elektrotehnilist bürood ja tööstust
11 fotograafi
1 fotokeemiline laboratoorium
4 gaasi- ja veejuhtmete ettevõtet
1 galvaniseerimise tööstus
4 graveerijat
14 hambaarsti
8 hotelli
1 jahtide ehitamise tööstus
1 kaljapruulimiskoda
1 keemiavabrik
17 kindlustusbürood
6 kingseppa
1 kinnistute vahendamine
2 klaasijat
4 klaverihäälestajat
1 kompvektivabrik
7 kondiitrit - kohvikut
1 konservivabrik
4 korsetitegijat
2 kudumistöökoda
5 kuldajat
4 kullasseppa
4 templitööstust
1 kuulutuste büroo
5 köösnerit
1 laenukassa
6 laeva-agentuuri
1 laeva klassifikatsioonibüroo
1 likööriivabrik
2 limonaadivabrikut
14 lukseppa

9 maalrit
2 maamõõtjat
2 maskikostüümid (ilmselt tootmine ja/või laenutus)
2 mees-masseerijat
14 meestejuuksurit
13 mehhaanikatöökoda
1 muusikariistade tegija
8 naismasseerijat
4 naistejuuksurit
4 nikeldajat
4 notarit
2 optikut
2 paberiladu
22 panka ja pangaäri
5 pansioni
7 pesukoda
1 petrooleumi ladu
3 pildiraamijad
14 plekkseppa
9 puhvetit ja klubi
11 raamatuköitjad
2 rahakappi (ilmselt hoiustamisteenus)
1 rauavalukoda
3 reederit
21 restorani
27 rätseppa
7 sadulseppa
1 sanitaartehtiline büroo
3 sauna
1 seebikeetja
5 seppa
1 sirmide tööstus
1 skulptor
1 soola varumise ettevõte
2 supelasutust
1 söökla
1 tarbijate ühisus
6 tapetseerijat
4 teeninduskohtade vahendamise bürood
5 tehnoloogilist bürood ja äri
8 tislerit
1 treial
15 trükikoda
3 tünderseppa
2 vankritegijad
12 veoäri, sh mööblitransport
2 viilivabrikut

1 villaketramine
2 värvimistöökoda
8 õlleladu
1 õmbleja⁴⁵

Nimekirjas väärrib tähelepanu, et turismiga seotud hotelle-võõrastemaju oli juba kaheksa, lisaks viis pansioni. Seejuures kaks suuremat ja kuulsamat hotelli asusid Rataskaevu tänavas: „Nord“ ja „St. Petersburg.“

Toitlustusasutusi (restoranid, puhvetid, söökla, kohvikud) oli nimekirjas kokku 37. Hilisemate aegade teeninduskultuuriga hästi võrreldavad on ka juuksurite (28) ja massööride (10) hulk.

Õigustatult võib tekkida küsimus, et kuhu kõik need ettevõtted ja kauplused vanalinnas ära mahtusid. Tuletagem meelde, et tegu on ettevõtete loeteluga aadressiraamatu alusel, st ära on loetud kõik ettevõtted, mille juriidiline aadress on vanalinnas – need ettevõtted või nende esindused vanalinnas ei pruukinud olla sugugi suured. Uuringus selgitatakse näiteks advokaatide kohta, et „kohati töötavad nad kolme- ja kahekaupa ühes majas, võib-olla isegi ühes korteris“ – st kuigi tegu oli kolme ettevõttega, võis see sisuliselt tähendada kolme kirjutuslauaga tuba, nii nagu tänapäevalgi ühiskontorites. Arvata võib, et nii nagu elamine, toimus ka töötamine 20. sajandi algupoolel märksa väiksemates ja tihedamalt inimesi täis ruumides, kui me tänapäeval harjunud oleme.

3.3. Vanalinna hoonete kasutus nõukogude ajal

Suur murrang vanalinna traditsioonilises kasutuses tiheda ettevõtluskeskkonnana toimus 1960-70ndatel. Nagu peatükis 2.5. mainitud, hakati 1960-70ndatel vanalinna arendama linna administratiiv- meelelahutus-, kaubandus- ja teeninduskeskuse osana. Eesmärk oli justkui eelnevat vanalinna ja kasutust hoida ja edasi arendada, kuid praktikas kadusid kauplused vanalinnast sama kiiresti kui elanikud.

3.3.1. Kauplused vanalinnas nõukogude perioodil

Vanalinna kaubandus- ja teenindussfääri muutumise jälgimist alustan, nii nagu ka elanikekao puhul, 1968. aasta generaalplaanist – sellega kaardistati toonane seis ja kavandati, mis suunas edasi liikuda.

Joonisel 11 on näidatud toitlustusasutuste ja kaubanduse paiknemine Tallinna kesklinna piirkonnas, sh vanalinnas, 1960ndatel. Nagu plaanilt näha, oli valdav enamus linna toitlustusasutustest kontsentreerunud vanalinnas, ning neid kavandati generaalplaaniga sinna juurdegi. Samuti paiknes vanalinnas suur osa linna toidu- ja tööstuskaupade poodidest, kuid neid generaalplaaniga vanalinna juurde ei kavandatud. 1960ndatel (ning läbivalt nõukogude aja lõpuni) planeeriti ehitada uus linnakeskus rohketes kaupluste ja toitlustusasutustega vanalinnast ida poole, Rotermanni kvartali asemele – see paistab ka joonisel 11 suure rohelistest ringikestest ja kollastest kastikestest kogumina. See plaan jäi teostamata. Samuti jäid kohati välja ehitamata

⁴⁵ Loetelud uuringust M. Hermat, Tallinna vanalinna kaitsetsooni hoonete funktsioonidest XVIII saj lõpust kuni XX saj alguseni. Mõned read on liidetud nimekirja lühendamise huvides (nt advokaadid, advokaatide abid ja eraadvokaadid).

uutesse elamurajoonidesse kavandatud suured kaubandus- ja teeninduskeskused, nii et läbi kogu nõukogude aja jäi vanalinn siiski üle linna oluliseks piirkonnaks, kus käia poodides, kohvikutes ja teenindusasutustes.



11. Poodide ja toitlustusasutuste paigutus 1968. a. generaalplaani juures olevas Kesklinna eksperimentaalprojekti. Tingmärgid: mustad ruudud - olemasolevad toitlustusasutused, kollased ruudud - planeeritavad toitlustusasutused; mustad ringid - olemasolevad tööstuskaupade poed, rohelised ringid - planeeritavad tööstuskaupade poed; mustad kolmnurgad - olemasolevad toidupood, punased kolmnurgad - planeeritavad toidupood

1960-70ndatel oli oluliseks planeerimissuunaks tavaliste tööstuskaupade- ja toidupoodide väljaviimine vanalinnast. Kauplused sooviti viia hoonetesse, kus oleks nii müügi- kui laoruumide jaoks rohkem ruumi, ning vähendada kauba-autode vorimist vanalinna kitsastel tänavatel. Laia kaubavalikuga poodide asemele püüti vanalinna tuua pigem spetsiifilisi, ühte kindlat toodet müüvaid kauplusi, mille teenindamiseks vajalik transport on väiksem. Näiteks vanalinna 25. kvartali regenereerimisettepanekutes seati eesmärgiks: „Likvideerida kvartalist kauplused, mis nõuavad suurt teenindavat transporti (Vanaturg 1 – Tallinna toidukaubastu lihakauplus – 20 autot päevas; Raekoja tn 6/8 - kauplus „Rae“ – 45 autot päevas; Kullassepa tn 3 – Tallinna leivakaubastu kauplus – 11 autot päevas), mis põhjustavad liiklusummikuid ja ohtu jalakäijatele all-linna jalakäijate liiklusvoolude tsentris.“⁴⁶

1982. aastal koostatud uuringu⁴⁷ järgi oli vanalinnas:

58 tööstuskaupade kauplust, mis kuulusid TTK-le

11 tööstuskaupade kauplust, mis kuulusid eri asutustele

8 raamatukauplust (ajalehed, ajakirjad)

13 lillekauplust

7 muud (loodus, mesindus jms) kauplust

1 ABC-tüüpi universaalkauplus

2 gastronoomia-leivakauplust

2 leiva- ja kondiitrikauplust

3 gastronoomia + kalakauplust

4 puu- ja köögiviljakauplust

3 alkoholsete jookide kauplust

1980ndate alguses oli vanalinnas kokku 177 kauplust, neist põhiosa (102 tk) moodustasid tööstuskaupade kauplused. Toiduainete kaupluseid oli vanalinnas vaid 15. Varasemast palju rohkem oli lillepoode ja komisjonipood, sisuliselt kõiki muid kauplusi (rõivapood, erinevaid toidupood) oli oluliselt vähem kui varem. Loetletud kaupluste hulgas oli mitmeid sama kaupluse filiaale: nt rõivakauplusel „Mood“ oli vanalinnas kuus filiaali, nii et kuigi need on loetud kuueks kaupluseks, pidi kaup olema suhteliselt sama. 1981. a. kaupluste nimekirjas esineb juba ka viis kauplust, mille peamiseks kaubaartikliksi olid suveniirid, sh rahvakunstimeistrite koondise UKU esinduskauplus.⁴⁸

Omapärase kaupluseliigina eksisteerisid nõukogude ajal sõjaväe- ja raudteepood, kus realiseeriti asutuse sees üle jäänud kaupu, mida siiski ei saanud osta igaüks. Sõjaväekauplustega

⁴⁶ L. Lapin, K. Raude, H. Üprus. Tallinna vanalinna regenereerimine. Seisukohad ja ettepanekud kvartal 25 järkjärguliseks regenereerimiseks. https://register.muinas.ee/ftp/DIGI_2013/pdf/eraT-0-76_001_0001822.pdf

⁴⁷ R. Zobel, I. Kannelmäe, T. Linna, M. Mandel. Vanalinn. Kaubandusettevõtted vanalinnas 1982. a. Kd III-9. P-6099, ERA.T-76.1.6117.

⁴⁸ T. Linna jt. Vanalinn. Kesklinna detailplaneerimise vanalinna ja riikliku kaitsetsooni osa. Hoonete olemasolevad funktsioonid seisuga mai 1981. https://register.muinas.ee/ftp/DIGI_2013/pdf/eraT-0-76_001_0010803.pdf

seoses olnud palju pahandust välituristidel, kes soovisid osta suveniiriks nt Nõukogude sõjaväe eraldusmärke, aga neid ei müüdnud. Välismaalased ei suutnud aru saada, kuidas saab kaup olla poeletis, aga mitte ostmiseks.⁴⁹

1982. a kaubandusettevõtete uuringu koostanud muinsuskaitsjad nägid kaupluste vähesust ja ebaühtlast paiknemist probleemseks: „Põhiline osa kauplustest on koondunud vanalinna all-linna ossa: Viru tänava, Raekoja platsi ja Harju tänava vahelisele kolmnurgale. Siit edasi ulatuvad nad veel Pikale tänavale, teistel tänavatel on vaid üksikuid kauplusi. Omaette suure kaubanduskeskuse moodustab [...] Kaubahall, Toompeal on ainult üks toidukauplus. Selline kaubandusettevõtete paigutuse ebaühtlus on kujunenud viimaste aastakümnete jooksul seoses endiste väikeste kaupluste likvideerimisega. Teatavasti olid need hajutatud pea kogu vanalinna alale.“⁵⁰

Kaupluste arv vähenes sellegipoolest 1980ndatel veelgi: 1986. aasta Vanalinna päevadel, mille koondteema oli „Kaubandus, toitlustus ja teenindus Tallinna vanalinnas,“ räägiti juba ainult 109 kauplusest, nende hulgas 13 toiduainete kauplust. Samas selgitas toonane Kaubastute Valitsuse esindaja ettekandes, et vanalinnast tuleb veelgi kauplusi välja viia – kõik suurt veo- ja laomahtu nõudvad kaubad: jalatsid, valmisriided, majapidamistarbed, elektri- ja raadiokaubad. Jagades kaubad standartseteks (st esmatarbe-) kaupadeks ja valikulisteks kaupadeks, mida ei ole tarvis igapäevaselt, nägi ta vanalinna tulevikus vaid valikkaupade müügisalongide alana.⁵¹

Samas vanalinna elanike seisukohast ei olnud selline kodulähedaste kaupluste valik mugav. Nt Jaan Kross kurtis: „Vanalinnas olen tähele pannud ühte kaubanduse modelleerimise printsiipi: need kauplused, kus inimene käib iga päev, viiakse vanalinnast välja, ja need, kus ta käib üks kord elus, tuuakse asemele. See ei peaks nii olema. Mäletan üht kurvastavat televisiooniinformatsiooni, kus üks meie „kaubandusbossidest“ täie endastmõistetavusega põhjendas komisjonikaupade koondamist vanalinna. Nii on mugavam, ei ole vaja koormata transporti kaupade kohaletoomisega, inimesed toovad ise koti sees oma kingapaari. Milleks on kaubandus olemas? Kas kaubanduse või inimeste mugavuse pärast? [...] Meie kodus on tekkinud ütlemine, et luuakse kusagil üks vasaku kingapaela müügi pood, parema jala kingapaelu müüakse teises kaupluses.“⁵²

Kui panna 1980ndate kaupluste arv võrdlusesse sajandi algupoolega (ptk 3.2.) on kaubanduse valdkonna vähenemine vanalinnas drastiline: kui 1913. aastal oli vanalinnas üle 500 kaupluse, siis vähenemine 100 kaupluse kanti tähendab nende hulga vähenemist ligi viis korda. Toidukaupluste hulga osas oli kukkumine isegi kümnekordne, kadunud olid erinevad delikatesside ja veinide poed.

Uut võimsat kaubanduspiirkonda nõukogude ajal Tallinna ei tekkinud, osade uute elamurajoonide keskused jäid normatiivses mahus välja ehitamata ja linna peamiseks kaubanduspiirkonnaks jäid 1980ndate lõpuni Vanalinn ja Kesklinn. Samal ajavahemikul tõusis

⁴⁹ R. Rickberg, Kaubandus, toitlustus ja teenindus Tallinna vanalinnas. Tallinn, 1987, lk 45.

⁵⁰ R. Zobel, I. Kannelmäe, T. Linna, M. Mandel. Vanalinn. Kaubandusettevõtted vanalinnas 1982. a. Kd III-9. P-6099, ERA.T-76.1.6117

⁵¹ R. Rickberg, Kaubandus, toitlustus ja teenindus Tallinna vanalinnas. Tallinn, 1987

⁵² samas

linna elanikkond üle nelja korra – kui 1913. aastal oli Tallinna rahvastik u 116 000, siis 1989. aastaks juba 479 000 inimest.

Vanalinna poodidesse käidi kokku üle linna, need olid tihti ülerahvastatud ja tühjaks ostetud. Näiteks A. Lepp esines 1986. a Vanalinna päevadel sõnavõtuga: „Olen tihti laupäeval koos lapsega linna tulnud ja siit ilma ostuta lahkunud, sest inimmassidest lihtsalt ei pääse läbi. Kuid kusagil mujal vajalikke oste teha ei ole võimalik. Kui igas uues linnarajoonis oleks välja ehitatud korralik kaubanduskeskus, siis mustamäelane ei tuleks küll oma igapäevast ostu vanalinna tegema.“⁵³

Kui 1913. a või varasemaidki vanalinnade poodide nimekirju vaadata, võis tekkida küsimus, kuhu need kõik ära mahtusid. Nõukogude aja lõpu kaupluste loetelu illustreerib üleüldist defitsiidi-olukorda, mida mäletatakse kui aega, mil „mitte kuskilt polnud mitte midagi saada.“

3.3.2. Toitlustus ja teenindus vanalinnas nõukogude perioodil

Linna toitlustusasutused olid 1960datel endiselt koondunud peamiselt vanalinna (vt joonis 11). Kuigi kohvikuid-restorane juba oli seal võrreldes teiste linna piirkondadega väga palju, kavandati neid generaalplaaniga veel juurdegi. See räägib suundumusest muuta vanalinn *spetsiaalseks mikrorajooniks*, kus asuvad kogu linna teenindavad klubid, kohvikud, restoranid jms.⁵⁴

Samamoodi olid vanalinna koondunud kõikvõimalikud muud teenindusasutused (vt joonis 12), ning neid sooviti planeeringulahenduse järgi tuua vanalinna veel teist sama palju.

Vastavalt 1982. aasta kaardistusele⁵⁵ oli vanalinnas 39 üldkasutatavat toitlustusettevõtet kokku 2906 kohaga. Nende hulgas:

Restorane – 7

Kohvikuid – 7

Kohviksööklaid – 1

Üldkasutatavaid sööklaid – 2

Toidubaare – 9

Üldkasutatavaid puhveteid – 5

Baare – 8

Lisaks oli vanalinnas 35 asutustele kuuluvat kinnist toitlustusettevõtet kokku 1650 kohaga. Uuringus toodi välja, et Tallinna vanalinnas on 1000 elaniku kohta 447 avalikku söögikohta (toonaste normatiivide järgi oli nõutav 52 kohta). Hoolimata „normiületusest“ märgiti, et tegelikkuses on kohvikute käive suur ja järjekorrad uste taga. Muinsuskaitssjad kurtsid 1982. a uuringus juba ka vanalinna tekkinud kioskide pärast, mis rikkusid miljööd (nt „Kuumad võileivad“, „Pepsi-cola“, „Grill-baar“). Leiti, et sellised toitlustusettevõtted tuleks ümber

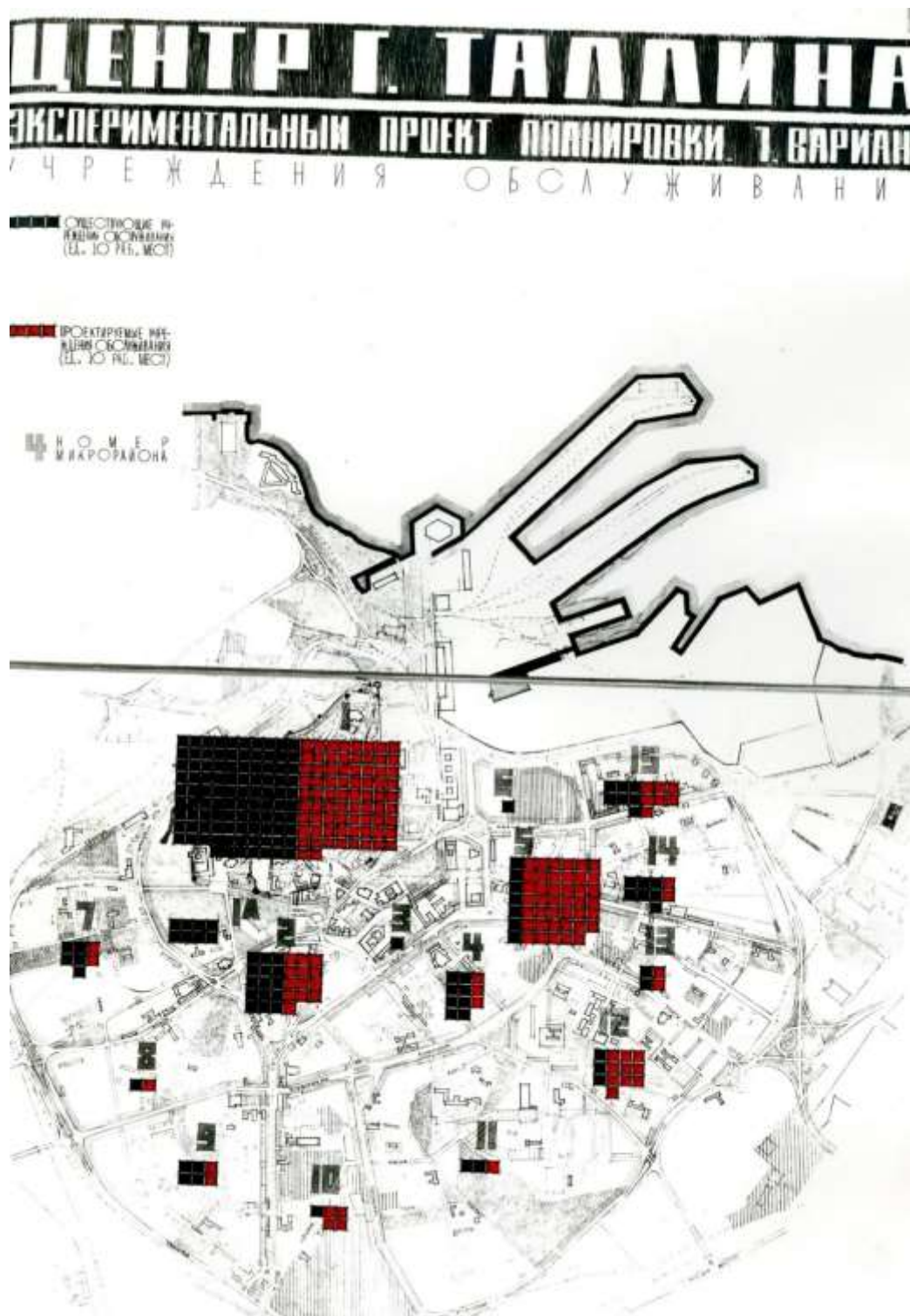
⁵³ samas

⁵⁴ R. Zobel jt. Tallinna vanalinna kui terviku rekonstrueerimise ettepanekud. Tallinn, 1968

⁵⁵ R. Zobel jt. Vanalinn. Toitlustusettevõtted vanalinnas 1982. a. Kd III-8. P-6098, ERA-T-76.1.6116

paigutada hoonete alumistele korrustele, siseõuedesse, kangialustesse või muudesse sobivatesse ruumidesse nii, et see ei mõjuks häirivalt vanalinna üldpildis.

Võrreldes 1913. aasta seisuga (mil loeti 21 restorani, 7 kondiitrit-kohvikut, 9 puhveti-klubi ja 1 söökla) vähenes nõukogude ajal oluliselt avalike restoranide arv, kuid samas tõusis kinniste asutuste sööklate hulk. Seegi peegeldab suurte asutuste koondumist vanalinna.



12. Teenindusasutuste paigutus 1968. a generaalplaani juures olevas Kesklinna eksperimentaalprojekti. Tingmärgid: mustad ruudud - olemasolevad teenindusasutused, punased ruudud - kavandatud teenindusasutused.

Muudes teenindusvaldkondades loendati 1980ndate alguses vanalinnas kokku 61 erinevat teeninduspunkti.⁵⁶ Need olid:

14 juuksuri- (sh pedikööri-manikööri) salongi

6 jalatsite parandust

4 keemilise puhastuse vastuvõtupunkti

4 fotoateljeed

12 moeateljeed

21 muud teeninduspunkti

„Muude“ teenuspunktide seas olid nt vihmavarjude ja kalkulaatorite parandus, lõikeriistade teritamine, heli salvestamine, vanade telerite ja raadiote vastuvõtupunkt, jalatsite tellimine, aadressibüroo ja üürimispunkt.

Vanalinna 1981. a asutuste nimekirjas on ainult üks hotell: saja kohaga „Balti.“⁵⁷ Samas hoones on tänapäeval hotell „Imperial.“ Ilmselt oli toona olemas ka hotell „Toome“ – täna hotell „St. Petersburg,“ mis on kantud samal aastal kaardile (joonis 14.) Siiski võrreldes 1913. a kaheksa hotelliga oli hotellide hulk vanalinnas oluliselt vähenenud.

Hoolimata Läänemaailma jõudmisest postindustriaalsesse teenindusühiskonda võis Tallinna vanalinnas näha pigem teenindusasutuste hulga püsimist samal tasemel või isegi mõningast vähenemist. Nt võrreldavatest teenusepakkujatest saab vaadelda: juuksureid (1913. aastal 18, 1981. aastal 14), kingseppasid (6 – 6), pesukodasid / keemilisi puhastusi (7 – 4), fotograafe (11 – 4).

Ka teenindusasutuste puhul kurdeti Vanalinna päevadel ja planeerimisdokumentides peamiselt nende ülekoormatuse ja ruumikitsikuse üle, kuid ei paista, et neid oleks üritatud programmiselt vanalinnast välja viia nagu kaupluseid. Teenindusasutusi peeti pigem vanalinna hästi sobivaks funktsiooniks, 1980ndate jooksul on mõnes valdkonnas märgata isegi kasvu: nt 1986. aasta Vanalinna päevadel mainiti, et vanalinnas asus tol hetkel 13 tootmiskoondise „Lembitu“ õmblusteenindusega tegelevat ateljeed ehk 36% õmblusateljeede koguarvust Tallinnas. Tootmiskoondise direktor selgitas: „oleme avanud uusi ateljeesid väljaspool vanalinna, et vähendada koormust vanalinnas ja luua töötajatele paremaid tingimusi, sellele vaatamata ei ole vanalinna koormus vähenenud. Elanikud on harjunud saama teenuseid vanalinnas ja seda asjaolu peame arvestama.“⁵⁸

3.3.3. Kultuuri- ja administratiivasutused nõukogude perioodil

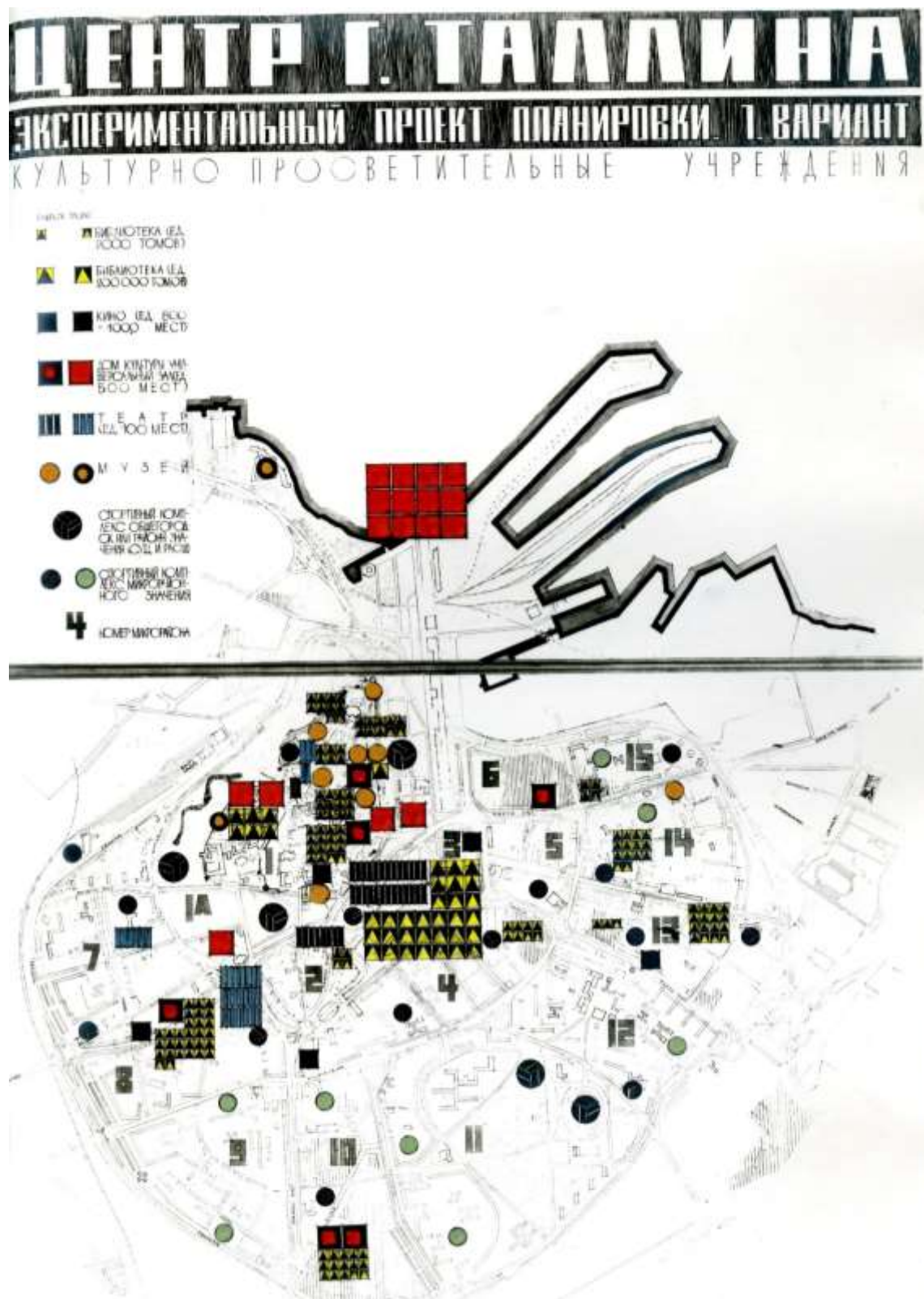
1960ndate aastate kultuuriasutuste võrgustiku illustatsioonina saab esmalt taas vaadelda 1968. a Kesklinna eksperimentaalprojekti skeemi (joonis 13). Vanalinna oli juba varasemalt

⁵⁶ R. Zobel jt. Vanalinn. Teenindusettevõtted vanalinnas 1982. a. Kd III-10 P-6100

⁵⁷ T. Linna jt. Vanalinn. Kesklinna detailplaneerimise vanalinna ja riikliku kaitsetsooni osa. Hoonete olemasolevad funktsioonid seisuga mai 1981

⁵⁸ R. Rickberg, Kaubandus, toitlustus ja teenindus Tallinna vanalinnas. Tallinn, 1987

koondunud hulk raamatukogusid ja muuseume, tulevikus sooviti siin näha lisaks veel mitut kultuurimaja ja teatrit.



13 Kultuuriasutuste paigutus 1968. a. generaalplaani juures olevas Kesklinna eksperimentaalprojekti. Tingmärgid: mustad kolmnurgad – olemasolevad raamatukogud, kollased kolmnurgad – kavandatavad raamatukogud. Oranž ring – olemasolev muuseum, oranž ring musta joonega – kavandatav muuseum. Punane ruut musta joonega – olemasolev kultuurimaja, punane ruut – kavandatav kultuurimaja.

Vanalinna regenereerimisel 1960-1980ndatel saigi hulk hooneid uue funktsiooni kultuuri ja klubilise tegevuse teenistuses: näiteks Linnamuuseum keskaegses elumajas (valmis 1965. a.) ja filiaalid suurtükitoris Kiek in de K  k (1968), endises dominiiklaste Püha Katariina kloostri (1968) ning Raevanglas (1980); Noorsooteatri väike saal (1975), muuseum-kontserdisaal Niguliste kirikus (1984), P. Kerese nimeline maleklubi (1976), Matkamaja (1984), Jahimeeste maja (1990),⁵⁹ Laste Loomingu Maja (1983) jms.

Ettepanekuid ja plaane kõikvõimalike meelelahutusasutuste, sh kohvikute, espressobaaride, mänguautomaatide saalide, veerem  nguradade (st keeglisaalide) ja erineva klubilise tegevuse ruumide kavandamiseks vanalinna tehti oluliselt rohkemgi, kui realiseerida jõuti.⁶⁰ Paberile jäi ka kultuuriasutuste suuri laiendusplaan, nt kurikuulus Linnateatri suure saali ehitamine.

Kõige suurema osa vanalinna hoonestusest võtsid nõukogude ajal aga kasutusse erinevad riiklikud asutused. Olulist rolli mängib riigiasutuste rohkuses seegi, et enamus funktsioone, mis nii enne kui pärast nõukogude perioodi on olnud eraettevõtete täita, kaeti nõukogude ajal riiklike asutustega.

  levaatliku pildi vanalinna hoonete funktsionaalsusest annab 1981. aastal koostatud kaart olemasolevast olukorrast enne Kesklinna detailplaneeringu koostamist (joonis 14).

⁵⁹ D. Bruns, Tallinn. Linnaehituslik kujunemine. Tallinn, 1993.

⁶⁰ Nt palju sellekohaseid ettepanekuid sisaldavad: Vabariiklik restaureerimisvalitsus, Ettepanekud Tallinna Linna TSN TK Puhkeparkide Direktsiooni asutuste paiknemise kohta Tallinna vanalinnas. L  bustuste kompleks. Tallinn, 1975. Muinsuskaitseameti arhiiv, P-2371.

Vabariiklik restaureerimisvalitsus, Ettepanekud Tallinna Linna TSN TK Puhkeparkide Direktsiooni asutuste paiknemise kohta Tallinna vanalinnas. Puhkehooned. Tallinn, 1975. Muinsuskaitseameti arhiiv, P-2392.



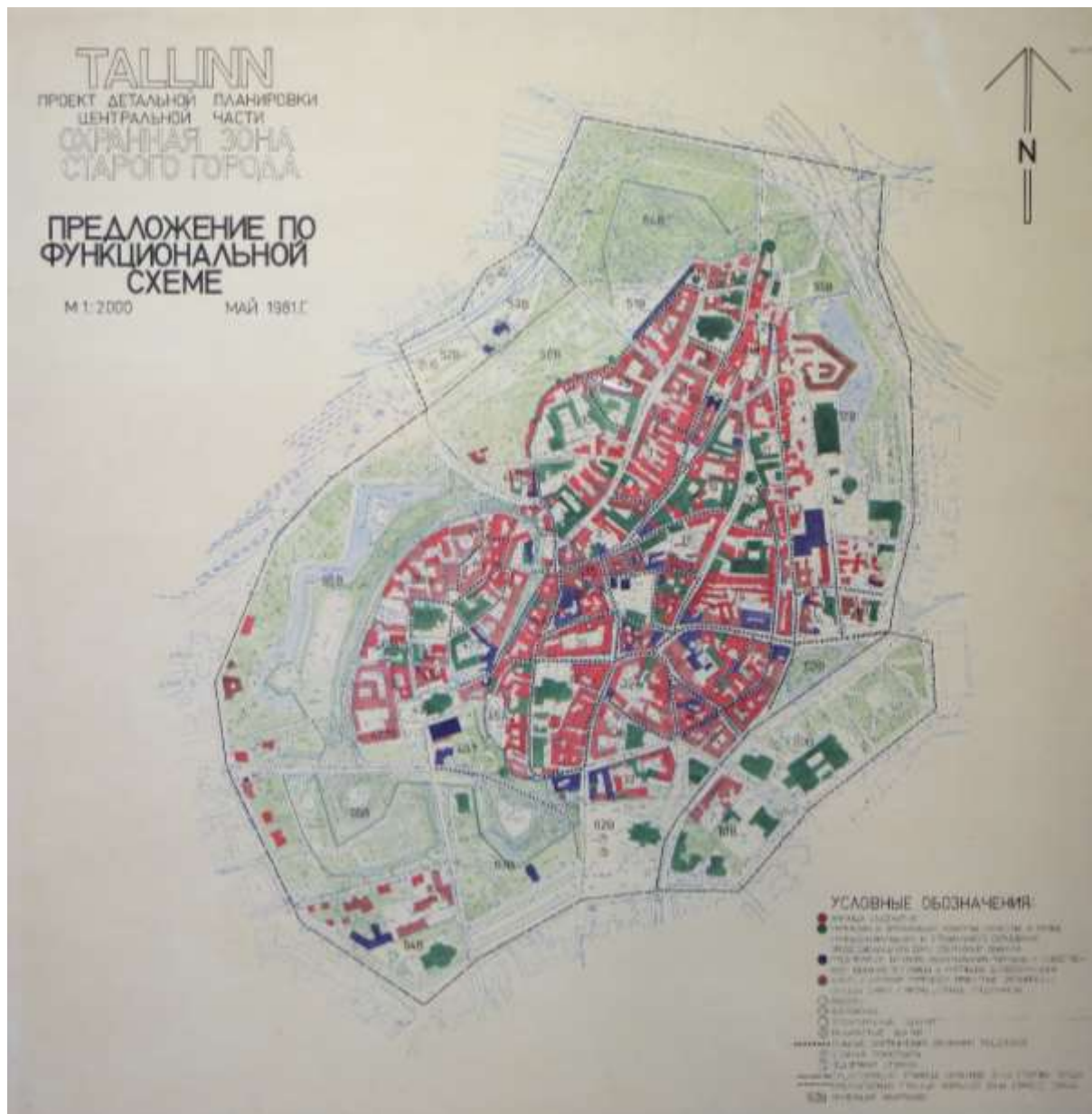
14 Vanalinna hoonestuse funktsioonid 1981. a. Punasega on märgitud elamud, tumeroosaga hotellid, kollasega tervishoiuasutused, tumerohelisega kultuuri- ja kunstiasutused, helerohelisega haridus- ja spordiasutused, lillaga kaubandus, tumesinisega teenindus, helesinisega toidlustus, tumepruuniga tööstus, beežiga administratiiv-, teadus- ja projekteerimisasutused.
Foto: Martin Siplane

1981. aasta vanalinna funktsioonide kaardil domineerib beež värv – kõikvõimalikud administratiiviasutused ja kontorid. All-linna lõunaosas oli ka suhteliselt tihedalt kohvikuid, poode ja teenindust. Kogu vanalinna alal leidis ka haridus- ja kultuuriasutusi ning elamuid.

1981. a vanalinna asutuste kaardistuse järgi oli vanalinnas linna-rajoonikuuluvusega administratiiviasutusi 92 ning vabariiklikke asutusi 176. Paljud neist olid mõnekümne inimese töökohaks, kuid nii mõnedki olid hiiglaslikud, ning täitsid rohkem kui ühe hoone. Näiteks vanalinnas asunud riikliku projekteerimisinstituudi (RPI) „Maachitusprojekt“ kontor

töötas toona 395 inimest, RPI-s „Kommunaalprojekt“ 512, Ehitusministeeriumis 140, Tallinna Vanalinna Elamute Ekspluatatsiooni Valitsuses 300, Tallinna Telefonivõrgus 600 inimest jne.⁶¹

1981. a Kesklinna detailplaneeringu vanalinna kavandatavate funktsioonide skeemiga (joonis 15) plaaniti asutusi mõnevõrra koomale tõmmata ning suurendada elamute osakaalu – eriti on see nähtav kvartalites 3 ja 4 Pika ja Laia tänava vahel, samuti Uue tänava ääres.



15. Vanalinna detailplaneering 1981. Kavandatavad funktsioonid. Tingmärgid: Punane – elamud; roheline: kultuur, kunst, muuseumid, haridus, sport; sinine – kaubandus, toidlustus, teenindus, hotellid; pruun – admin- ja teadusasutused, tööstus- ja abihooned. Foto: Martin Siplane

⁶¹ T. Linna jt. Vanalinn. Kesklinna detailplaneerimise vanalinna ja riikliku kaitsetsooni osa. Hoonete olemasolevad funktsioonid seisuga mai 1981.

3.4. Kokkuvõte vanalinna hoonestuse kasutuse muutumistest lähiajaloos

Tallinna vanalinn säilitas oma traditsioonilise kasutuse tiheda kaubandus- ja teeninduskeskuse ning elupiirkonnana 1960-70ndateni. 20. sajandi algupoolel oli vanalinnas üle 500 kaupluse ning selles elas üle 10 000 inimese, varasematel sajanditel kõikus vanalinna rahvaarv üldiselt 5000-6000 elaniku ümber.

Vanalinna funktsionaalsus muutus kardinaalselt 1960ndatel – 1980ndatel. Planeerimisdokumentide järgi sooviti küll jätkata vanalinna traditsioonilist funktsionaalsust linna kaubandus-, teenindus-, kultuuri- ja administratiivkeskusena, kuid praktikas hakkas vanalinna ruumikasutuses prevaleerima administratiivasutuste laienemine, samal ajal vähenesid vanalinna kaubandusvõrk ja elanikkond drastiliselt. Nõukogude ajal oli lihtsalt väga palju ametiasutusi ja süsteem toetas nende kasvamist, samal ajal kui elamute korrastamine fikseeritud üürihindade ja jäigalt tsentraliseeritud asjaajamise tingimustes ei edenenud sugugi. Vanalinna kaubandusvõrku hõrendati eesmärgiga viia rohkem autotransporti vajavad poed vanalinnast välja.

Elamute hulk vähenes enamikes kvartalites võrreldes sõjaeelse olukorraga oluliselt. Kui nt kõrvutada 1981. aasta kaarti (joonis 14) 1922. rahvaloenduse kaardiga (joonis 3), siis kino Sõpruse ja majandusministeeriumi hoonete kohal oli varem tihe elamukvartal, mis majutas üle 200 elaniku. Nõukogude ajal jäi kogu kvartalisse aga vaid ühe maja jagu eluruumi, elumajade asemele ehitati ministeeriumihooned ja kino. 1922. aastal kõige tihedamalt asustatud kvartal (kvartal nr 36 Dunkri ja Niguliste tn vahel) jäi peale sõda osaliselt hoonestamata, tühimikku kerkis 1980ndatel Raeköök, mitte elamud. Kunagine tihe elamukvartal Niguliste kiriku taga (kvartal nr 37) on hoonestamata siiani.

1980ndatel planeeriti vanalinnas ametiasutuste vähendamist ja eluruumide juurdekasvu, kuid need plaanid jäid põhiliselt paberile (joonis 15).

Eesti taasiseseisvumisega kaasnes taas oluline murrang vanalinna hoonestuse omanikeringis ja elanikkonnas – elamud tagastati või erastati. Samas hooneid, mis olid vahepeal muudetud asutusehooneteks või kultuuriasutusteks, ei pidanud õigusjärgsetele omanikele tagastama. Nii said suured kultuuri- ja haldusasutused jääda oma kohale, tagastatud elamute elanikud olid aga tihti sunnitud lahkuma.

Paljuski on tänane vanalinna funktsionaalsus kasvanud välja nõukogude-aegsest asutuste rohkusest ja eluruumide vähesusest. Eluruumide vähesus on säilinud, kuid muus osas on vanalinna kasutus taasiseseisvumisperioodil taas oluliselt muutunud.

4. Vanalinna tänapäevase ruumikasutuse kaardistamine

Vanalinna tänapäevast ruumikasutust on mõnes mõttes lihtsam uurida kui ajaloolist, kuna hulgaliselt on erinevaid andmebaase, registreid ja digitaalseid kaarte, kust infot saada. Samas teeb see olukorra ka keerukamaks, kuna neis on tihti vastuolusid ning igasugused ruumiandmed muutuvad vanalinna puhul kiiresti. Tegu ei ole kaugeltki staatilise kasutusega hoonestusega – nagu 1989 – 2011. a rahva ja eluruumide andmed näitavad, on isegi eluruumide arv paarikümne aasta jooksul mitmekordseid kõikumisi läbi teinud (vt ptk 2.3.), mis siis veel äriruumide funktsioonide muutlikkusest rääkida.

2011. a koostasid kinnisvaraekspertid uuringu vanalinna hoonestuse kasutusest ning ka nemad jõudsid seisukohale, et „visuaalse ülevaate, ehitus- ja kinnistusregistri läbitöötamise järel tuleb tõdeda, et Vanalinna hoonete osas esineb suuri erinevusi registriandmete ja pindade tegeliku kasutuse vahel, aga ka suuri erinevusi ehitusregistri ja kinnisturegistri andmete vahel. Näiteks on enamus hooneid varasemast kasutusest tingituna kajastatud asutusehoonetena, [...] maa sihtotstarve ja tegelik kasutus ei lange kokku, sh on näiteks mitteilurumi korteriomandeid moodustatud 100% elamumaale“⁶² Seetõttu käsitletakse selles peatükis erinevaid ametlikke ruumiandmeid suhteliselt põgusalt ning vanalinna tänapäevast ruumikasutust on uuritud eelkõige vaatluse teel.

Alapeatükid 4.2. – 4.9. tuginevad peamiselt 2020. a augustis Raul Kalvo juhendamisel läbi viidud õppeaines „Linnaruumi prototüüpimine ja analüüs“ arhitektuuri ja restaureerimise tudengite kogutud andmetele. Tudengite ülesandeks oli kaardistada eelkõige inimeste liikumisi (kui palju igast vanalinna väravast inimesi sisse ja välja tuleb, kuidas toimub liikumine ristmikel, millistesse hoonetesse enim sisse minnakse jne). Vaatlusi inimeste liikumiste kohta viidi läbi vanalinna väravates lühikeste loendusperioodide kaupa ühe töönädala jooksul vahemikus kell 8.00-20.00. Loendamisel kasutati Dataoverlay.org tarkvara. Lisaks vaadeldi vanalinnas ja selle ümber toimuvaid liikumisi droonitega. Liikumisvaatlusi kajastab lühidalt alapeatükk 4.9.

Alapeatükid 4.2. – 4.8. baseeruvad tudengite jaoks väiksemal kõrvalülesandel panna aadressikaupa tabelisse kirja hoonetes paiknevad asutused. Asutuste kaardistamine toimus tänavalt hoonete ärisilte ja avatud ettevõtteid vaadeldes, mitte hooneid ruumikaupa läbi käies. Seega ei ole kaardistatud kindlasti *kõiki* asutusi, vaid ainult sellised, mis on avalikkusele suunatud ja enda olemasolu tänavapildis välja kuvavad. See on käesoleva kaardistuse nõrkus ja tugevus – ühest küljest on loetelu selgelt poolik ning ei kajasta enamikke ettevõtteid, mis tegutsevad kontoriruumides, on sissepääsuga kinnisest sisehoovist jne. Teisalt võrreldes ametliku statistikaga on selline ükselt uksele vaatlus mõnes mõttes ausam, kuna sellesse ei satu nn riiulifirmad ega ettevõtted, mis on uksest tegelikkuses sulgenud, kuid jäänud äriregistris arvele. Vastavalt Statistikaametilt saadud andmetele on vanalinna alal registreeritud 2019. a seisuga 1803 erinevat ettevõtet ja 679 kasumitaotluseta asutust, sh riigi ja linnavalitsuse asutused,⁶³ 2020 augustis kaardistati kokku üle 700 erineva asutuse. Kaardistuse tulemusi tuleb vaadata kui pilti vanalinnas domineerivast funktsionaalsest ilmeist – millisena paistab vanalinn selle tänavail liikujale, sh väliskülastajatele.

⁶² A. Teder jt, Pindi Kinnisvara, Tallinna vanalinna kinnisvara turuülevaade, 2011

⁶³ Eesti statistikaameti vastus päringule, 30.11.2020

Tudengite korjatud infot parandas ja täiendas autor mitu kuud hiljem, tüpologiseerides funktsioonid tabelis (LISA 1) sarnastesse kategooriatesse, nagu oli tehtud 1981. a vanalinna olemasolevat funktsionaalsust kaardistades (joonis 14), et muuta andmed toonastega võrreldavateks. Asutuste asukohtade kontrollimiseks kasutasin peamiselt Maa-ameti aadressiandmete kaarti ja Google Street View kaarti, küsimusi tekitanud või tudengite tabelis puudunud hoonete puhul ka kohal käimist. Kui mõned asutused olid peale augusti ukсед sulgenud või vahetunud, siis infot tabelis ei uuendatud, et säiliks enam-vähem terviklik ülevaade vanalinna hoonestuse funktsioonidest 2020. a augusti seisuga.

Hoonete puhul, mis olid vaatlusperioodil tervikuna nõ kahe kasutuse vahel: üks asutus hiljuti välja kolinud ja uus polnud veel tulnud, on tabelisse märgitud viimane funktsioon. Kuna 2021. a suvel on plaanis sarnast vaatlust korrata, on mõningane mineviku suunas ümardamine vajalik, et vanalinna funktsioonide muutuse suund paremini välja tuleks – et kahe aasta võrdluses ei jääks mulje, et nt uus hotell Harju tn 11 tehakse varem tühjana seisnud hoonesse, vaid endisesse ministeeriumihoonesse.

Üritasime hoonete puhul märkida tabelisse üldiselt ühe või paar-kolm peamist funktsiooni, et kaardistada, millistes vanalinna osades millised funktsioonid domineerivad. Tegelikult oli väga paljude hoonete puhul funktsioone rohkemgi kui tabelis ja kaartidel märgitud. Näiteks De la Gardie kaubamaja, Viru tn 15, on loetud kaupluseks ning domineerivaks kaubaliigiks märgitud riided, kuigi hoones on palju erinevaid kaupluseid ning lisaks katusekohvik, ilusalong ja võib-olla veel midagi. Samamoodi on taandatud üksikute ettevõtete tegevusalasid ühe domineeriva üldnimetaja alla isegi kui ettevõtte ampluaa on oluliselt laiem. Näiteks palju on kaupluseid, mis on ühtlasi natuke ka kohvikud (nt raamatu-, suveniiri- või maiustuste pood kohvikunurgaga) ja kohvikuid, mis on osaliselt ka muuseumid või pakuvad maiustuste valmistamise töötubasid jms teenuseid.

Tuleb tunnistada, et kohati olid tudengite tehtud kaardistused üsna erineva täpsusastmega (mõni oli pannud kirja igas majas mitmeid ettevõtteid, mõni jättis maju vahele või märkis asutusi valede aadresside alla.) Andmete korrastamisel pöörasin eelkõige tähelepanu sellele, et kaardistatud asutused saaks õigete aadresside juurde ning et igal majal oleks vähemalt üks domineeriv kasutusotstarve kirjas, et see ei jääks kaardil funktsioonita. Eesmärgiks ei olnud koostada kõikehõlmav asutuste nimekiri, vaid ülevaade vanalinna hoonestuse kasutusest, ning seetõttu ei saa tabelis olevate asutuste arvu pidada lõplikuks – tegelik ettevõtete ja asutuste hulk on kindlasti suurem. Siiski, isegi selle kaardistuse pealt saab öelda, et kaupluste, söögikohtade, ja meelelahutusasutuste valik vanalinnas on peale nõukogude perioodi oluliselt kasvanud ja mitmekesisistunud.

Tudengite koostatud asutuste kaardistusele on tabelisse lisatud Maa-ameti aadressiandmete hulk hoones, mis annab indikatsiooni, kas hoone on korteriomanditeks jagatud või mitte (tulp G). Osaliselt aadressiandmete hulga põhjal, kombineerides seda kohati kohapealse vaatlusega (nt kas ukse juures on korterinumbritega postkastid) ning internetiotsingutega (kas antud aadressi otsinguga tuleb välja korterite müügi- ja üürikuulutusi ning korteriühistu andmeid või mitte), on märgitud tabelisse hinnang, kas hoonet kasutatakse elamuna (tulp M).

Tulpades N-W on märgitud muud vaatlusega kaardistatud hoonete funktsioonid:

N: Majutusasutused (st hotellid ja hostelid)

O: Tervishoiuasutused (ainult paar hambaarsti)

P: Kultuur, huviharidus ja sport (sh teatrid, kinod, muuseumid, erinevad kultuuri- ja huvihariduskeskused, spordiasutused)

Q: Haridusasutused (sh lasteaed, üldhariduskoolid, kõrgkoolid)

R: Kaubandus (sh toidu- ja tööstuskaupade kauplused, suveniiripoed)

S: Teenindus (sh juuksurid, massöörid, spaad, parandused, laenutused, valuutavahetused jms)

T: Toitlustus (sh restoranid, kohvikud, kiirtoidukohad)

U: Meelelahutus (sh baarid, klubid, pubid)

V: Bürood (sh riigi ja linna administratiivasutused, saatkonnad, ühingud, ka väljarenditavate bürooruumidega hooned)

W: Abihooned või tühjad hooned (sh garaažid, kuurid, aastaid tühjalt seisnud hooned)

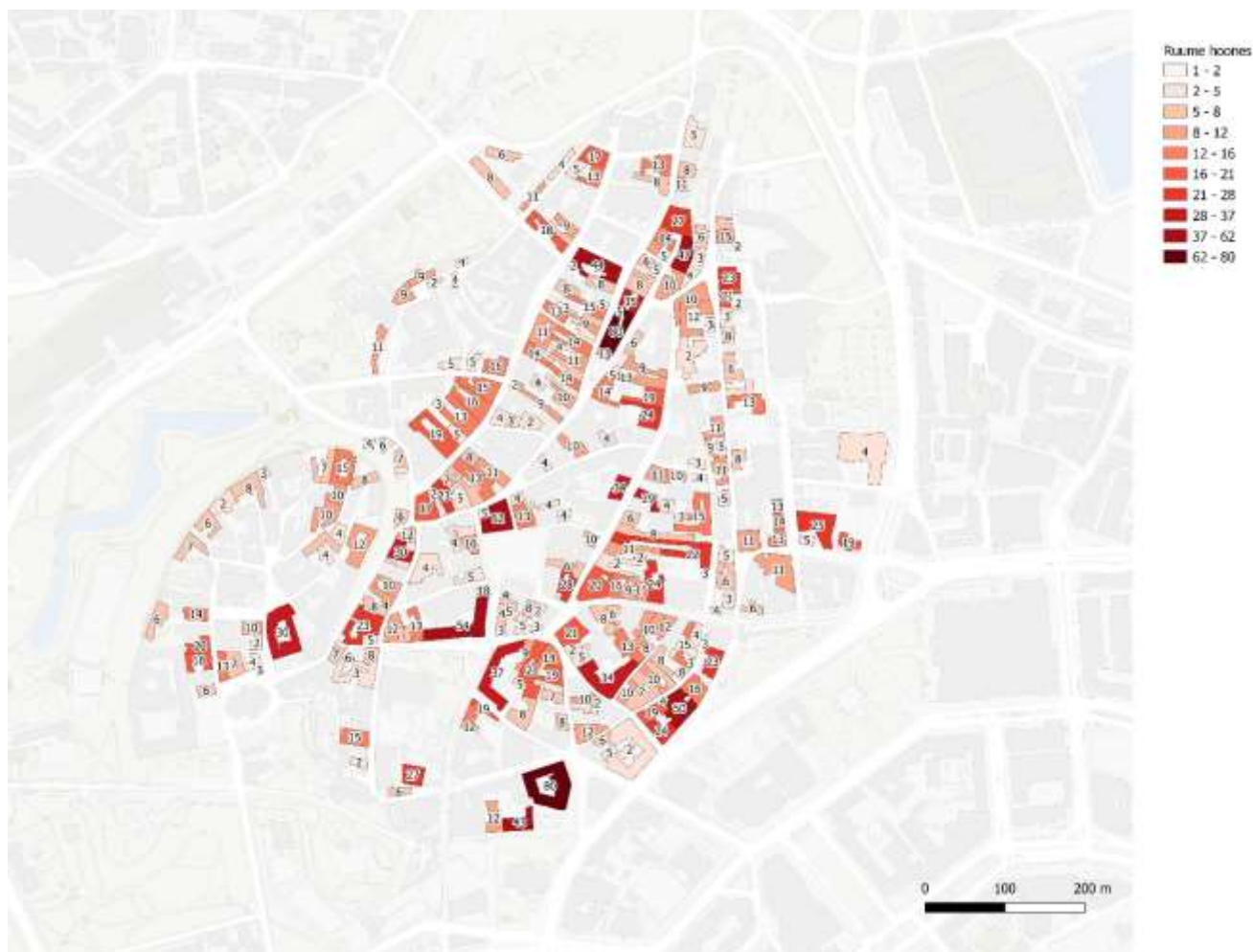
Kõik peatükkides 4.1. – 4.9. kasutatud illustreerivad kaardid on koostanud Raul Kalvo vanalinna hoonete funktsioonide tabeli (LISA 1) põhjal kasutades QGis tarkvara.

Peatükis 4.10 käsitletakse põhjalikumalt vanalinna ruumikasutuse uut trendi, eluruumide lühiajalist väljarentimist.

4.1. Hoonete kasutus elamutena

Suur osa vanalinna hoonestusest kaotas nõukogude perioodil kasutuse elamutena ning sai kultuuri- ja administratiivasutuste hooneteks (vt peatükk 2.5 ja 3.4.) Eluruume on vanalinnas endiselt suhteliselt vähe: vastavalt viimasele rahva ja eluruumide loendusele oli vanalinnas 2026 eluruumi (st korterit või eramut), sh 408 tühja eluruumi. Seejuures keskmine kasutuses eluruumi pind elaniku kohta oli 38,6 m² – mõnevõrra rohkem kui Tallinna kesklinnas tänapäeval üldiselt, aga poole rohkem kui 1989. aastal ja umbes kolm korda rohkem kui 1970ndatel.

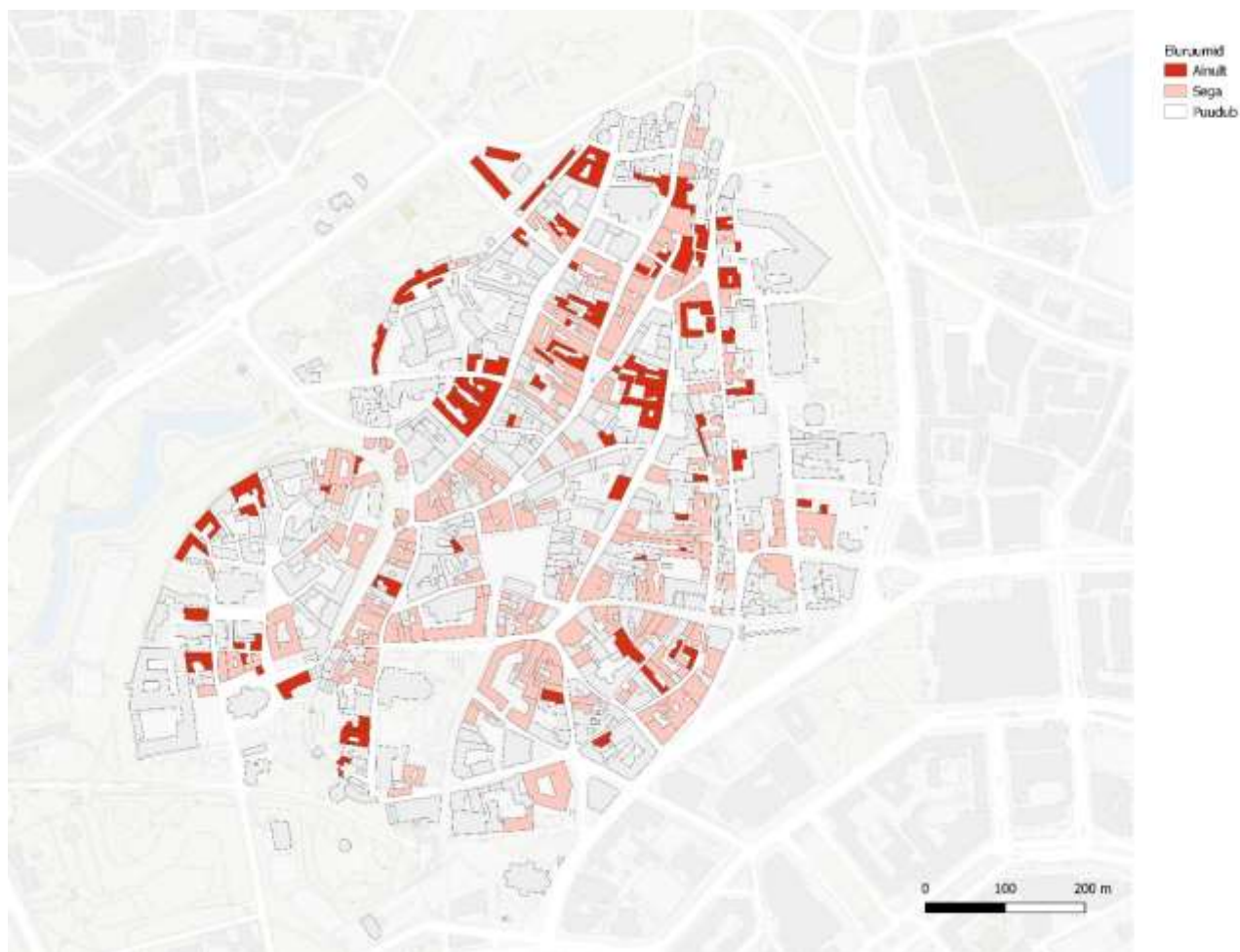
2021. aasta alguses Maa-ameti aadressiobjektide järgi on vanalinna territooriumil 2695 eluruumi (joonis 16). Rahvaloenduse ja aadressiandmete erinevus võib tulla peamiselt sellest, et kõiki kortereid ei kasutata eluruumidena, vaid ka väikebüroodena, erinevate ühingute ruumidena jne.



16. Eluruumide hulk vanalinna hoonetes Maa-ameti aadressiobjektide järgi. Kaardi koostas Raul Kalvo.

Vaatlusele tuginev hoonete kasutuse kaardistus näitab, et kohati on eluruumidega hooned kasutuses hoopis muus funktsioonis, kuigi hoones on aadressiandmete järgi hulk kortereid (nt Vana-Viru 15 majas on aadressiandmete järgi 19 korterit, ka Ehitisregistris on see märgitud kui „kolme ja enama korteriga elamu,“ aga tegelikkuses on maja mõlemal korrusel kohvikuruumid.)

Osaliselt või tervikuna elamuna kasutatavaid hooneid leidub kogu vanalinnas, kuid võrreldes muude asumitega suhteliselt hõredalt (joonis 17). Kui mõelda mistahes muu piirkonna peale Tallinnas, on tänavapildis valdavalt kõik hooned elamud, ja nende vahel mõni üksik kauplus, hotell, administratiivhoone vms. Vanalinnas on vastupidi: elamud on pikitud enamuses muude funktsioonidega hoonete vahele, ning valdavalt on elamatel, eriti vanalinna lõunaosas, peale elamisfunktsiooni veel mitu muud kasutust: alumisel korrusel on kohvikud, kauplused, baarid jms. Hoonestuse mitmekesine kasutus on mõistagi mitmekesisuse hoidmise seisukohast positiivne ja vanalinna esimesed korrused ongi mõeldud avalikkusele suunatud ettevõtluseks. **Selline ruumikasutus tähendab samas, et meelelahutus- ja toitlustusasutuste tegevus mõjutab vanalinna elukeskkonnana enamike tänavate ja majade tasandil.**



17. Elamisfunktsiooniga hoonete paiknemine vanalinnas vastavalt vaatlusandmetele. Kaardi koostas Raul Kalvo.

Nagu ilmneb vanalinlaste küsitlusest,⁶⁴ on elukeskkond rahulikum vanalinna põhjapoolses osas ja Toompeal. Lõunapoolses osas, kus eluhooned on rohkem muude funktsioonidega põimitud, on ka müra ja öörahu probleemid teravamad.

⁶⁴ K. Paadam ja L. Ojamäe, Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism. Tallinn, 2021

4.2. Kauplused

2020. a augustis läbi viidud vaatlusel ei loetud kokku kõiki kaupluseid, nii et allolevat nimekirja ei saa võtta kõikide vanalinna poodide ammendava loeteluna. Samas annab see pildi, mis tüüpi kaubandus vanalinnas tänapäeval domineerib ning vähemalt tüpoloogia osas saab seda kõrvutada varasemate loeteludega (ptk 3.2. ja 3.3.1.)

1 ajakirjanduse kiosk

1 alkoholipood

9 antiigipoodi

3 apteeki

2 arvutipoodi

2 delikatesside poodi

22 ehtepoodi

4 jalatsipoodi

1 kanepitoodete pood

1 kangapood

3 kohvi- ja teepoodi

5 kunstipoodi

3 kosmeetikapoodi

19 käsitööpoodi

2 lillepoodi (sh lettiderida)

5 maiustuste poodi

3 muusikapoodi

2 prillipoodi

5 raamatupoodi

1 reisikaupade pood

66 riidepoodi

4 sisustuskaupade poodi

1 spordikaupade pood

63 suveniiripoodi

6 toidukauplust

2 tubakatoodete poodi

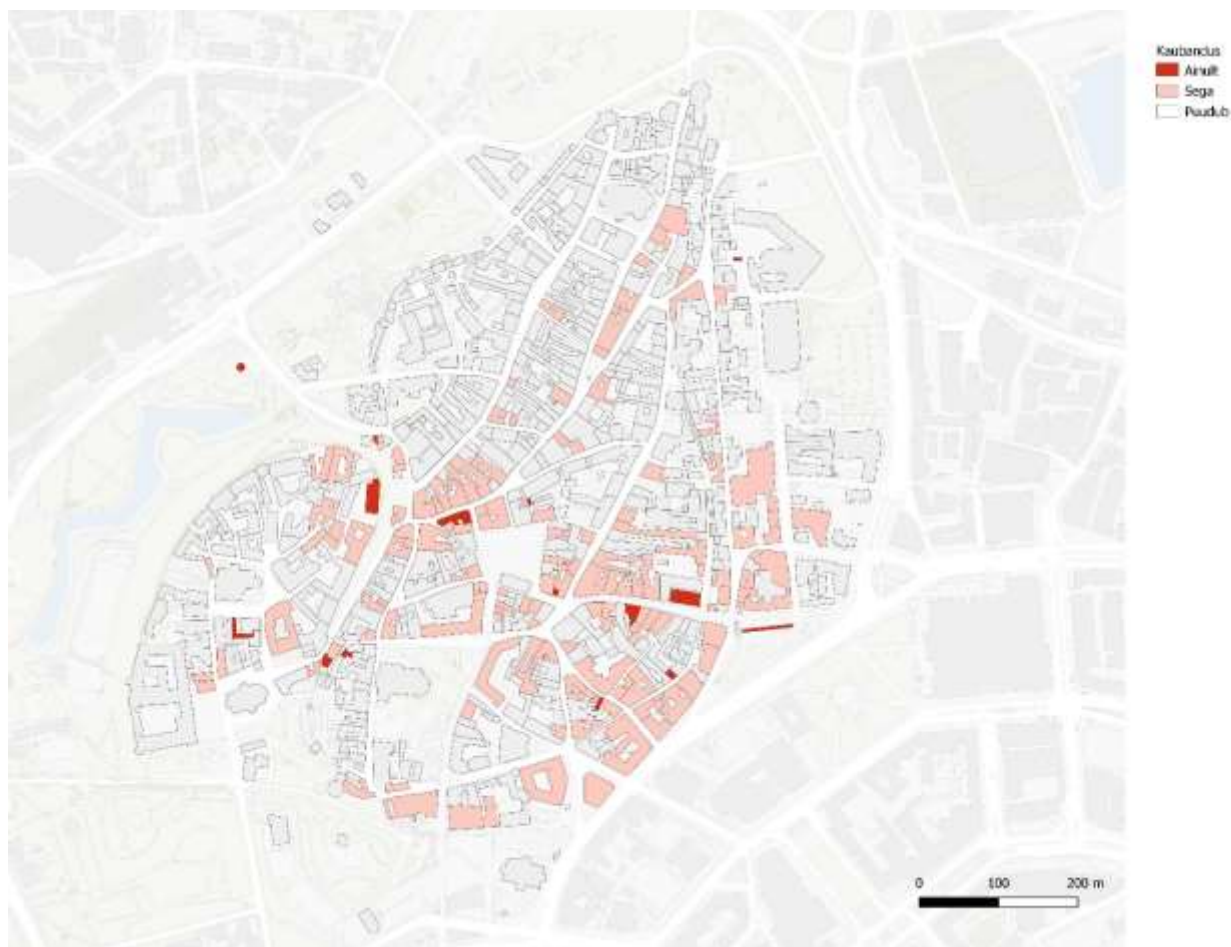
See loetelu ei ole täielik, kaupluseid on tegelikult mõnevõrra rohkem ja kohati on üks mitmest kauplusest koosnev keskus loetud üheks poeks. Seega võib öelda, et vanalinna kaubandusvõrgu tihedus on peale nõukogude aega jõuliselt kasvanud ja jõudnud võrreldavale tasemele 20. sajandi algusajaga. Kaubanduse iseloom on aga hoopis teine: see on muutunud väga suures osas välisküllastajatele orienteerituks.

2020. a kaardistamisel märgiti vanalinnas üles 63 kauplust, mille peamine kaubaartikkel on „suveniirid.“ Kui juurde arvata teised suures osas turistidele suunatud kauplused (peamiseks tooteks märgitud käsitöö, antiik, ehted või kunst), siis selliseid kaupluseid kaardistati kokku 119. Tegelikult on enamikul nendest poodidest kaubavalikus nii suveniire, käsitööd, kunsti kui ehteid, nii et piir „suveniiripoodide“ ja teiste sarnaste väikseid ilusaid asju müüvate kaupluste vahel on üsna tinglik, ning nende kõigi klientuuri seas on välisküllastajad kindlasti olulisel kohal.

2020. a. augusti vaatlusel kaardistati vanalinnas kokku 237 erinevat kauplust – seega suveniiride, käsitöö, antiigi, ehte ja kunsti valdkond moodustas neist poole. Pigem „turistikateks“ võiks tegelikult liigitada ka paljud riiete, sisustuse, maiustuste, tubaka jms kauplused, kuid piirid nendes valdkondades on veelgi hägusamad. Kuigi 2020 augustis hoonete kasutuse kaardistamisel ei loendatud päris kõiki kauplusi, ei ole põhjust arvata, et ühte tüüpi kauplusi oleks loetud põhjalikumalt kui teisi, nii et võib jääda hinnangu juurde, et **vähemalt pooled kauplused vanalinnas on turistidele orienteeritud.**

Eelkõige kohalikele orienteeritud nõ normaalseid toidupoode on vanalinnas samas suhteliselt vähe: Kolmjalg, Vanalinna ökopood, Kaubahalli Rimi, Pika tänava Rimi Express, Aia tänava Prisma ja Maxima Express Viru tänaval. Kuigi neid on vaid kuus, on pooled nimetatud toidupoodidest tekkinud viimaste aastate jooksul – veel umbes viis aastat tagasi oli toidupoodide valik vanalinnas palju väiksem.

Nii nagu läbi 20. sajandi, on kaubandus koondunud eelkõige vanalinna lõunaosasse (joonis 18), kuid mitte ainult: mõningaid poode on tekkinud ka Pika tänava põhjaossa ja Toompeale. Toompeal ja Pika tänava põhjaosas tegelevad küll enam-vähem kõik kauplused vaid suveniiride müügiga.



18 Kaubandusfunktsiooniga hoonete paiknemine vanalinnas. Kaardi koostas Raul Kalvo.

Väliskülastajatele orienteeritud kaubandust on vanalinnas mistahes mõõdupuu järgi väga-väga palju. 2020. a. augusti vaatlusel kaardistatud kauplustest poole moodustasid suveniiride, käsitöö, antiigi, ehte ja kunsti poed.

20. sajandi alguse kaubandusvõrgus muidugi sellist nähtust nagu „suveniiripood“ veel ei olnud, 1981. aastal oli neid vanalinnas viis. Suveniiride, käsitöö, antiigi, ehte ja kunstipoodide on vanalinnas rohkem kui 1980ndate lõpus kõiki poode vanalinnas kokku, samas suurusjärgus 1913. a vanalinna tiheda toidupoodide võrgustikuga.

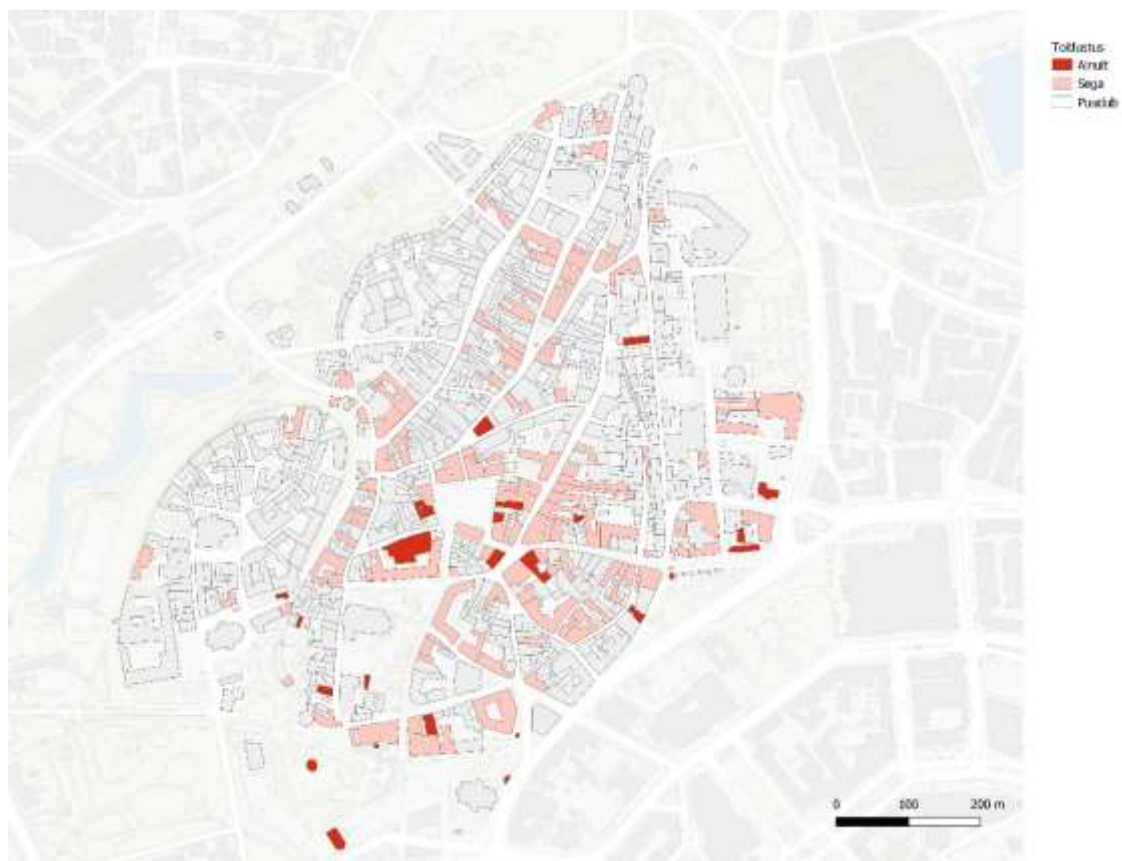
Pigem „turistikateks“ võiks liigitada ka paljud riiete, sisustuse, maiustuste, tubaka jms kauplused, kuid piirid nendes valdkondades on veel hägusamad ja subjektiivsete liialduste vältimiseks loobusime nende kategoriseerimisest. Kui võtta sarnaselt Veneetsias läbi viidud linnaruumi turististumise uuringule⁶⁵ turismile orienteeritud kaubandusena arvesse ka kõik disaineripoed, võiks rääkida isegi 2/3 vanalinna kaubanduse turismile suunatusest.

⁶⁵ Unmasking Tourism in Venice, <http://www.overtourismvenice.mit.edu/#tourism-index>

4.3. Toitlustus ja meelelahutus

2020. a vanalinna kasutuse kaardistamisel märgiti üles 95 restorani, 67 kohvikut ja 7 kiirtoidukohta (vt joonis 19). Rõhutan veel üle, et see ei ole veel kõik – söögikohti on tegelikkuses mõnevõrra rohkemgi.

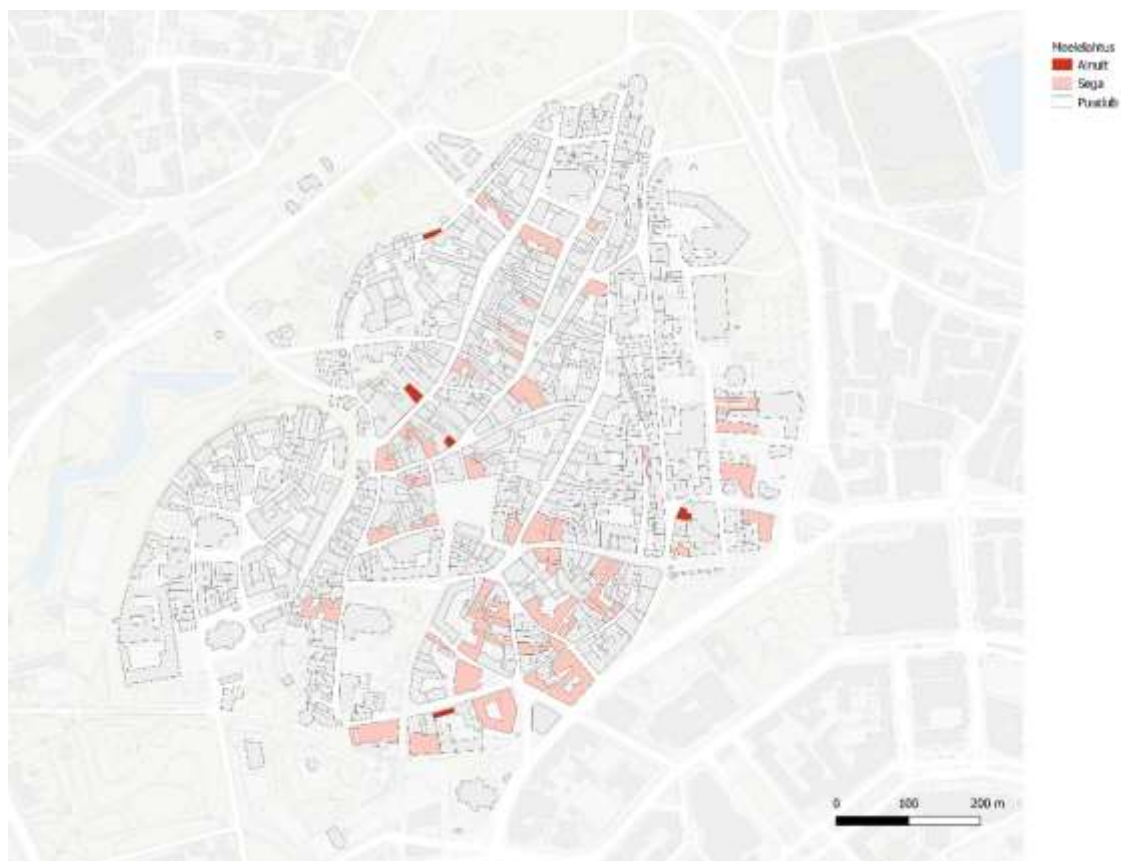
Isegi kui see ei ole täielik loetelu, on selge, et avalikke söögikohti on vanalinnas kordades rohkem kui varasematel vaadeldud perioodidel (nt 1913. aastal oli 21 restorani ja 1982. aastal 7).



19. Toitlustusfunktsiooniga hoonete paiknemine vanalinnas. Kaardi koostas Raul Kalvo.

Toitlustuskohtadest eraldi on kaardistatud asutused, kus võib saada ka süüa, aga mida külastatakse pigem meelelahutus- ja pidutsemiskohtadena: pubid, klubid, baarid ja vinoteegid. Selliseid meelelahutuskohi kaardistasime vanalinnas 69 (vt joonis 20). Piir toitlustus- ja meelelahutuskoha vahel on tihtipeale tunnetuslik ja paljud söögi- ja joogikohtadest võiksid sobida mõlemale poole seda tinglikku piiri, kuid üritasime neid üksteisest eristada, et näha, kus paiknevad pigem vaiksemad söögikohad ja kus pigem hilisõhtusele joomisele ja lõbutsemisele suunatud meelelahutuskohad.

Ka meelelahutus on valdkond, mis on võrreldes varasemate aegadega vanalinnas kordades kasvanud – võrdluseks 1913. aastal loeti vanalinnas 9 puhvetit ja klubi, ning 1982. aastal 8 baari. Seejuures muidugi 1913. aasta poolkinnised klubid olid väga erinevad tänapäeva ööklubidest.



20 Meelelahutusfunktsiooniga hoonete paiknemine vanalinnas. Kaardi koostas Raul Kalvo.

Nii toitlustus kui meelelahutus on suuresti koondunud eelkõige vanalinna lõunapoolsesse ossa, kuid mitte ainult – ka Pika, Laia ja Uue tänava põhjaossa on tekkinud mitmeid uusi söögikohti, baare, vinoteeke. Suuremad ja lärmakamad klubid ja pubid paiknevad aga endiselt ainult vanalinna lõunaosas.

Toitlustus- ja meelelahutusasutusi hoonestuse funktsioonide kaardistamisel turistidele või kohalikele orienteerituks ei jagatud – selles valdkonnas jäid hinnangud eriti subjektiivseks. Samas selget keelt sellest, et suure osa vanalinna toitlustusettevõtete põhiklientuuri moodustasid enne koroonakriisi välituristid, räägib see, et paljud vanalinna restoranid-kohvikud pidid oma ukseid 2020. a turistide puudumise tõttu sulgema. „Vanalinna kollaps, mis praegu välituristide puuduse tõttu käib, on eriti terav just nn A-tsoonis,“ võeti olukord kokku ajakirjanduses.⁶⁶ A-tsooni all mõeldi piirkonda vanalinna lõunaosas, kuhu sattus varem lõviosa turiste ja kruiisireisijaid. Samas kohvikud-restoranid, mis on olnud rohkem kohalikule elanikule orienteeritud või suutsid teha kiire kannapöörde turistidelt eestimaalastele ümber häälestudes, on ka koroonakriisis suhteliselt edukalt püsima jäänud.⁶⁷

Koroonaaegsest madalseisust välja tulemiseks moodustasid vanalinna ettevõtjad, sh peamiselt toitlustusettevõtete omanikud, Vanalinna ettevõtjate ühingu. Selle esimesel avalikul koosolekul õnnestus vabakuulajana osaleda. Peamiseks kujunes teema, kuidas tuua eestlased vanalinna kohvikutesse-restoranidesse tagasi, kuidas murda arusaam vanalinna söögikohtadest kui

⁶⁶ T. Saarmann, Vanalinna tuntud söögikohad kustutavad järjest tulesid. Ärileht, 03.11.2020 <https://arileht.delfi.ee/artikkel/91537775/vanalinna-tuntud-soogikohad-kustutavad-jarjest-tulesid>

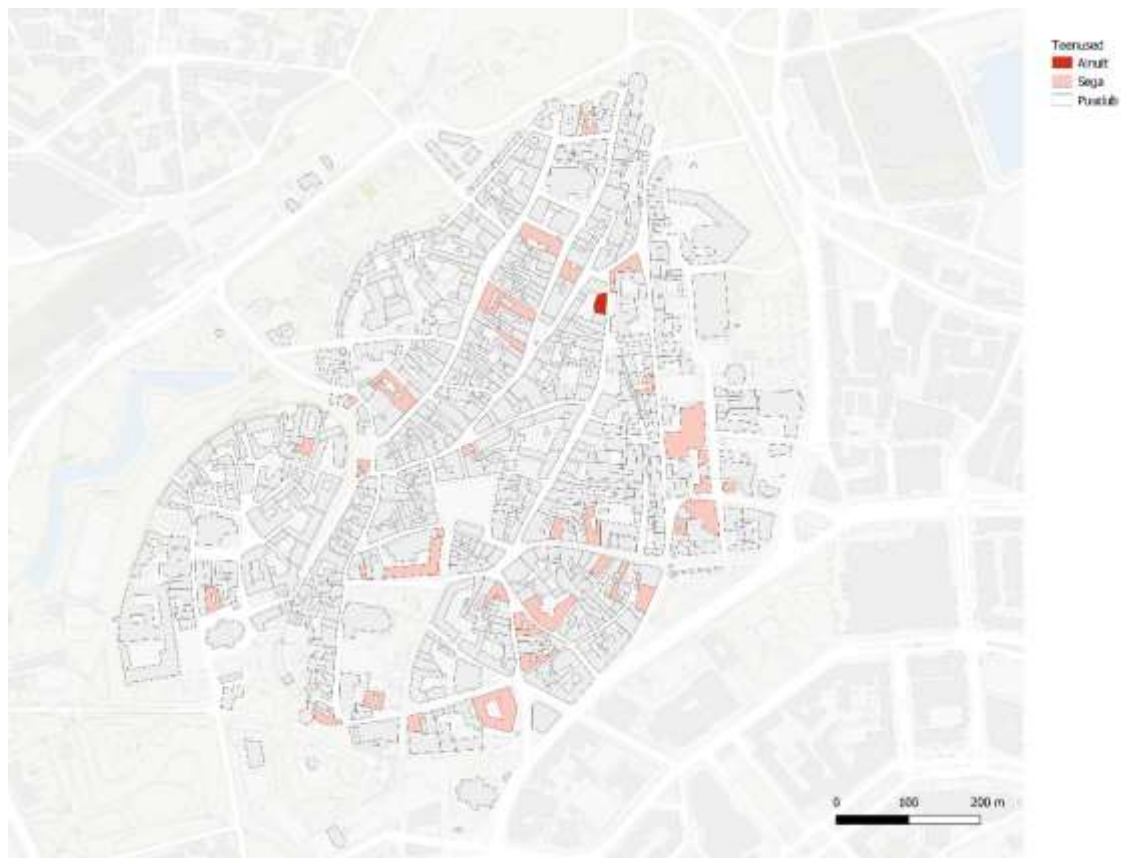
⁶⁷ M. Pärli, Vastuvoolu ujujad: restoranid, kellel läheb hästi. ERR, 23.11.2020 <https://www.err.ee/1161439/vastuvoolu-ujujad-restoranid-kellel-laheb-hasti>

madala kvaliteediga „turistilõksudest.“ Samas tunnistati, et kehva toidu ja kõrge hinnaga söögikohti, mis said turistide peal ära elatud, oligi varasemalt liiga palju. Eestlasel, kes mõnda sellisesse sattus, võis jääda mulje, et kõik vanalinna söögikohad on samasugused, ning see on õpetanud vältima kogu piirkonda. Üks ettevõtjaist ütles, et tema restorani klientuurist moodustasid ainult 10-15% külastajatest eestlased, ülejäänud olid väliskülastajad. Sellise välismaalastest klientide osakaalu juures pole imekspandav, et vanalinnas oli tavapärane kasutada ka eesti keelt mitte oskavaid teenindajaid, pöörduda iga sissetulija poole kõigepealt soome või inglise keeles jne. Ettevõtjate ühingu koosolekul tehti mh üleskutse, et turismikriisis toimetulekuks võiks olla esmane kokkulepe, et vanalinna toitlustuskohtades tervitatakse iga sisenejat edaspidi eesti keeles, et kohalikud kliendid tunneks end teretulnuna. See, et riigikeele kasutamine oli muutunud aastaks 2020 Tallinna vanalinna klienditeeninduses millekski eriliseks ja uuenduslikuks, illustreerib varasemat sügavat turististumist eriti reljeefselt.

4.4. Teenindus

Vanalinna teenindusvaldkonnast moodustavad üle poole erinevad iluteenuste pakkujad (juuksur, massaaž, ilustuudiod ja spaad). Muude teenusepakkujate seas on mõned terapeudid, erinevate asjade parandajad, valuutavahetused, fotograafid, üks postkontor, turismiinfo ja jalgrattarattalaenus (joonis 21).

Teenindusvaldkond on pigem hõre, umbes samas mastaabis 1980ndatel kaardistatud olukorraga – sarnast kasvu nagu kaubanduse, toitlustuse ja meelelahutuse valdkonnas ei ole märgata.



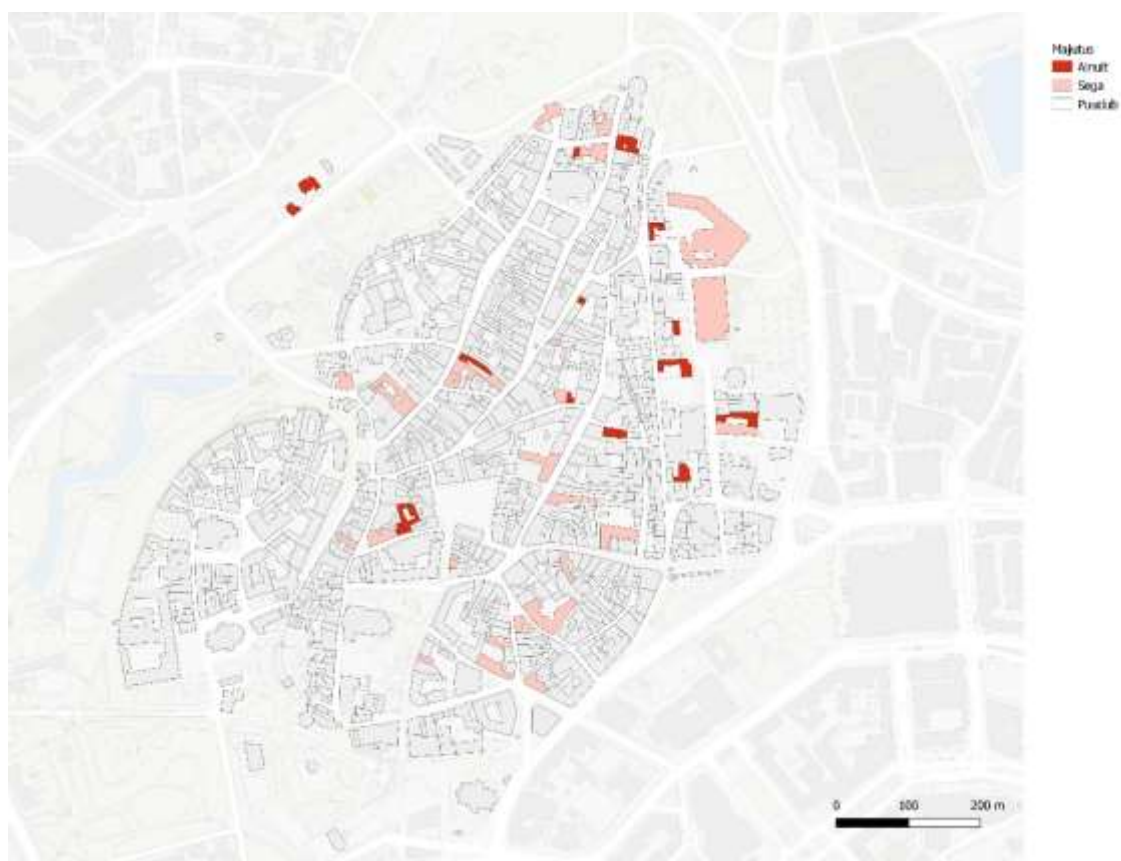
21. Teenindusfunktsiooniga hoonete paiknemine vanalinnas. Kaardi koostas Raul Kalvo.

4.5. Majutusasutused

Vanalinna kasutuste vaatlusega kaardistasime 38 erinevat hotelli ja hostelit (see arv peaks kajastama kõiki vanalinnas olevaid majutusasutusi – nii suurte, üldiselt kogu hoonet hõlmavate, asutuste puhul on ebatõenäoline, et mõni vahele jäi).

Võrreldes 1913. aastaga, mil hotelle oli vanalinnas kaheksa, ja 1982. aastaga, mil neid oli vaid kaks, on kasv olnud selgelt väga suur. Kui kõrvutada praegust majutusasutuste kaarti (joonis 22) 1981. aasta vanalinna kasutuste kaardiga (joonis 14), siis ilmneb, et hotellid on tekkinud eelkõige hoonetesse, kus nõukogude ajal olid suured administratiivasutused, aga kahes hoones ka tervishoiuasutused, ühes kool (Pikk tn 69 tehnikakool) ja raamatukogu (Lai 5 TPI raamatukogu), kohati ka eluruumid.

Hotellid loomulikult ei „aja muid funktsioone vanalinnast välja,“ aga kui mistahes asutus hoonest välja kolib ja kompleks läheb arendusse, siis hotellindus näib olevat valdkond, mille kasuks tihtipeale otsustatakse – turismikeskses keskkonnas on see kindlasti üks perspektiivikamaid tegutsemisvaldkondi.



22 Majutusasutuste paiknemine vanalinnas. Kaardi koostas Raul Kalvo.

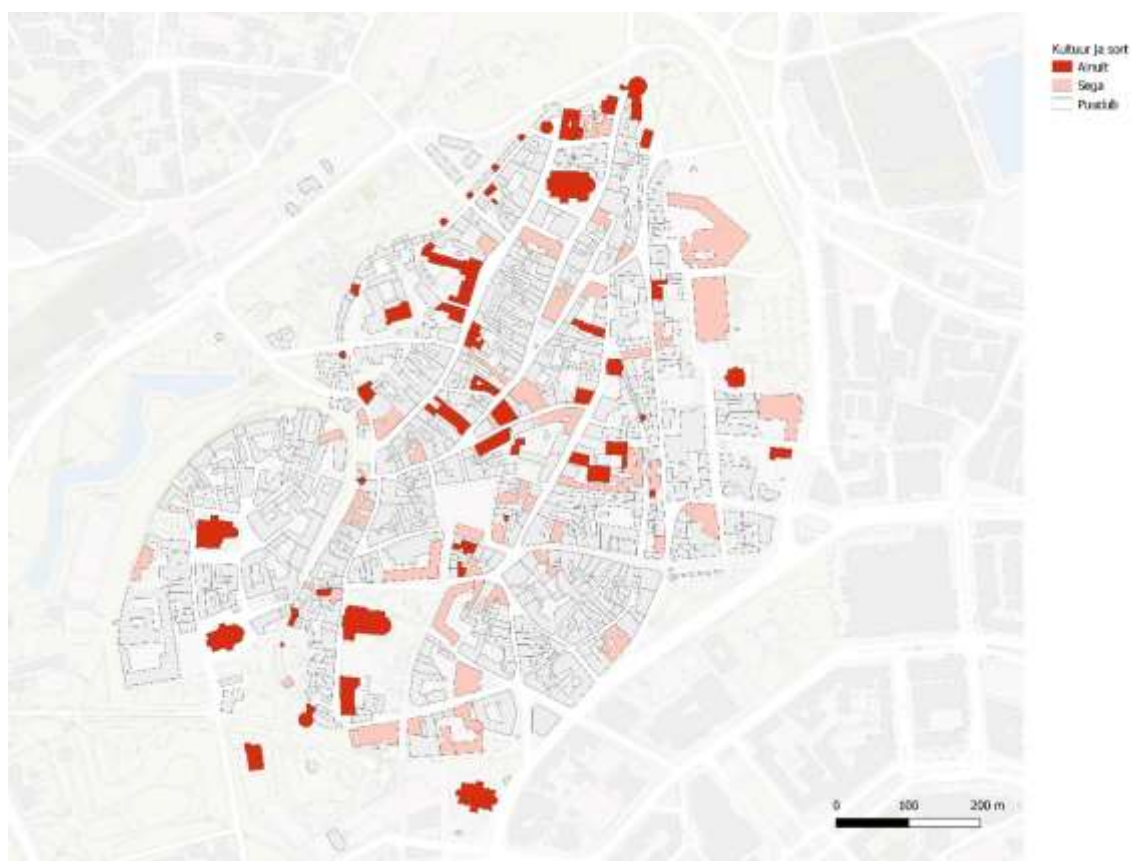
Teadaolevalt on vanalinnas ehituses veel üks uus suur hotell (endisesse Kunstiakadeemia hoonesse Suur-Kloostri tänaval) ning projekteerimisel üks väga suur hotell (endisesse Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi hoonekompleksi Harju tänaval). Asutuste lahkumisel vanalinnast on endiselt märgata tendentsi, et need asenduvad hotellidega, mis annab jõuliselt hoogu vanalinna monofunktsionaalseks turismilinnaks muutumisele.

4.6. Kultuur ja sport

Kultuuriasutused on tänapäeval valdavalt samades kohtades, kuhu need nõukogude ajast või veel varasemast on kujunenud. Kuigi mõni üksik hoone on selle funktsiooni võrreldes 1981. aasta kaardiga (joonis 14) kaotanud, näib, et laias plaanis on kultuuriasutusi taasiseseisvumisperioodil pigem juurde tulnud.

Näiteks teatri valdkonnas on Linnateater laienenud ja teeb seda peatselt veelgi, lisandunud on Von Krahli teater, Hobuveski teatrisaal, Theatrum, Kellerteater ja Piip ja Tuut lasteteater. Muuseumide valdkonnas on lisandunud hulk erinevaid eramuuseume (osad neist võiks küll on pigem liigitada turismiattraksioonide kui kultuuri alla, aga ei hakanud sellist piiri tõmbama). Suur osa linnamüüri torne on avatud museaalsete või kultuuri kasutuses ruumidena.

Ka huvihariduse ja spordi valdkonnas on valik pigem suurenenud. Suurimate muutustena võib välja tuua endise Vanalinna Elamute Eksploaatatsioonivalitsuse saunadega administratiivhoone muutumise avalikuks spordiklubiks (Reval Sport) ning kunagise ujula asemele rajatud kaubanduskeskuse WW Passaazi ümberehitamine jõusaaliks.



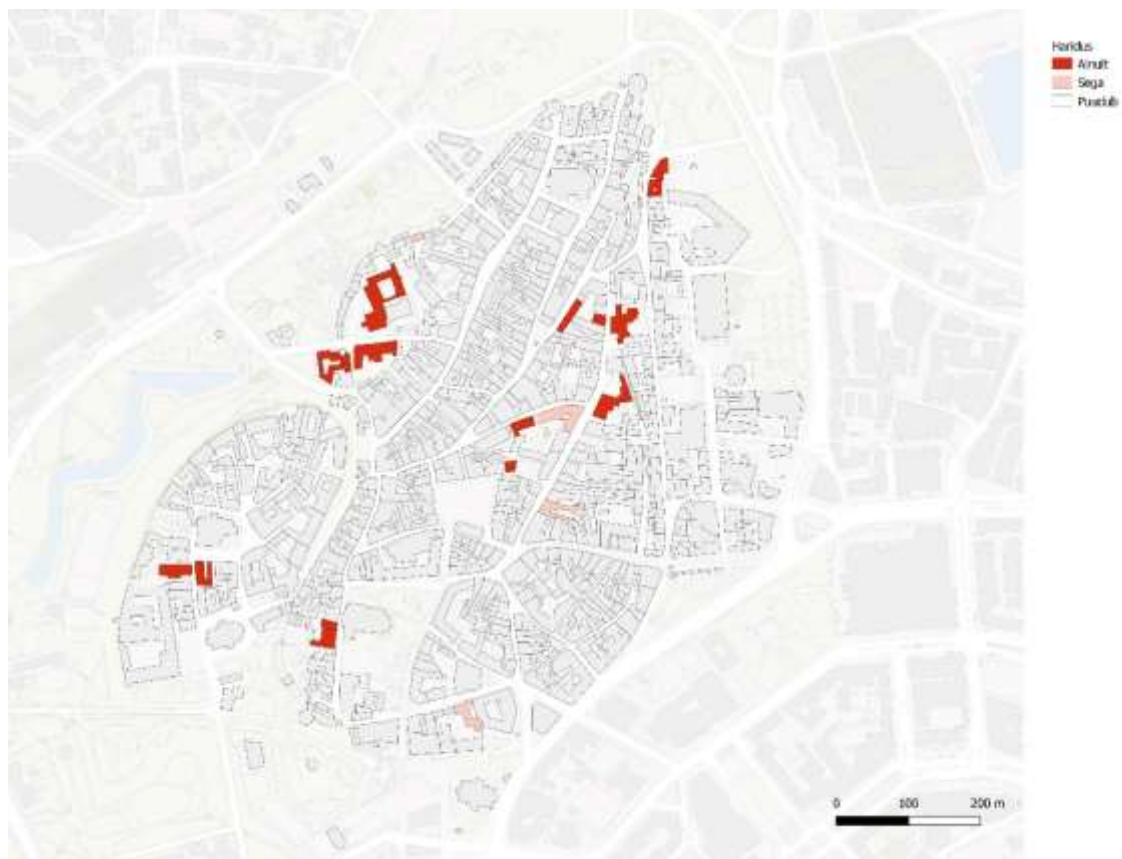
23 Kultuuri- ja spordiasutuste paiknemine vanalinnas. Kaardi koostas Raul Kalvo.

4.7. Haridus

Haridusasutuste valdkonnas domineerib vanalinnas ruumiliselt Vanalinna Hariduskolleeegium, mis on järjest laienenud ja kasutab vähemalt seitset hoonet. Samuti tegutsevad vanalinnas Gustav Adolfi Gümnaasium ja Toomkool, Georg Otsa nimeline muusikakool, lavakunstikool,

balletikool, ajaloo instituut, täiskasvanute gümnaasium, usuteaduse instituut, rahvaülikool, Püha Miikaeli kool (joonis 24).

Suhteliselt tihe haridusasutuste võrgustik on üks väga olulisi vanalinna elava linnaosana hoidjaid – see toob vanalinna igapäevaselt Tallinna lapsi, noori ja lapsevanemaid, ning on vastukaaluks üldisele turististumisele. Samas näiteks veel mõni aasta tagasi Kunstiakadeemia õppehooneks olnud kompleks Suur-Kloostri tänava ääres on ümber ehitamisel hotelliks (alloleval kaardil märgitud veel haridusasutuseks).



24 Haridusasutuste paiknemine vanalinnas. Kaardi koostas Raul Kalvo.

Vanalinnas on suur puudus munitsipaallasteaiast. See on aastakümnete pikkune ja paljuräägitud probleem – lasteaed kavandati vanalinna juba 1968. a üldplaneeringuga (võib-olla varemgi), viimati on sama eesmärk seatud vanalinna arengukavaga.⁶⁸ Püha Miikaeli kolleegiumi juures tegutseb väike eralasteaed Aiake, kuid elanike sõnul sellest ei piisa.⁶⁹ Arvestades mh vanalinna autoliikluse ja parkimise kesiseid võimalusi, on pere-elu toetamiseks vanalinnas oluline kodulähedase lasteaia loomine, kuhu oleks mugav liikuda jalgsi.

⁶⁸ Tallinna vanalinna arengukava 2014-2021. Tallinn, 2014

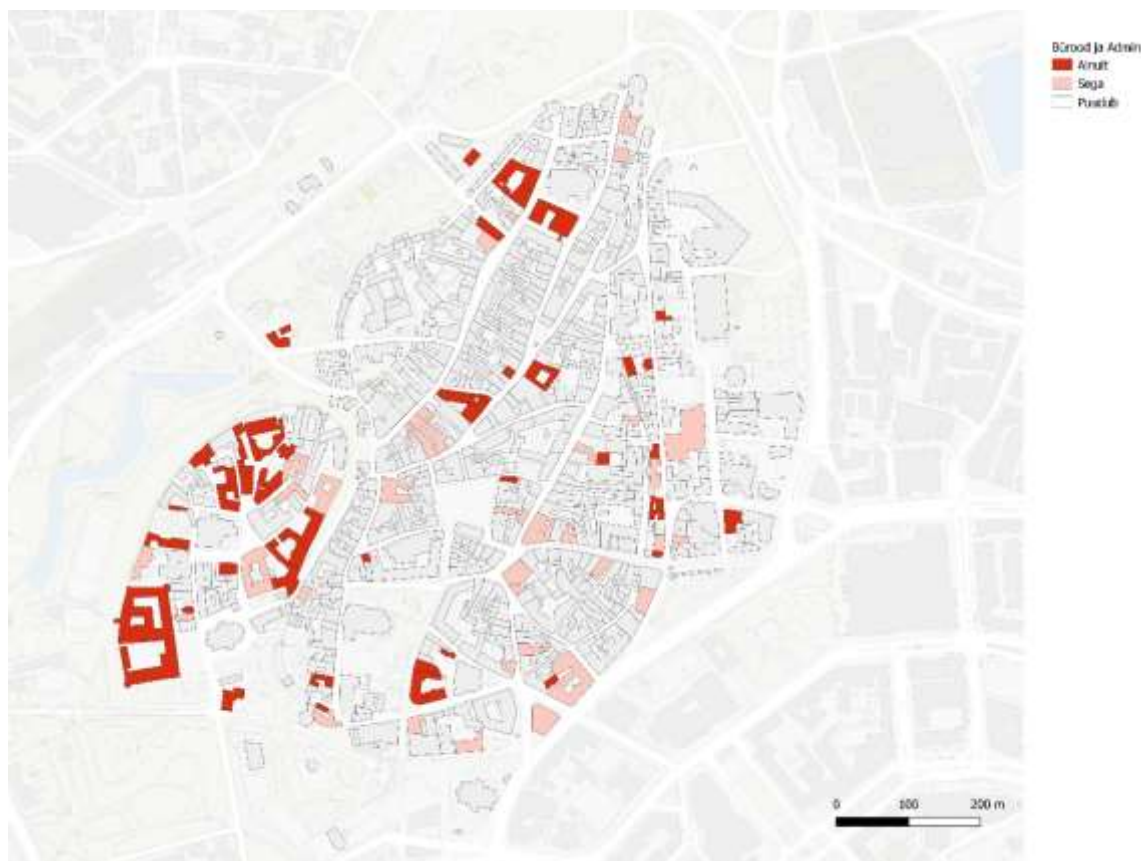
https://unesco.ee/public/Vanalinna_arengukava_2014-2021.pdf

⁶⁹ K. Paadam ja L. Ojamäe, Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism. Tallinn, 2021

4.8. Administratiivasutused jm bürood

Valdav osa nõukogude ajal vanalinna hoonestuse üle võtnud ametiasutustest on likvideeritud või tänaseks vanalinnast välja kolinud. Suurematest asutustest on alles saatkonnahooned, Siseministeerium, Maaeluministeerium, Kultuuriministeerium, Tallinna linnavolikogu ja Kesklinna linnaosavalitsus, Muinsuskaitseamet, Tallinna kommunaalamet ja Tallinna muinsuskaitse osakond, Toompeal Vabariigi valitsus, Riigikontroll, Õiguskantsleri büroo, Riigikogu, Riigikantselei, Teaduste akadeemia (joonis 25). Kaardile on senise kasutuse järgi märgitud büroohooneks ka Harju tänaval asunud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kompleks, mis on tegelikult juba ümberprojekteerimisel hotelliks.

Lisaks asub muidugi mitmetes hoonetes erafirmade ja ühingute kontoreid. Erakasutuses kontorid on läbiviidud kaardistuses kindlasti tugevalt alaesindatud, kuna üldjuhul ei ole nende olemasolu tänavalt näha. Üldise pildi suuremate büroohoonete paiknemisest joonis 25 siiski ehk annab.



25 Administratiivasutuste ja bürooruumide paiknemine vanalinnas. Kaardi koostas Raul Kalvo.

Ajalooliselt väljakujunenud võimukeskuses Toompeal on endiselt administratiivhooneid tihedalt, all-linnas on nende hulk võrreldes nõukogude perioodiga aga oluliselt vähenenud ja on vähenemas veelgi. Näiteks ka Siseministeeriumil⁷⁰ on juba mitu aastat plaan kolida välja Pika

⁷⁰ vt <https://www.err.ee/1163809/siseministeerium-pole-loobunud-plaanist-lennusadama-korvale-kolida>

täna äärsest majast. Ministeeriumiga kaob vanalinnast sadakond kõrgepalgalist töötajat, kes on lähikonna kohvikute-restaurantide igapäevased kliendid väljaspool turismihooaega.

Senine kogemus näitab, et suurte ametiasutuste väljakolimise järel kipuvad neisse hoonetesse vanalinnas tekkima hotellid. Kas nii läheb ka Siseministeeriumi hoonega? Ja viimaste linna ametiasutustega, mis on plaanis kolida uude linnavalitsuse hoonesse, kui see kunagi teostub? Siis veel Maaeluministeerium ja Kultuuriministeerium – ja vanalinna all-linn ongi kontoritöötajatest praktiliselt tühjenenud. See ei ole kauge hüpoteetiline perspektiiv, vaid paari senist tendentsi järgiva üksikotsuse tagant paistev reaalsus.

4.9. Liikumised vanalinnast sisse ja välja

2020. a 24. – 28. augustil Raul Kalvo juhendamisel läbi viidud õppeaines „Linnaruumi prototüüpimine ja analüüs“ monitooriti liikumisi vanalinna väravates, et saada teada, kust siseneb ja väljub rohkem inimesi. See annab indikatsiooni, millistes vanalinna piirkondades on liikumine tihedam, millistes hõredam. 2020. a august oli ülemaailmse pandeemia tõttu suhteliselt turismivaene periood, nii et eelkõige peegeldab see liikumiste kaardistus vanalinnas liikuvate kohalike tallinlaste liikumisi. Lootus on sarnast monitoorimist korraldada ka 2021. aasta suve lõpus, mil võib eeldada suuremat külastajate hulka.

Loendusi viisid tudengid läbi graafiku alusel ajavahemikus kella kaheksast hommikul kaheksani õhtul, nädala jooksul kaeti paari tunni kaupa erinevad kellaajad nii, et kokkuvõttes on loendusega kaetud ühe terve päeva jagu liikumisi kõikides vanalinna väravates (vt LISA 3). Loendamisel kasutati Dataoverlay.org tarkvara, loendati nii jalakäijad kui autode, jalgrataste kui muude liikumisvahenditega liikujad. 10-minutiliste loendusakende andmete põhjal arvutas R. Kalvo välja liikujate keskmise hulga ühe päeva ja tunni jooksul (joonis 26). Varasemalt on ta sarnast metodoloogiat linnauuringutes kasutanud ja teinud katseliselt selgeks, et tihedad 10-minutilised loendusperioodid on piisavad, et teha arvutuslikud üldistused pikema perioodi liikumiste kohta.

Kokku loendati vanalinna väravates 46 610 inimest. Eeldusel, et inimesed liikuvas enam-vähem ühtlase sagedusega, siis loendati 2/3 kõikidest väravatest läbi liikunud inimestest. Seega kui ühes suunas liikumas loeti 23 305 inimest päevas (2/3), siis kokku liikus ühes suunas päeva jooksul 34 957 inimest (3/3). Kõige tihedamalt tuldi vanalinna Viru väravast ja Nunne tänavast, samuti kasutati palju Suur-Karja täna mõlemat haru ning Harju tänavat (joonis 26). Kellaaegade lõikes suuri kõikumisi ei olnud, eriliselt tiheda liikumisega tipptunnid välja ei joonistunud.

Vanalinna sisenen suuruse järgus 35 000 inimest päevas – seda ajal, mil väliskülastajaid oli erakordselt vähe, kooliaasta polnud alanud ja avalike asutuste külastamine oli piiratud. Inimesi liikus vanalinnas oluliselt vähem kui tavaliselt ning tiheda liikumisega tipptunde ei olnud.



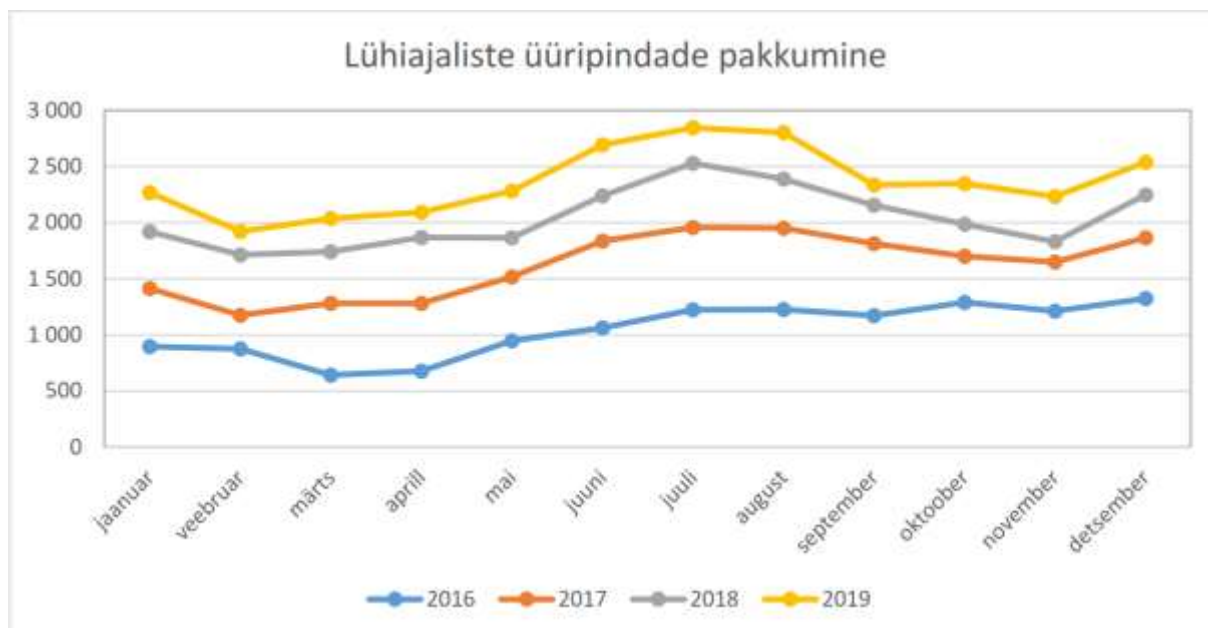
26. Vanalinna liikunud inimeste keskmine hulk tunnis. Joonise koostas Raul Kalvo.

4.10. Eluruumide lühiajaline rentimine

Tallinna vanalinna hoonestuse kasutuses mängib viimased kümmekond aastat järjest suuremat rolli ruumide lühiajaline väljarentimine linna külastajatele (nii välis- kui siseturistidele) jagamismajanduse platvormide nagu AirBnB.com ja Booking.com kaudu.

Tallinnas oli 2019. aasta jooksul AirBnB.com pakumises umbes 4 500 erinevat lühiajalist rendipinda. 2016-2019 jooksul kasvas lühiajaliselt pakutavate rendipindade arv ligikaudu 2,3 korda (joonis 27).⁷¹

⁷¹ Tallinna ettevõtlusamet, Lühiajalised rendipinnad Tallinnas. 2020



27 AirBnB platvormil lühiajaliste üüripindade pakkumine 2016-2019. Allikas: Tallinna Ettevõtlusamet, Lühiajalised rendipinnad Tallinnas 2020

2020 aasta teises pooles on AirBnB platvormil pakutavate eluruumide hulk hakanud esmakordselt langema: 2020 novembri seisuga oli AirDNA⁷² andmetel Tallinnas 1416 AirBnB korteri pakkumist (vt joonis 28) – pandeemia mõju turismile viis külaliskorterite hulga tagasi 2017. a alguse seisu.



28 AirBnB platvormil pakutavate lühiajaliste üüripindade hulk. Allikas: AirDNA.com. Väljavõte tehtud 29.12.2020

⁷² www.AirDNA.co – platvorm, mis koostab AirBnB lehel pakutava kinnisvara kohta ülevaateid.

2020. aastal lühiajalise rendi hinnad oluliselt ei langenud, kuid broneeritud lühiajaliste majutuspindade hulk oli varasematest aastatest väiksem nii kevadel kui sügisel, tõustes korraks vaid juulikuus (vt joonis 29). AirDNA turuülevaate järgi asusid Tallinna 12-st kõige suuremat kasumit saanud AirBnB korterist seitse vanalinnas, ülejäänud viis vanalinna vahetus läheduses Kalamajas ja Rotermanni kvartalis.



29 AirBnB korterite hinnanguline broneeringute arv (sinine joon) ja keskmine päevahind (kollased tulbad). Allikas: AirDNA.com. Väljavõtte tehtud 29.12.2020

Vanalinna lühiajalisel rendil olevate korterite andmeid on kogu linna numbritest eristada keerukas, kuna AirDNA annab statistikat vaid kogu linna täpsusega. Geograafiliselt palju täpsemalt AirBnB levikut illustreeriv ja andmeid analüüsiv portaal Insideairbnb.com paraku Tallinna ei kajasta. Küll aga on sealt võimalik vaadelda, millise kiirusega on teistes turismilinnades korterite lühiajaline rentimine levinud ja professionaliseerunud – st muutunud jagamismajandusest ettevõtluseks, kus ühe korteri ajuti välja üürimise asemel üürib mõni ettevõtte lühiajaliselt välja korraga kümneid ja isegi üle saja korteri.⁷³ Samasugune äriskeem toimib ka Tallinnas. Operaatorfirmad, mis pakuvad kortereid lühiajalisele rendile üle vanalinna, võivad seda teha nii jagamismajanduse platvormide kaudu nagu AirBnB, kui ka oma kodulehe kaudu: nt Tallinn City Apartments⁷⁴ ja Old House apartments.⁷⁵

AirBnB kaudu renditakse tavaliselt välja kogu eluruum, mitte mõni tuba korterist või jagatud tuba – vt joonised 28 ja 30. Joonisel 30 on näidatud lillade märkidega terve eluruumi (korteri või maja) lühiajalisele rendile pakkumised, sinisega eluruumi osalise väljarentimise pakkumised.

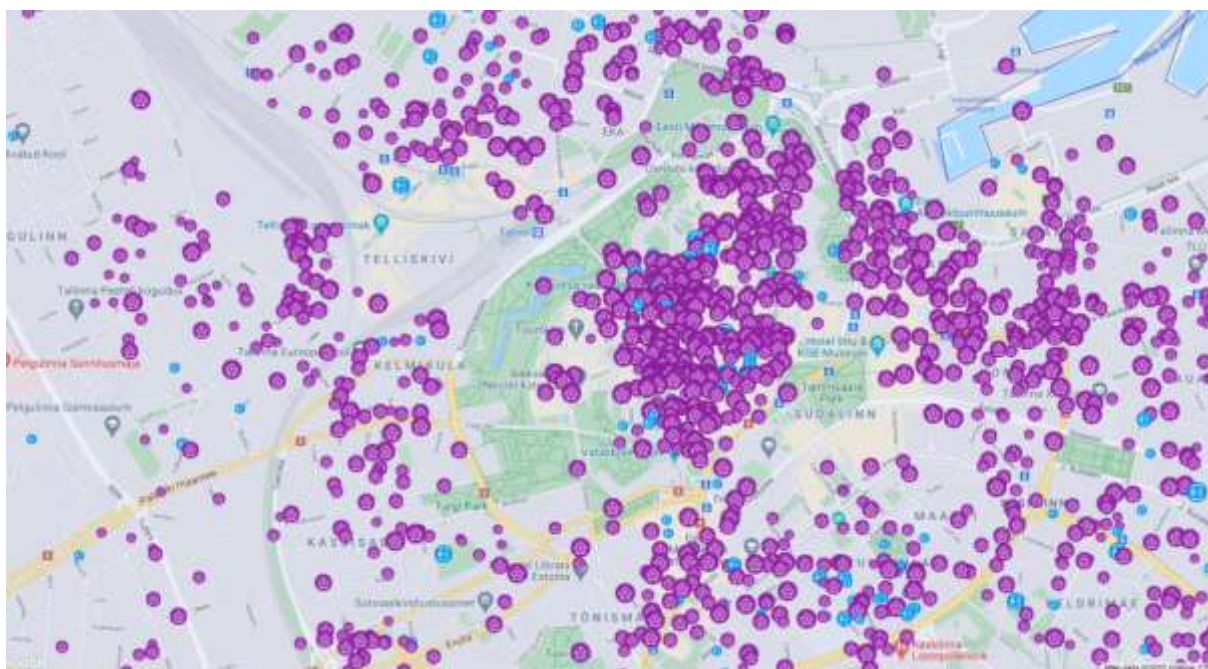
⁷³ Nt nii on läinud Veneetsias http://insideairbnb.com/venice/report_en.html

⁷⁴ Vt <https://cityapartments.rentals/?lang=et>

⁷⁵ Vt <https://oldhouseapartments.ee/apartamendid/?lang=et>

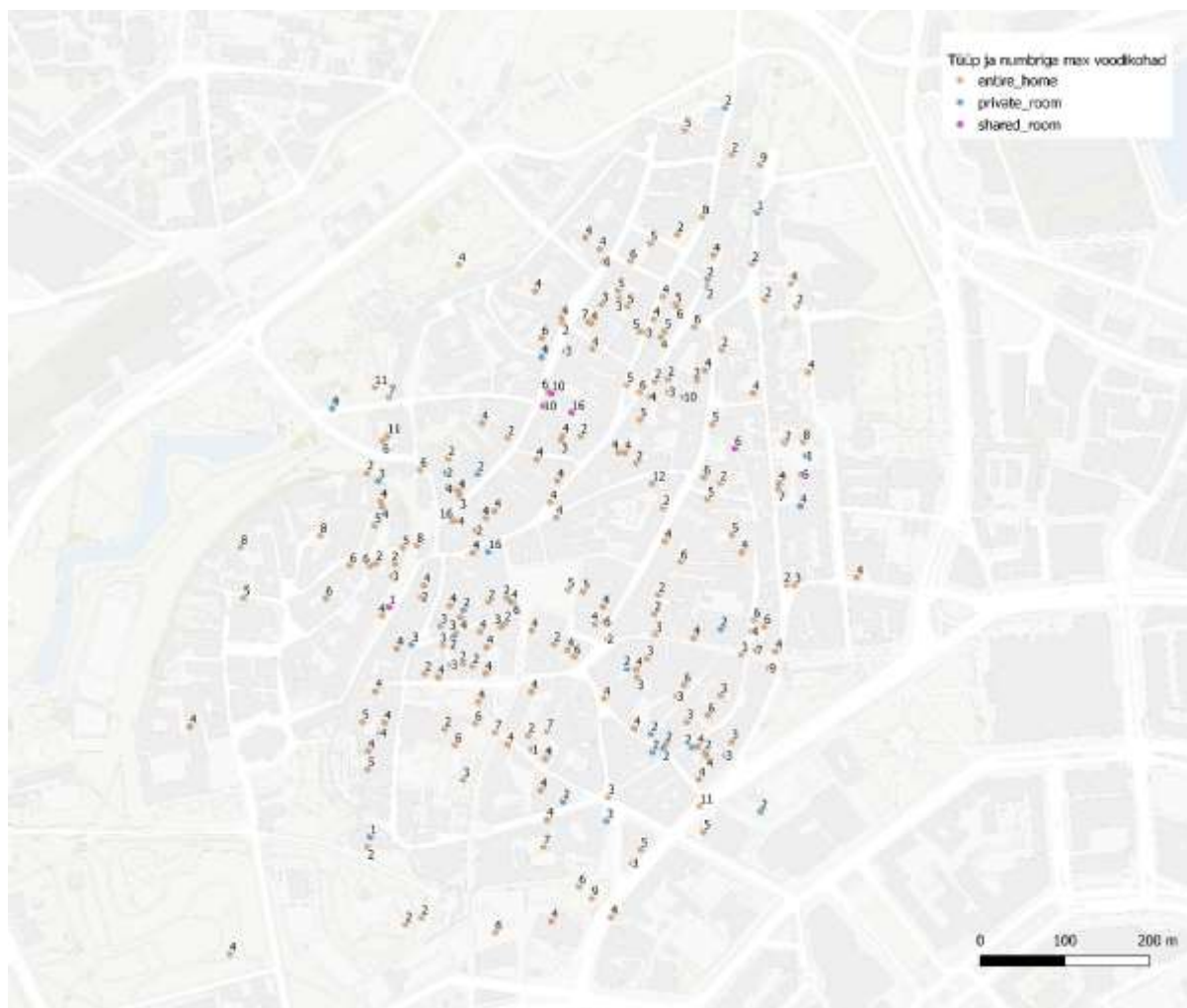
Vanalinn on konkurentsilt kõige tihedama AirBnB-pakkumistega piirkond Tallinnas, selle kõrval on palju pakkumisi ka Rotermanni kvartalis jm ümbritseval alal, mille kohta saab kirjelduses öelda, et „korter on jalutuskäigu kaugusel vanalinnast.“ AirDNA jooniselt on võimalik vanalinna alal kokku lugeda üle 300 tervikuna lühiajaliselt AirBnB platvormi kaudu väljaüritavat korterit. Seejuures on joonis 30 väljavõte olukorrast talvisel ajal ja keset koroonakriisi – suvisel turismi kõrghooajal tõuseb lühiajaliste rendikorterite hulk ja broneeringute arv igal aastal

Kui senisel AirBnB kõrgajal, 2019. a suvel, oli Tallinnas pakkumisel u poole rohkem kortereid kui 2017. a alguses, siis eeldades, et vanalinna AirBnB pakkumine kasvas 2017. – 2019. a kogu linnaga samas tempos, pidi vanalinnas olema kõrgajal üle 600 AirBnB korteri. Kuna vanalinnas on suurusjärgus 2000 eluruumi, siis tähendas see, et **lühiajalise rendi teenistuses võis olla viimasel turismi kõrghooajal umbkaudu kolmandik vanalinna korteritest**. Seda on hirmuäratavalt palju.



30 AirBnB korterite paiknemine Tallinnas. Allikas: AirDNA.com. Väljavõte tehtud 29.12.2020

R. Kalvol oli võimalik teha täpsem väljavõte 2017. aasta alguse seisuga kõikidest vanalinna alale jäänud AirBnB korterite paiknemisest ja voodikohtade hulgast (joonis 31 ja LISA 2). Hiljem on selline andmekorje lehel blokeeritud.



31 AirBnB korterite asukohad vanalinnas 2017 a jaanuari-veebruari seisuga. Kaardi koostas Raul Kalvo. Number näitab maksimaalset ööbijate arvu lühiajaliselt väljarenditavas eluruumis.

2017. a alguse seisuga oli selle kaardi järgi vanalinna alal 240 AirBnB platvormil reklaamitavat lühiajalist renti pakkuvat eluruumi, sh 208 tervet korterit / maja, 6 jagatud tuba ja 21 eraldi tuba. Seejuures „jagatud“ tuba ei tähenda, et külastaja ööbiks omaniku magamistoas õhkmadratsil algse jagamismajanduse põhimõtte järgi. Tegu on valdavalt hosteli-tüüpi mitme külastaja vahel jagatud tubadega – viiel juhul kuuest on „jagatud toas“ kohti 6-16 külastajale (vt LISA 2).

Üleüldse oli paljudes pakutavates korterites ruumi ootamatult suurele arvule külastajatele – nende 208 korteri seas oli 179 sellist, kus oli võimalik majutada rohkem kui kaks külastajat (3-16). Seegi räägib ilmselt teenuse professionaliseerumisest – vaevalt on püsielanikel kodus ööbimiskohti rohkem kui paarile täiskasvanule, külaliskorterites on aga 1-2 magamiskohaga korterid tugevas vähemuses.

4.10.1. Lühiajalise rendi mõju elukeskkonnale

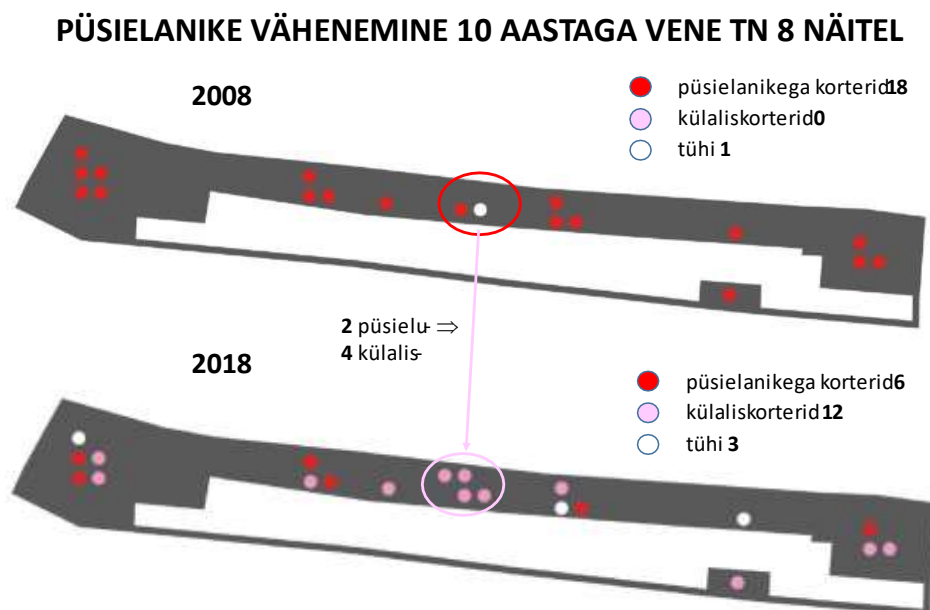
Lühiajalise rendi mõjusid on uuritud erinevates paikades üle maailma, ning prevaleerib seisukoht, et sellel on niigi atraktiivsetele turismisihtkohtadele negatiivne mõju: see häirib kohalikke elanikke ja mõjutab neid piirkonnast lahkuma, vähendab elamispindade kättesaadavust ja tõstab hindu, annab hoogu gentrifikatsioonile ja süvendab tajutud liigturismi. Kuigi igaühe võimalus oma eluruum linna külastajatele välja üürida annab

teoreetilise võimaluse turismikoormuse suuremaks hajumiseks linnaruumis, näitab senine kogemus erinevates linnades, et lühiajalise rendi pakkumine koondub justnimelt sellesse linna piirkonda, mis oli juba varem kõige populaarsem sihtkoht – nii ka Tallinnas.

Urijate seas on kasvav konsensus, et jagamismajandust võimaldavate majutusteenuse platvormide populaarsuse kasvu ja liigturismi negatiivsete mõjude süvenemise vahel on põhjus-tagajärg seos.⁷⁶ Kui kogukonna asemel hakkavad ühe piirkonna elamutes domineerima külaliskorterid, ei ole see enam elatav koht: seetõttu lahkub veel enam püsielanikke, kohalike tarbijate kadumise tõttu asendub igapäevaelu toetav kaubandus ja teenindus veelgi enam turistidele orienteeritud ettevõtlusega jne. **St piirkondades, kus on probleeme liigturismiga, süvendab korterite piiramatu lühiajalise rentimise võimalus liigturismi ja sellega seotud probleeme.**

Peamiseks mureks seoses lühiajalise rendiga tuuakse teaduskirjanduses välja sellega seonduvat piirkonna elatavuse kadumist – see on kodumaja muutumine võõraste inimeste läbikäiguhooviks, kus naabrid muutuvad iga päev, puudub kogukond ja turvatunne, külaliskorterites toimub tihti öörahu ja heakorra rikkumisi.⁷⁷

Näitena, kuidas AirBnB ühel vanalinna krundil välja näeb, võib vaadelda Vene 8 hoonestust.⁷⁸ Kui varem oli Vene 8 krundil 18 püsielanikega korterit ja üks tühi korter, siis 2018. aastaks oli külaliskorteriteks muudetud juba 12 korterit (vt joonis 32).



32 Vanalinna püsielanike vähenemine ja turististumine Vene tn 8 näitel. Joonise koostas Maria Pukk.

⁷⁶ S. Moreno-Gil ja J. A. Coca-Stefaniak, Overtourism and the sharing economy – tourism cities at a crossroads. International Journal of Tourism Cities, vol 6 no 1, 2020

⁷⁷ Nt E. J. Jordan ja J. Moore, An in-depth exploration of residents' perceived impacts of transient vacation rentals. Journal of Travel & Tourism Marketing, 2017

⁷⁸ Maria Pukk Arhitektuuri välkloengul Vanalinn ja Massid, 26.11.2018. <https://www.youtube.com/watch?v=607u1Bzck&list=PLnfiwg6KGCWHoQimDZtBwHBz-ee8LKbaq&index=4>

Sarnast AirBnB korterite domineerimist on kirjeldanud vanalinna elanik intervjuus: „püsielanikuna on selline tunne, et elaks nagu ühes väga imelikus hotellis. Iga päev tulevad uued inimesed, vooritakse edasi-tagasi, ukse ette jäetakse suitsukonisid, koridoriuksed unustatakse lahti. Praegu on uuesti käes aeg, kui vanalinna ukсед on lahti. Möllata nad ei saa, siis helistame kohe korteriomanikule, kui mingi pidutsemine öösel lahti läheb. Aga varem teadsin, kes mu naabrid on, hoov oli meie ühine ruum. Nüüd on hoov nagu avalik tänav, kus voorivad võõrad inimesed. Iga päev on sama rutiin: kell 11-14 käivad koristajad, peale neid tulevad uued kohvrid. Krundi peal on kokku 18 korterit, neist 9-10 on praegu AirBnB-korterid. Varsti muudetakse paar korterit veel, siis on osakaal juba 15/18, sisuliselt hotell. Siis ma ei taha enam seal elada, viimane lahkuja ei ole hea olla. Praegu veel paar peret on, kes hoovis haljastust hooldavad. See ilusa haljastusega hoov on AirBnB reklaampildiks.“⁷⁹

Sama probleemistik ilmneb ka sotsioloogide läbi viidud küsitlusest ja intervjuudest, eriti seoses vahendatud teenusega (st kui omanik ei tegele lühiajaliste rentnike vastuvõtmisega ise, vaid kasutab vahendajana operaatorfirmat.) Seejuures pandeemia ajal on täheldatud, et AirBnB korterites käivad pidutsemas ka kohalikud noored. **Intervjuudest nähtub, et lühiajaline rent on muutunud vanalinna elanike igapäevaelu kõige häirivamaks probleemiks.**⁸⁰

Vanalinna elava ja funktsionaalselt mitmekesise linnakeskkonnana hoidmiseks on vältimatu hakata mingil viisil AirBnB levikut reguleerima. Ka sotsioloogilise uuringu koostajad tõdesid, et lühiajalise rendi puhul on võtmeküsimuseks: „kuidas luua võimalused AirBnB-laadse külaliskorteri mudeli toimimiseks ajaloolises, kõrge turismipotentsiaali ja -survega piirkonnas nii, et säiliks tasakaal erinevate osapoolte vajaduste vahel? Siinkohal tuleb esile tõsta elanikke, kes praeguse reguleerimata korralduse puhul jäävad nõrgemaks osapoolteks, sest võimalikke üürikorterite probleeme kogevad nemad kõige vahetumalt. Samuti tuleb eristada lühiajalise üürimise erinevaid tegevusmudeleid ja nende võimalikke riskikohti. Elaniku perspektiivist väljendatuna on oluline, et eksisteeriks tasakaalustavad mehhanismid probleemsete üürikorteritega tegelemiseks; vastutustundliku omaniku-üürileandja perspektiivist on oluline tegevusvõimaluse jätkumine nii, et võimalikud regulatsioonid oleks selged ja proportsionaalsed.“⁸¹

4.10.2. Lühiajalise rendi reguleerimise vajadus ja võimalused

Eluruumide lühiajalise väljarendimise reguleerimise võimalusi Eestis on arutatud viimati turismiseaduse muutmisel 2020. aastal. Vastavalt seaduse muutmise seletuskirjale loetakse Eestis AirBnB, Booking jms veebiplatvormil majutusteenuse pakkuvad ettevõtted võrdseks kõikide teiste majutusteenuste pakkujatega, neile kehtivad talle kõik samad nõuded, mis majutusteenuse pakkumisel ilma platvormi vahenduseta. Kui teenust osutab eraisik, kes pakub teenust aeg-ajalt, on tegemist tarbijate omavahelise kokkuleppe alusel pakutava teenusega, millele turismiseaduse nõuded ei kohaldu. (Samas ei registreerita ega kontrollita tegevust ei ettevõtluse ega ajutise tegevusena). Seletuskirjas toodi välja seegi, et Eestis on tõstatatud küsimus vajadusest külaliskortereid reguleerida, viidates mh probleemidele seoses müra või turvalisusega kortermajades, kuid leiti, et nende murede lahendamiseks ja ühiselureeglitest

⁷⁹ Intervjuu Vanalinna seltsi liikmetega, 5.11.2019

⁸⁰ K. Paadam ja L. Ojamäe, Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism. Tallinn, 2021

⁸¹ samas

kinnipidamise jõustamiseks on olemas teised meetmed (asjaõigusseadus, korteriomandi- ja ühistuseadus, korrakaitseadus), mistõttu neid küsimusi ei peetud otstarbekaks turismiseaduses käsitleda.⁸²

Praktikas ei leia korteriühistud seadustest tuge, et lahendada lühiajalise rendiga seotud probleeme. Nagu toob välja vanalinna elanike uuring, on AirBnB korterite pidajate suhtumine väga erinev – mõni tuleb kiiresti öist pidutsemist ohjama, kui naabrid kaebavad; mõned, eriti need, kes on andnud korteri hallata operaatorfirmale, ei ole naabrite jaoks kättesaadavad. Operaatorfirmadel jm korterihaldajatel ei lasu aga justkui mingit vastutust, kuna nemad pole korterite omanikud.⁸³

Juristid selgitavad, et praeguses Eesti seadusruumis ei saa korteriühistu piirata korteriomaniiku põhiõigust oma korterit vabalt vallata, sh seda lühiajaliselt välja üürida. Ainuke võimalus naabri häiriva tegevuse lõpetamiseks on korteri sundvõõrandamise nõudmine. „Korduvate tõsiste probleemide korral on teistel korteriomaniikul võimalik nõuda kohustusi rikkunud omaniku korteri võõrandamist, mis võtab aastaid aega. Sundvõõrandamise saavad korteriomaniikud alata üldkoosoleku otsusega, kus sundvõõrandamise poolt peavad hääletama üle poolte kõigist kaasomanikest. Otsuseks ei piisa üksnes naabrite kaebustest, vaid koguda tuleb selgeid tõendeid, et rikkumised on olnud korduvad ja tõsised. Siia alla käivad näiteks politsei protokollid, turvakaamerate salvestused jmt materjal. Samuti peab kõik sundvõõrandamiseni viinud asjaolud, mõjud ning põhjendused otsuses peensusteni lahti kirjutama, [...] asja vaagiva kohtuniku jaoks on tegemist esimese allikaga, kust ta olukorrast pildi saab. Kui selline otsus on vastu võetud, on korteriomaniikul esiteks 3-kuuline periood korter vabatahtlikult võõrandada ja selle möödumisel peab korteriühistu või vähemalt üks korteriomaniik pöörduma hagiga kohtusse. Järgnev kohtuvaidlus on omakorda aja- ja rahakulukas ning selle ettevõtmisel on mõtet tõesti vaid siis, kui heaga enam kuidagi ei saa.“⁸⁴

Ei ole proportsionaalne, et oma kodus öörahu ja kodukorra tagamiseks peavad elanikud öösiti AirBnB korterite omanikke taga otsima, politseid välja kutsuma, võimalikuks kohtuskäiguks aastaid tõendeid koguma ja kohut käima, ainsa lootusena see, et lõpuks võib omanik olla sunnitud oma korteri kellelegi teisele müüma / kellegi teise nimele kirjutama. Kui aga järgmine omanik alustab samasugust naabritega mitteametlikku viisi lühiajalise rendi pakkumist, ei ole midagi muutunud. Majas, kus lühiajalisel rendil on korraga suur hulk kortereid, on püsielanikest naabritel keerukas tuvastadagi, millises külaliskorteris parajasti pidu käib. Lühiajalise rendi pakkujad teavad, et öörahu ja heakorra rikkumine ei too neile kaasa mingeid sanktsioone – **korteri sundvõõrandamine on pigem teoreetiline võimalus, mille rakendamise kohta Eesti kohtupraktikas ei õnnestunud leida ühtegi näidet. Kui elanik ei jaks enam iga päev vahetuvate naabrite põhjustatud öise lärmi jms nähtustega tegeleda, siis on lihtsam jalgadega hääletada – ise välja kolida.**⁸⁵

⁸² Turismiseaduse ja tarbijakaitseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri.

<https://m.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/f8c28784-fc52-4eaa-a02c-555b2369a55c/Turismiseaduse%20ja%20tarbijakaitseaduse%20muutmise%20seadus>

⁸³ K. Paadam ja L. Ojamäe, Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism. Tallinn, 2021

⁸⁴ Hugo Legal juristid, Kas naabrid saavad nõuda AirBnB'd pakkuva korteri sundvõõrandamist? <https://hugo.legal/kas-naabrid-saavad-nouda-airbnbd-pakkuva-korteri-sundvoorandamist/> (vaadatud 06.03.2020)

⁸⁵ K. Paadam ja L. Ojamäe, Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism. Tallinn, 2021

Jagamismajanduse kiire kasv ja lühiajalise rendi negatiivsed mõjud turismisihtkohtadele on pannud paljud turismisihtkohad seda reguleerima, ning mõningatel juhtudel ka tugevalt piirama.⁸⁶ Kui olukord on käest ära läinud, on seda väga keerukas tagasi pöörata ja ületurististunud piirkonda uuesti elatavaks linnaosaks muuta. Praegune koroonakriis on andnud selleks ootamatu võimaluse. Näiteks Lissaboni linnavalitsus proovib kasutada koroonakriisi, et AirBnB tõttu ületurististunud linn elanikele tagasi võita, võttes hulga AirBnB kortereid ise viieks aastaks rendile ja üürides linnaelanikele sotsiaalkorteritena edasi.⁸⁷ Barcelonas, kus 2011. a seati sisse AirBnB litsentside süsteem, on kohalik omavalitsus lõpetanud nende väljastamise vanalinnas juba 2014. aastal. 2020 augustis seati sisse ajutine piirang, et ruumide väljarendimine vähem kui 30 päevaks on keelatud. 2021 a veebruaris on kaalumisel eelnõu, et muuta see piirang püsivaks.⁸⁸

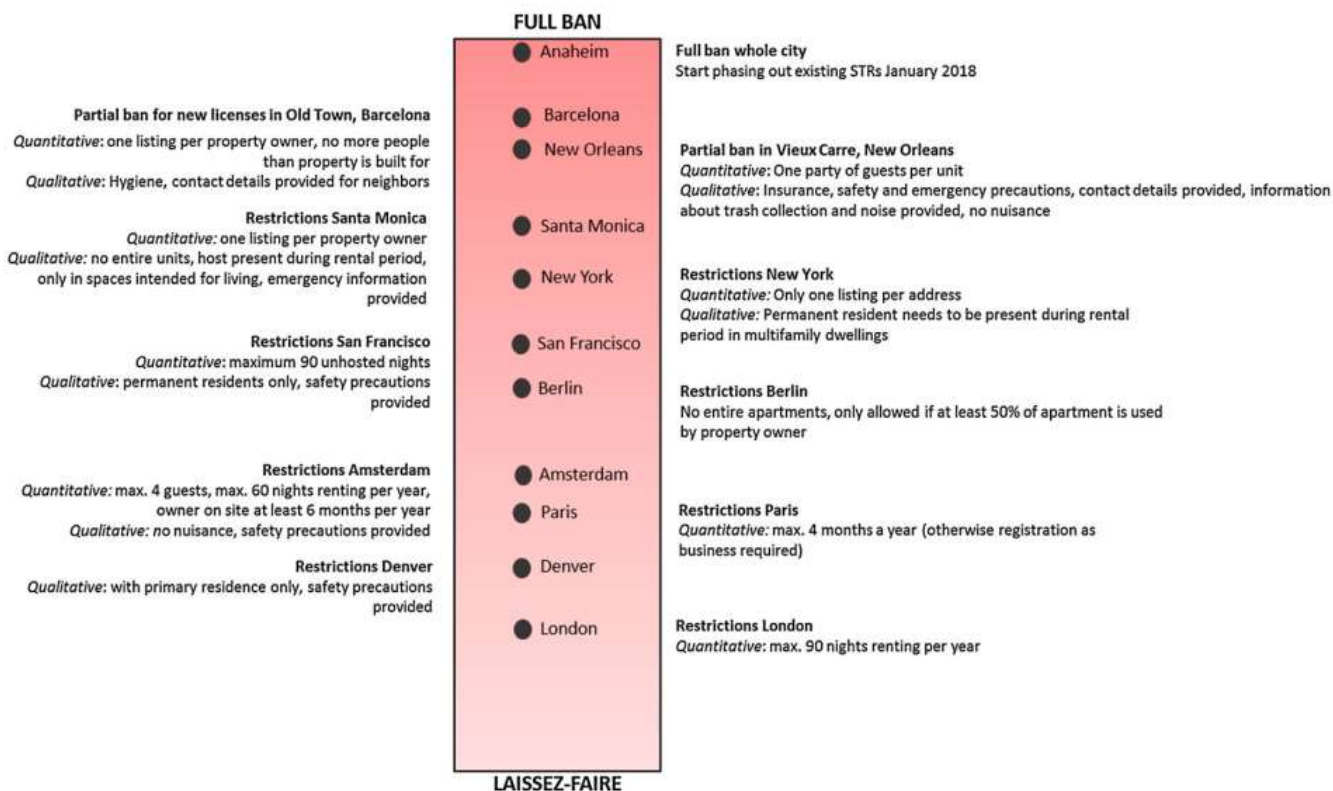
Euroopa ja Ameerika linnade erinevatest lähenemistest lühiajalisele rendile (enne koroonaaega) on antud hea ülevaade artiklis „AirBnB reguleerimine: kuidas linnad tegelevad lühiajalise rendi tajutud negatiivsete mõjudega.“ **Erinevate Euroopa ja Ameerika linnade praktikate analüüs näitas, et AirBnB reguleerimiseks kasutatakse nelja peamist suunda: kvantitatiivsed piirangud (limiteeritakse ööde arvu aastas, mil võib ühte korterit välja üürida, või mitu külastajat võib maksimaalselt olla); asukohapõhised piirangud (lubatud ainult teatud piirkondades); tiheduse piirangud (väljaüürivate korterite arvu limiteeritakse piirkonna kaupa); kvalitatiivsed piirangud (käsitletakse erineva rangusega ühe toa, kogu eluruumi või kommertslikult paljude korterite väljaüürimist).** Viimasesse kategooriasse kuuluvad ka erinevate turva- ja hügieeninõuete kehtestamine. Kõiki neid reguleerimissuundi kombineeritakse lühiajalise rendi litsentsi- või registreerimissüsteemidega.⁸⁹

⁸⁶ Põhjaliku ülevaate Euroopa riikides toimivatest regulatsioonidest annab Euroopa Nõukogu raport „Study on the assessment of the regulatory aspects affecting the collaborative economy in the tourism accommodation sector in the 28 Member States“ <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/1a76a592-5273-11e8-be1d-01aa75ed71a1/language-en>

⁸⁷ A. Kassam, „Covid created an opportunity:“ Lisbon to turn tourist flats into homes. The Guardian 1.12.2020 <https://www.theguardian.com/world/2020/dec/01/covid-created-an-opportunity-lisbon-turns-20000-tourist-flats-into-homes?fbclid=IwAR38XMsOtui71faraMnJcJR-8ZSmE1k5xaK8haubcEv4y3hbBLgyVeZe4iM>

⁸⁸ F. O’Sullivan, Barcelona wants to ban renting private rooms to tourists. Bloomberg City Lab 05.02.2021 <https://www.bloomberg.com/news/articles/2021-02-05/barcelona-s-new-plan-to-regulate-vacation-rentals>

⁸⁹ S. Nieuwland & R. van Melik, Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals, Current Issues in Tourism, 23:7, 2020 <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/13683500.2018.1504899>



33 Üheteistkümnelt Euroopa ja Ameerika linna regulatsioonid AirBnB suhtes. Allikas: A. Nieuwland ja R. van Melik, *Regulating AirBnb*.

Nagu joonis 33 näitab, on piirangud üsna erinevad alustades väljarenditavate ööde hulgale piiri seadmisest (London) kuni täieliku lühiajalise rendi keelamiseni kogu linnas (Anaheim). Kohati on korteri lühiajaline väljarendimine lubatud ainult sissekirjutatud püsielanikule (Denver, San Francisco), kohati seatud piirang, et üks omanik saab välja rentida ainult ühte eluruumi (Barcelona, Santa Monica). Kohati nõutakse ka seda, et korteri omanik peab väljarendimise ajal ise kohal olema, et võimalike probleemidega koheselt tegeleda (New York, Santa Monica). Berliin ei luba lühiajaliselt välja üürida ühtegi korterit tervikuna, vaid ainult kuni pool korterist, kui teist poolt kasutab omanik. Kohati on lühiajaline rent keelatud linna piirkondades, kus on kõige suurem turismisurve.

Regulatsioonide järgimisega on samas kõikides linnades probleeme, kuna internetis dunaamiliselt toimuvale ärile on kontrollorganitel keeruline jälile saada: kuni selleni välja, et illegaalselt lühiajalist renti pakkuvad omanikud võivad oma kuulutused tööaegadeks maha võtta ning reklaamida end vaid öhtuti ja nädalavahetustel, kui neid ei kontrollita. Siiski lõpeb ka see artikkel (nagu kõik loetud lühiajalist renti käsitlevad uuringud ja artiklid) järeldusega, et **lühiajalise rendi ja selle negatiivsete mõjude levikule reageerimata jätmine ei ole mõeldav ning valdkonna reguleerimiseks tuleb leida konkreetses linnas sobivad meetmed.**⁹⁰

Erinevaid juriidilisi võimalusi lühiajalise rendi reguleerimiseks on põhjalikult analüüsitud Euroopa Komisjoni tellitud uuringus,⁹¹ mille lõppraportis on soovitusid erinevate lühiajalise

⁹⁰ samas

⁹¹ „Study on the assessment of the regulatory aspects affecting the collaborative economy in the tourism accommodation sector in the 28 Member States,” 2018 <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/1a76a592-5273-11e8-be1d-01aa75ed71a1/language-en>

rendiga seotud probleemide lahendamiseks ja parimad praktikad. Lühidalt kokkuvõetuna on need järgmised:

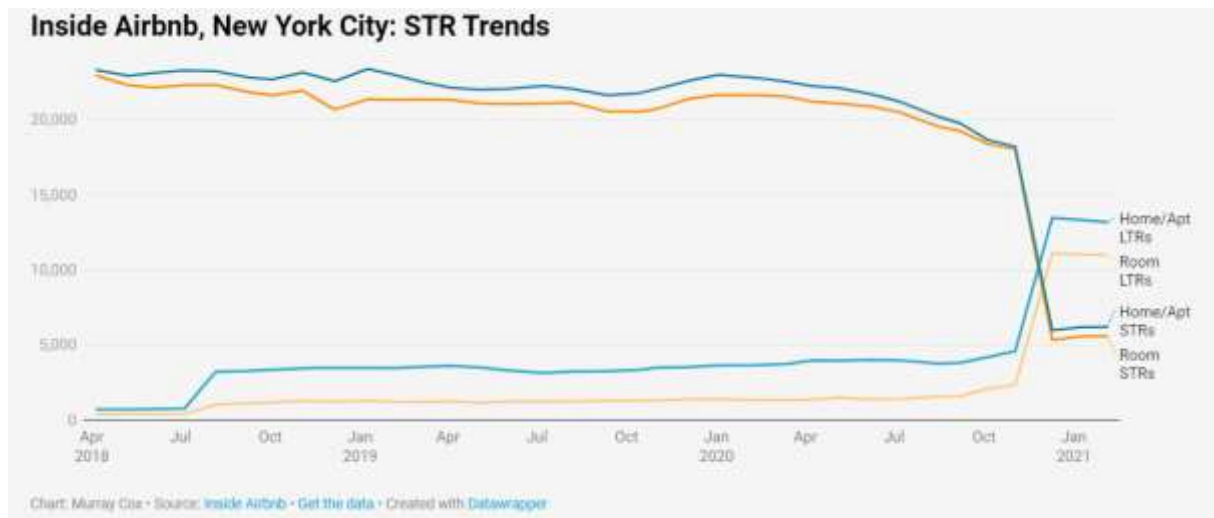
- 1) Kui probleeme on turvalisusega, on kohane nõuda majutuse pakkujatelt külastajate registreerimist.
- 2) Kui soov on kaitsta tarbijaid, tuleks informeerida majutusteenuse tarbijaid kohapeal kehtivatest reeglitest. Platvormid võiksid teha majutusteenuse pakkujatele võimalikuks märkimise, kas nad toimivad ettevõtjana või pakuvad majutust ajutiselt eraisikuna.
- 3) Ehitiste nõuete osas on eelistatud, et lühiajalise rendi pakkujate kohustused võtaks arvesse niikuinii kehtivaid ohutusnõudeid, mis kehtivad erapidadele. Tuleohutuse ja turvalisuse sertifikaate peaks küsima vaid perioodiliselt. Reeglid inimeste arvu kohta konkreetsel pinnal on selles vaates samuti sobivad.
- 4) Maksude laekumise ja kontrolli tagamiseks võib kaaluda registreerimissüsteemi majutusteenuse pakkujatele. Need süsteemid peaksid olema digitaalsed, ideaalseltentraliseeritud, lihtsad, odavad, ja ei tohiks nõuda rohkem dokumentatsiooni kui vajalik.
- 5) Elamispinna kättesaadavuse ja taskukohasuse tagamiseks tuleks kaaluda digitaalset kohustuslikku majutusteenuse pakkujate registreerimist, mis lubab ametkondadel monitoorida tegevuse aktiivsust ja reageerida arengutele. Sellega koos võib käia tugev sunnimehhanism. Kus lühiajalise rendi tõttu eksisteerib või tekib elamispindade puudus, võib kaaluda lubade süsteemi koos piiranguga tavapäraselt (jagamismajandusena) või ettevõtlusena lubatud väljarenditavate pindade arvule.**
- 6) Et kaitsta linnakeskkonda, võib kehtestada sarnase kohustusliku registreerimissüsteemi majutuse pakkujatele, et võimaldada majutusteenuse pakkujate monitoorimist ja kontrolli.⁹²**

Tallinna vanalinna puhul on lühiajalise rendi reguleerimise vajadus seotud eelkõige linnakeskkonna kaitse (p 6) ning elupindade kättesaadavusega (p 5). Nende eesmärkide saavutamiseks on soovitatav luua kohustuslik lühiajalise rendi pakkujate registreerimise süsteem ning seada piirangud lühiajaliselt väljarenditavate ruumide hulga ja lubatud väljarendimise viisidele.

Lisaks omanike litsentseerimisele on olukorra monitoorimiseks põhimõtteline võimalus nõuda infot teenusepakkujate kohta ka otse teenust pakkuvalt platvormilt. Peale kohtuvaidlusi AirBnB-ga on New Yorgis 2021. jaanuarist hakanud kehtima infojagamise seadus (data sharing law), mille järgi peab lühiajalist renti võimaldav platvorm andma kohalikule omavalitsusele igas kvartalis raporti platvormi kaudu tehtud tehingute kohta. Seejuures ei pea raporteerima juhul, kui kvartali jooksul on vähem kui neli lühiajalist ööbimist või kui välja ei rendita kogu eluruumi, vaid ainult mõni tuba sellest vähem kui kolmele inimesele. Lühiajaliseks rentimiseks loetakse rentimist kuni kolmekümneks päevaks. See meede on osutunud väga efektiivseks – juba seaduse menetlemise ajal langes New Yorgis oluliselt lühiajalist renti pakkuvate korterite arv, osa neist muudeti tagasi elukorteriteks, osa pakuvad platvormi kaudu pikaajalist renti (üle 30 päeva). Juba enne infojagamise seadust oli New Yorgis kehtestatud lühiajalisele rendile hulgaliselt piirangud, millele vastavuse kontrollimiseks oli võimalik infojagamist nõuda – st

⁹² Samas

infojagamise nõudmine on vaid üks tööriist linna arsenalis lühiajalise rendi piiramiseks,⁹³ see ei saa ilmselt olla esimene samm AirBnB-d reguleerima asudes.



34 New Yorgi lühiajaliste ja pikaajaliste rendipindade muutus infojagamise seaduse mõjul. Allikas: InsideAirBnB.com

2020 sügisel on AirBnB piloteerinud 15 linna ja turismiorganisatsiooniga koostööplatvormi AirBnB City Portal,⁹⁴ mille kaudu peaks linnadel olema võimalik saada otse vahendusportaalist mõningaid andmeid tehingute kohta, jälgida nõuete täitmist, maksude maksmist jne. Portaali kasutajaks on võimalik saada ainult ametiasutusel, nii et uurijana ei ole võimalik selle sisse näha. Soovitaks aga kindlasti Tallinna linnavalitsusel proovida, mida selle portaali kaudu teada ja teha saab.

4.10.3. Soovitused lühiajalise rendi reguleerimiseks Tallinnas

Lühiajalise rendi reguleerimiseks Tallinnas on mõningaid poliitilisi diskussioone juba peetud.⁹⁵ Sobiva lahenduse väljatöötamiseks tuleb kindlasti kaasata vanalinna elanikkond ja teenusepakkujad, aga siin mõned uurimistulemustest ja rahvusvahelistest praktikatest tõukuvad võimalused:

- Luua lühiajalise rendi pakkumise digitaalne litsentsisüsteem, mis võimaldaks majutuse pakkujate hulga ja paiknemise monitoorimist ning piirata turististuvates piirkondades (nagu vanalinn) lühiajalise rendi pakkumiste hulka.

- Lühiajalise rendi reguleerimisel tuleks eristada inimesed, kes teevad seda ajutiselt ja vähesel määral (st tööpoolest jagamismajanduse põhimõttel) ja ettevõtted/isikud, kes teevad seda ettevõtlusena. Seada lävend, kust alates algab ettevõtlus – nt 30 päeva aastas.

- Igast väljarendimise pikkusest tuleks litsentside registri pidajat teavitada, et oleks võimalik määratleda, millal on jagamismajandusena toimimise lävend ületatud. Litsentsid ja

⁹³ <http://insideairbnb.com/reports/nyc-short-term-rental-market-decimated-in-advance-of-data-sharing-law/>

⁹⁴ Vt <https://www.airbnb.com/ee/cityportal>

⁹⁵ Vt <https://www.err.ee/1094851/kolvart-tahab-kehtestada-kuliskorteritele-litsentsinoude>

rentimisteavitused peaks olema, nii palju kui võimalik, avalikud – nii saab kontrolli teostada osaliselt naabrivalve korras.

-Kuna kõige rohkem öörahu- ja heakorraprobleeme esineb korteritega, kus majutusteenus on vahendatud (omanike asemel tegutsevad haldurid ja operaatorfirmad), on põhjendatud lühiajalise rendi vahendusteenus keelustada. Jagamismajandus tähendab inimeselt inimesele teenuste pakkumist, vahendusfirmad sellesse skeemi ei peaks mahtuma. Litsentsi võiks anda ainult korterisse sisse kirjutatud elanikule.

-Seada lävend, kui suur osa korteritest võib ühes majas ja/või piirkonnas korraga lühiajalist renti pakkuda.

-Lühiajalise rendi litsentsid peaksid olema kindlasti ajutised. Püsivate litsentside korral toimub veelgi suurem valdkonna professionaliseerumine ning litsentsid võivad saada korterite hinnakomponendiks.⁹⁶

-Anda korteriühistutele võimalus nõuda naabri lühiajalise rendi litsentsi tühistamist, kui teenuse kasutajatega seoses on olnud hoones mitu korda tõsiseid korrarikkumisi. Võib kaaluda ka korteriühistu nõusolekut litsentsi väljastamise eeldusena.

-Võiks kaaluda lühiajalise rendi pealt kogutud maksude suunamist toetusena korteriühistutele, kelle majadest see on korjatud. Sellist lahendust ei ole teadaolevalt mujal kasutatud, kuid see annaks kõige vahetumalt kasu just naabritele, kes lühiajalisest rendist tulenevaid häiringuid peavad taluma – analoog muudele talumistasudele. Samuti annaks see korteriühistutele põhjuse hoones lühiajalise rendi pakkumise lubamiseks, kui nende nõusolekut hakatakse küsima.

⁹⁶ Selline mulje jääb nt Barcelona korterite müügikuulutustest, <http://house-barcelona.com/tm-property/type/apartments-with-a-tourist-license> (vaadatud 04.03.2021)

5. Vanalinna mitmekesisuse säilitamine

Tallinna välisküllastajate hulk on tõusnud peale nõukogude aega umbes 290 korda: suurusjärgus 160 000 välisküllastajalt 1980ndatel kuni 4,6 miljonini aastal 2018. Vastavalt Emori küsitlusele külastas 80% Tallinna välisküllastajatest vanalinn – seega käis vanalinnas enne koroonakriisi umbes 3,8 miljonit välisküllastajat aastas.⁹⁷ 2020. a oli koroonakriisi tõttu erakordselt turismivaene – Tallinna külastas 73% vähem välisküllastajaid kui aasta varem, ehk kõigest 1,2 miljonit välisküllastajat.⁹⁸

Vanalinna elanikkond on suurusjärgus 2000 inimest. Kui kohalik kogukond (tarbijaskond) on nii väike ja piirkonna välisküllastajate hulk miljonites, on piirkonna ettevõtlusel ja kogu ruumikasutusel kalduvus kujuneda eelkõige välisküllastajaid teenindavaks, mitte kohalike elanike vajadusi rahuldavaks. Sellisel juhul on tegu piirkonna turististumisega (ingl. k touristification) ning linnaruumi traditsioonilise mitmekesise kasutuse kadumisega.

Piirkondade turististumise näitajatena vaadeldakse seoses hoonestuse funktsionaalsusega tihti suveniiripoodide, turistidele orienteeritud söögikohtade, hotellide ja külaliskorterite hulka.⁹⁹ Praeguse aja ilmselt kõige kõrgetasemelisemas uuringus linnaruumi turististumise teemal, MIT ja Harvardi ülikooli ühisprojektis „Unmasking Tourism in Venice“ kasutatakse piirkondade analüüsimiseks turististumise indeksit, mis koosneb kolmest komponendist: AirBnB korterite hulk, restoranide arvustused TripAdvisoris ning turistidele orienteeritud kaubandus (Veneetsias loeti nende hulka kõik suveniiri-, disaineri-, maski- ja ehtepoed.)¹⁰⁰

2020. a vaatluse ja analüüsi põhjal võib järeldada, et Tallinna vanalinna ruumikasutus on viimase kahekümne aasta jooksul muutunud iga võimaliku näitaja järgi väga turismikeskseks. Seda peegeldab suur hotellide ja AirBnB korterite hulk ja nende pidev juurdekasv (enne koroonakriisi), samuti eelkõige välisküllastajatele orienteeritud kaubandus ja toitlustus (ptk 4).

Tiheda elupiirkonna funktsiooni kaotas vanalinn juba nõukogude perioodil (ptk 2). Samas hoidsid toona kohalikke elanikke vanalinnas igapäevaselt käimas rohked ametiasutused, mis pakkusid töökohti. Ametiasutused on tänapäevaks suures osas välja kolinud ning see tendents on jätkumas. Tänapäeval on kohalike inimeste toojaks vanalinna eelkõige kultuuriasutused, meelelahutus ja koolid (ptk 4).

Hiljutises Tallinna linna ruumikasutuse uuringus MetaLINN, mille käigus vaadeldi erinevate inimeste tegevusi läbi nende Instagrami ja Foursquare postituste järgi, joonistus samuti selgelt välja vanalinn kui eelkõige turistide piirkond (vt joonis 35). Uuringus MetaLINN toodi välja, et ühismeedia andmete järgi on vanalinn oluline sotsiaalsete valikuliste tegevuste keskusena (baarid ja restoranid,) kuid samas vajalikud tegevused nagu töötamine, on pea nähtamatud.¹⁰¹

⁹⁷ Vt T. Talk ja R. Kalvo, Pärand turism ja linnaplaneerimine. Tallinn 2020

https://digiteek.artun.ee/fotod/aruanded/konserveerimine/event_id-4477

⁹⁸ K. Alamets, Tallinna Turism 2020. https://visittallinn.ee/static/files/003/turismiaasta_2020_slaidid.pdf

⁹⁹ Nt D. Bertocchi ja F. Visentin, „The Overwhelmed City”: Physical and Social Over-Capacities of Global Tourism in Venice. Sustainability, 5.12.2019.

¹⁰⁰ Unmasking Tourism in Venice <http://www.overtourismvenice.mit.edu/#tourism-index> (vaadatud 03.03.2021)

¹⁰¹ D. Cerrone jt. SpinUnit, MetaLINN. Tallinna Kesklinna üldplaneeringu alusuuring, 2019



35. Tallinna linnaruumi kasutajad avalikult jagatud Instagrami piltide tegemise paikade järgi. Lillad täpid: kohalike elanike pildid, rohelised täpid: välisküllastajate pildid. Allikas: Spinunit, uuring MetaLINN.

Mõnedes linnades seatakse selliste monofunktsionaalsete turismipiirkondade vältimiseks erinevaid piiranguid turismile suunatud ettevõtlusele. Näiteks Barcelonas keelati uute hotellide ehitamine ajaloolisesse linnakeskusesse, ning isegi sulguvate hotellide asemele ei saa uusi teha.¹⁰² Amsterdam on keelanud uute turistidele suunatud poodide avamise, ning on saanud hiljuti kohtu kõrgeimas astmes kinnituse, et see on seaduslik.¹⁰³

Kas Tallinnas tuleks ka midagi sellist hakata tegema? See on pigem küsimus vanalinna elanikkonnale, linnaplaneerijatele ja poliitikutele. Ühest küljest on ettevõtluse turismile suunatud areng vanalinna jätkusuutlikkusele ohtlik. Teisalt on keerukas ette kujutada, millise mõõdupuuga eristada turistipoodi ja mitte-turistipoodi (kas merevaigust ehted on tingimata turistidele ja hõbedast mitte), või kuidas arvutada välja maksimaalne võimalik hotellide arv. Hotellid ei ole vanalinnas üldiselt ka kedagi häirinud – pigem on kohalikud elanikud välja toonud, et ametlikud hotellid ja hostelid on paremad naabrid kui lühiajalisele rendile antud korterid, kuna hotellides-hostelites on alati kohal personal, kes tagab korra ja öörahu.

Küll aga võiks nii linna kui riigi vanalinna alles jäänud asutusehoonete osas sõlmida kokkuleppe, et vanalinnast töökohti välja ei kolita. Ning juhul kui kolitakse, siis tühjaksjääv hoone muudetakse korterelamuks, perearstikeskuseks, lasteaiaks, kooliks vms, (mitte hotelliks, suveniiripoeks või restoraniks,) et tuua vanalinna juurde tavalisi elanikke ja igapäevaelu toetavaid funktsioone. Sellise kokkuleppe tegemise kohaks sobib kõige paremini koostatav Tallinna Kesklinna üldplaneering.

¹⁰² Vt <https://www.fastcompany.com/3067685/barcelona-just-banned-all-new-hotels-from-opening-in-the-city-center>

¹⁰³ Vt <https://www.dutchnews.nl/news/2020/04/amsterdam-can-ban-new-tourist-shops-highest-dutch-court-rules/>

Tallinna kesklinnale, sh vanalinnale, koostatakse praegu esimest korda kogu taasiseseisvumisperioodi jooksul üldplaneeringut. See on üle pika aja võimalus vanalinna hoonestuse funktsionaalsust mingil määral suunama hakata. Üldplaneeringu tasandil on oluline sisse kirjutada vanalinna funktsionaalsus mitmekesise linnakeskusena, mis peab toimima samas ka elamualana. Läbi Kesklinna üldplaneeringu saab linn seada pikaajalise visiooni, mis tüüpi funktsioonid on vanalinna oodatud ja millised mitte.

See ei tähenda jäika tsoneerimiskava, mis määraks täpselt ära, mis tüüpi ettevõtlus on igas kvartalis lubatud. Vanalinna (ja kogu kesklinna) puhul peaks jääma võimalikuks väikeste ruumiühikute kaupa dünaamiline areng, kuid üldplaneering peaks andma alused, millest lähtuda iga funktsioonimuutuse lubamise kaalumisel. Üldplaneering saab olla juriidiline alus ütlemaks, et nn Bermuda kolmnurka rohkem klubisid ei tule või koolide lähistele striptiisiklubisid ei lubata.

Teine oluline suund vanalinna mitmekesisuse hoidmisel on selles igakülgne elamisfunktsiooni säilimise soosimine läbi lühiajalise rendi reguleerimise, öörahu tagamise ja elanikele vajalike kaasaegsete kommunaalteenuste arendamise.

6. Ettepanekuid kohaliku kogukonna, turismi ja pärandi paremaks ühistoimimiseks Tallinna vanalinnas

Vanalinna kui elava pärandkeskkonna hoidmiseks on oluline püüda säilitada selle toimimist mitmekesise elu- ja töökeskkonnana. Väliskülastajad on selle keskkonna loomulik osa, kuid turismile orienteeritud funktsioonidel ei tohiks lasta välja tõrjuda muid linnaruumi kasutusi ega elanikkonda.

Lähtudes Maailma Turismiorganisatsiooni (UNWTO) soovitustest liigturismi vältimiseks,¹⁰⁴ käesolevast ja sotsioloogilisest uuringust,¹⁰⁵ on ettepanekud selleks järgmised:

UNWTO SÄÄSTVA TURISMI MEEDE	RAKENDAMISETTEPANEK TALLINNAS (sulgudes viide peatükile või sotsioloogilisele uuringule -SU)
Vaadake üle uute turismiteenuste platvormide ja regulatsioon ja maksustamine	Lühiajaline rent ei ole Tallinnas reguleeritud, selle kontrollimatu kasv on vanalinnas suur probleem nii kohaliku kogukonna jaoks kui piirkonna mitmekesisuse säilitamise vaates (4.10.) Luuva litsentsisüsteem, mis võimaldaks lühiajalise rendi pakkujate hulga ja paiknemise monitoorimist ning piirata turististuvates piirkondades nagu vanalinn lühiajalise rendi pakumist. (Täpsemad soovitusel litsentsisüsteemi loomiseks ptk 4.10.3.)
Tehke kindlaks ja meelitage küllastajagruppe, kellel on väiksem mõju konkreetse linna kontekstis; Vältige teatud küllastajasegmentide külastusi	Kuigi vanalinna rohkete meelelahutusasutustes ei käi ainult turistid vaid ka kohalikud tallinlased, on „pidutsejad“ nii ööklubides kui külaliskorterites kindlasti turistide segment, mida peaks pigem vältima – st vähemalt mitte reklaamima Tallinna kui toredat pidutsemiskohta. (SU)
Parandage infrastruktuuri ja kohalikke teenuseid arvestades nii küllastajaid kui kohalikke elanikke	Tagada öörahu: piirata elupiirkonnas ööklubide jms lahtiolekuaega, mitte lubada elamute kõrvale müra tekitavaid meelelahutusasutusi. (SU) Arendada elanikele vajalikke kaasaegseid kommunaalteenuseid, sh prügimajandust ja elektriautode laadimisvõimalusi, arvestada parkimis- ja liikluskorralduses eelkõige kohaliku kogukonna vajadustega. (SU)
Tagage kohaliku kogukonna kasusaamine turismist	Juhul, kui kunagi kehtestada turismimaks, siis suunata sellest saadavad tulud turismi piirkondade (sh vanalinna) arendamisse. (SU) Turismimaksu võiks kaaluda ka hooajalisena – st ainult

¹⁰⁴ UNWTO, „Overtourism“? Understanding and Managing Urban Tourism Growth beyond Perceptions, 2018

¹⁰⁵ K. Paadam ja L. Ojamäe, Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism. Tallinn, 2021

	turismi kõrghooajal, turismikoormuse hajutamiseks aasta lõikes.
Arendage linna lähtudes kohalike elanike vajadustest ja suhtuge turistidesse kui ajutistesse elanikesse	Vanalinna ruumilisel planeerimisel ja linnale/riigile kuuluvate ruumide väljarentimisel vältida turismile suunatud funktsioonide juurde toomist, eelistada vanalinnas elamist ja töötamist toetavate funktsioonide hoidmist ja loomist. Mh kavandada vanalinna kauaoodatud lasteaed. (ptk 4.7 ja 5, SU) Kesklinna üldplaneeringus käsitleda vanalinna multifunktsionaalse linnakeskuse ja elamualana, seada eesmärgiks funktsionaalse mitmekesisuse hoidmine. (ptk 5)
Looge regulaarselt koos käiv turismi haldamise grupp, mis hõlmab kõiki kohalikke osapooli Viige läbi regulaarseid uuringuid kohalike elanike ja teiste kohalike osapoolte seas	Kaasata vanalinnas turismi arendamist käsitlevatele aruteludele ka vanalinna elanike esindajad kui kohaliku elu eksperdid. (SU) Viia Tallinna rahulolu küsitlusi läbi asumi, mitte linnaosa kaupa. Nt Kesklinnas on nii palju erinevaid elukeskkondi, et vanalinna jt asumite elanike spetsiifilised mured ei tule rahuloluküsitluses välja. Samuti võiks 2020. a TTÜ läbi viidud vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike küsitlust korrata regulaarselt.

Illustratsioonide nimekiri

- 1) Karte des 1-ten und 2-ten Qartals der Gouvernements-Stadt Reval. 1865.a.
EAA.2072.9.3 leht 4
- 2) Tallinna linna plaan. Sõjaväe Topograafia Jaoskond, 1922.a. EAA.2110.1.4820 leht 2
- 3) Tallinna linna plaan elanike asustustihedusega. 1922?-1924? TLA.149.5.2657
- 4) Rahvastiku koostis ja korteriolud. 1.III 1934 rahvaloenduse andmed. Vihk II. Tallinn, 1935. <http://hdl.handle.net/10062/4439>
- 5) Rahvastiku arvu muutus Tallinnas, esitatud 100 m x 100 m ruudustikus, 1989-2011.
Allikas: Muutused Tallinna elanike paiknemises viimase kolme rahvaloenduse andmetel.
<https://www.stat.ee/index.php/et/uudised/2015/06/16/muutused-tallinna-elanike-paiknemises-viimase-kolme-rahvaloenduse-andmetel>
- 6) Tallinna tihedus. Allikas: SpinUnit, MetaLINN, 2019
- 7) Graafik - Vanalinna elanike arvu muutused. Andmete allikad:
 - Vanalinn. Regeneereerimine - sotsiaalse struktuuri uurimise I etapp (kuni 16. saj). Tallinn, 1983.
 - Tallinna linna statistiline aastaraamat 1924
 - Tallinna linna statistiline aastaraamat 1926
 - Ergebnisse der ehstländischen Volkszählung 1881
 - Vanalinn inimese elukeskkonnana, Tallinn, 1984
 - Elamisvõimaluste selgitamine Tallinna vanalinnas. Kokkuvõte. Tallinn, 1986
 - Statistikaameti väljavõte rahva ja eluruumide loendusest. Vastus päringule, 30.11.2020
- 8) Tallinna generaalkaardi tehno - ökonoomilised alused, 1964 a. Elamispinna tihedus rajooniti. ERA.T-14.4-6.33930 leht 2
- 9) Tallinna vanalinna rekonstrueerimispõhimõtete väljatöötamine.
Eksperimentaalprojekteerimine. Kõide IX-a. Hoonetekompleksi Rataskaevu 2/4 regeneereerimise ettepanekud. Tallinn, 1968
https://register.muinas.ee/ftp/DIGI_2013/pdf/eraT-0-76_001_0000878.pdf
- 10) Kesklinna funktsionaalse tsoonimise skeem. Tallinna generaalkaard (seletuskirjad ja joonised), 1968. a. Koostaja: RPI Eesti Projekt. EAM.4.1.95
- 11) Poed ja toitlustusasutused. Tallinna generaalkaard (seletuskirjad ja joonised), 1968. a. Koostaja: RPI Eesti Projekt. EAM.4.1.95
- 12) Teenindusasutused. Tallinna generaalkaard (seletuskirjad ja joonised), 1968. a. Koostaja: RPI Eesti Projekt. EAM.4.1.95
- 13) Kultuuriasutused. Tallinna generaalkaard (seletuskirjad ja joonised), 1968. a. Koostaja: RPI Eesti Projekt. EAM.4.1.95
- 14) Tallinna Kesklinna detailplaneerimise projekt. Vanalinna kaitsetsoon. Olemasolevate funktsioonide skeem. 1981. a. Muinsuskaitseameti arhiiv, arvele võtmata blansett. Foto: Martin Siplane.

- 15) Tallinna Kesklinna detailplaneerimise projekt. Vanalinna kaitsetsoon. Kavandatavate funktsioonide skeem. 1981. a. Muinsuskaitseameti arhiiv, arvele võtmata blansett. Foto: Martin Siplane.
- 16) Eluruumide hulk ja paiknemine vanalinna hoonetes Maa-ameti aadressiobjektide järgi. Kaardi koostas Raul Kalvo.
- 17) Elamisfunktsiooniga hoonete paiknemine vanalinnas vastavalt vaatlusandmetele. Kaardi koostas Raul Kalvo.
- 18) Kaubandusfunktsiooniga hoonete paiknemine vanalinnas vastavalt vaatlusandmetele. Kaardi koostas Raul Kalvo.
- 19) Toitlustusfunktsiooniga hoonete paiknemine vanalinnas vastavalt vaatlusandmetele. Kaardi koostas Raul Kalvo.
- 20) Meelelahutusfunktsiooniga hoonete paiknemine vanalinnas vastavalt vaatlusandmetele. Kaardi koostas Raul Kalvo.
- 21) Teenindusfunktsiooniga hoonete paiknemine vanalinnas vastavalt vaatlusandmetele. Kaardi koostas Raul Kalvo.
- 22) Majutusasutuste paiknemine vanalinnas vastavalt vaatlusandmetele. Kaardi koostas Raul Kalvo.
- 23) Kultuuri- ja spordiasutuste paiknemine vanalinnas vastavalt vaatlusandmetele. Kaardi koostas Raul Kalvo.
- 24) Haridusasutuste paiknemine vanalinnas vastavalt vaatlusandmetele. Kaardi koostas Raul Kalvo.
- 25) Administratiivasutuste ja büroorumide paiknemine vanalinnas vastavalt vaatlusandmetele. Kaardi koostas Raul Kalvo.
- 36) Vanalinna liikunud inimeste keskmine hulk tunnis. Joonise koostas Raul Kalvo.
- 27) AirBnB platvormil lühiajaliste üüripindade pakkumine 2016-2019. Allikas: Tallinna Ettevõtlusamet, Lühiajalised rendipinnad Tallinnas 2020
- 28) AirBnB platvormil pakutavate lühiajaliste üüripindade hulk. Allikas: AirDNA.com. Väljavõte tehtud 29.12.2020
- 29) AirBnB korterite hinnanguline broneeringute arv ja keskmine päevahind. Allikas: AirDNA.com. Väljavõte tehtud 29.12.2020
- 30) AirBnB korterite paiknemine Tallinnas. Allikas: AirDNA.com. Väljavõte tehtud 29.12.2020
- 31) AirBnB korterite asukohad vanalinnas 2017 a jaanuari-veebruari seisuga. Kaardi koostas Raul Kalvo.
- 32) Vanalinna püsielanike vähenemine ja turististumine Vene tn 8 näitel. Joonise koostas Maria Pukk.

- 33) Üheteistkümne Euroopa ja Ameerika linna regulatsioonid AirBnB suhtes. Allikas: S. Nieuwland & R. van Melik, Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals, Current Issues in Tourism, 23:7, 2020 <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/13683500.2018.1504899>
- 34) New Yorgi lühiajaliste ja pikaajaliste rendipindade muutus infojagamise seaduse mõjul. Allikas: InsideAirBnB.com <http://insideairbnb.com/reports/nyc-short-term-rental-market-decimated-in-advance-of-data-sharing-law/>
- 35) Tallinna linnaruumi kasutajad avalikult jagatud Instagrami piltide tegemise paikade järgi. Allikas: Spinunit, uuring MetaLINN.

LISAD