

„MINA ELAN SIIN” – elavustumine Supilinnas

Nele Nutt

Käesolevas artiklis vaadeldakse Supilinna asumis toimunud muutusi gentrifikatsiooniprotsessi valguses. Gentrifikatsiooniprotsessi, mis mõjutab nii piirkonna kultuurilist, sotsiaalset, majanduslikku kui ka füüsilist keskkonda, on uuritud maailmas juba 1960. aastatest alates. Eestis on gentrifikatsiooniteema uurimisega tegeldud alates 1990ndate lõpust. Tänapäeval on põhjust rääkida gentrifikatsioonist ka Supilinna puhul. Elukeskkonnas toimuva arengu uurimine ja tundmine annab võimaluse teadlikumalt tegutseda ning asetleidvate protsesside kulgu suunata. Linnast teevad linna inimesed. Igal piirkonnal on oma nägu. Kohalikud elanikud on need, kes lisaks füüsilisele ruumile kujundavad ka piirkonna vaimse iseloomu. Artiklis võetakse vaatluse alla, milliseid elanikkonna muutusi on kaasa toonud piirkonna areng, ja ka vastupidi – kuidas elanikud ise seda arengut on mõjutanud. Seega hinnatakse artiklis gentrifikatsiooni tekkimiseks vajalike tingimuste olemasolu, vaadeldakse selle protsessi kulgu ning püütakse määrata, millisesse staadiumi protsess käesolevaks hetkeks Supilinnas on jõudnud.

Sissejuhatus

Kui 1950–60ndatel oli linnade puhul aktuaalne eeslinnastumise teema, siis 1970–80ndatel hakati aina enam rääkima gentrifikatsioonist.¹ Juba 1960ndatel täheldas sotsioloog Ruth Glass² Londoni töölispriirkondi uurides trendi, mis avaldus elanikkonna vahetumises: lihtsate tööliste asemele kolisid endistesse

1 Griffith, J. M. 1996. Gentrification: Perspectives on the Return to the Central City. – *Journal of Planning Literature*, vol. 11, lk. 241–255; Atkinson, R. 2004. The Evidence on the Impact of Gentrification: New Lessons for the Urban Renaissance? – *European Journal of Housing Policy*, vol. 4, no. 1, lk. 107–131; Brouillette, S. 2009. Literature and Gentrification on Brick Lane. – *Criticism*, vol. 51, no. 3, lk. 425–449.

2 Saksa sotsioloog, kes emigreerus 1930ndatel Inglismaale.

töölispiirkondadesse jõukamasse keskklassi kuuluvad inimesed. Glass nimetas selle protsessi gentrifikatsiooniks³ (ingl *gentrification*).

Eesti keeles on gentrifikatsiooni kohta kasutatud erinevaid mõisteid nagu aadeldamine, taassünd, taaselustamine, rehabilitatsioon, elitariseerumine jms. Kuid ükski neist ei anna päris hästi edasi gentrifikatsiooni kogu olemust, selle positiivset ega ka negatiivset mõju, mis avalduvad samaaegselt nii füüsilises kui ka sotsiaalses keskkonnas. Võib küll nõustuda, et gentrifikatsioon, mis muudab piirkonna elitaarsemaks ning vääristab ehk aadeldab seda, on taaselustamisprotsess, kuid sellel on positiivse kõrval ka negatiivne külg, mis nimetatud terminite puhul väga selgelt ei avaldu. Nimelt võib taassünni kui positiivse nähtusega üheaegselt aset leida ka häving ja surm. Tegemist on äärmiselt vastuolulise protsessiga ning arvestades selle mitmepalgelisust, kasutatakse käesolevas artiklis selle tähistamiseks sõna „elavustumine”, millega peetakse silmas nii positiivses mõttes elusaks kui ka negatiivses mõttes (liiga) elavaks muutumist. Termin „elavustumine”, sisaldades gentrifikatsiooni mõlemaid tahke, annab ehk kõige paremini edasi protsessi kogu olemust. Liiga elavaks (ülekujundatuks, ülereguleerituks, ülekorrastatuks) muutmise tagajärjel võib piirkonna omapära hävida, samas võib tasakaalukalt säästliku ja läbimõeldud tegutsemise tulemusena piirkond elusamaks muutuda.

Mitmepalgelisuse tõttu on elavustumine põhjustanud uurijate seas vastandlikke arvamusi. Juba 1990ndate lõpus jõuti järeldusele, et tegu on postmodernistlikule linnastumisele omase laiaulatusliku protsessiga, millel on nii kultuuriline, majanduslik, sotsiaalne kui ka poliitiline mõju, kuid selle protsessi peamise põhjuse osas ei ole uurijad ühel meelel. On uurijaid, kes peavad elavustumise põhiliseks tõukejõuks majandusprotsesse ehk tootmist, ja on neid, kelle hinnangul on olulisemad kultuurilised tegurid, mis avalduvad tarbimises. Kuna elavustumist mõjutavad nii tootmine kui ka tarbimine, siis ei ole küsimus mitte selles, kumb neist on olulisem, vaid pigem selles, kuidas nende suhe konkreetsetes piirkonnas avaldub. Elavustumine on ühtaegu nii üleilmse kui ka kohaspetsiifilise iseloomuga ning ühtaegu sotsiaalne, kultuuriline ja majanduslik protsess, mille uurimisel tuleb vaadelda kõiki nimetatud aspekte komplekselt. Oluline on nii kinnisvaraturul toimuv kui ka elanikkonna karakteristikud ja liikuvus, mis avaldavad mõju protsessi ulatusele ja kiirusele ning mille alusel saab määrata protsessi staadiumi ning prognoosida tulevik-

3 Ruth Glassi pakutud termin seostus uue „linna härrasrahvaga”, tõmmates paralleeli 18. ja 19. sajandi Inglise maa-aadli ehk alamaadliga, kelle staatus oli maa-aristokraatide omast madalam, kuid samas vabatalupoegade ning maata tööliste omast kõrgem. Glass võttis selle mõiste kasutusele, sest protsess sarnanes maa-aadli (*gentry*) vanale kombele pidada lisaks oma maal olevale elamisele maja ka linnas.

ku. Niisiis on elavustumine kõige üldisemalt öeldes inimeste liikumisega seotud protsess, mis väljendub piirkonna elanikkonna vahetumises.

Üks olulisi elavustumise käivitajaid on võimaliku ja tegeliku kinnisvarahinna erinevus, mis suurendab kinnisvaraarendajate huvi kesklinnalähedastesse piirkondadesse investeerimise vastu, sest olemasoleva odava kinnisvara saab muuta mitte väga mahukate investeeringute abil tulutoovaks müügiobjektiks. Teine oluline elavustumise käivitumise eeldus on loovaid erialasid (kunstid, sotsiaalvaldkond, pedagoogika, ka tudengid) esindavate elanike olemasolu. Käivitajana on täheldatud ka elanikkonna keskmisest kõrgemat haridustaset ning sotsiaalset mitmekesisust.

Lääneriikides avaldus elavustumine ilmekamalt sõjajärgse linnade taastamise ja uuendamise ajal, 1950–60ndatel. 1980ndatel kasutati seda terminit keskklassi kuuluva elanikkonna liikumise puhul, kuid õige pea selgus, et muutused ei piirdu ainult keskklassiga, vaid protsess on palju laiaulatuslikum. Põhjalikumal uurimisel eristati selles mitu erineva iseloomuga perioodi ehk lainet. Üldise käsitluse kohaselt koosneb esimene laine nn pioneeridest, kes hõivavad ebapopulaarse piirkonna, asudes sinna elama. Teise laine moodustavad juba kindlate elukutsete esindajad. Kolmanda laine moodustab jõukas eliit, kes soovib elada nüüd juba populaarseks muutunud piirkonnas. Protsessi alguses piirkonda kolivad inimesed esindavad loovaid erialasid ning moodustavad nn kultuurilise kapitali. Piirkonna populaarsuse kasvades muutub see atraktiivseks müügiobjektiks ja ihaldatud kaubaartiklikuks jõukamasse keskklassi kuuluva elanikkonna jaoks. Algul peeti elavustumist üksnes positiivseks protsessiks, kuid 1990ndatel hakati rohkem tähelepanu pöörama ka selle negatiivsetele mõjudele.⁴

Supilinn uurimisväljas „Mina elan siin”

Eestis hakati linnade elavustumist uurima 1990ndate lõpus. Uuringud käitlesid valdavalt Tallinna piirkondi.⁵ Supilinna elavustumist on vaadeldud va-

4 Caulfield, J. 1989. Gentrification and Desire. – Canadian Review of Sociology and Anthropology, vol. 26, lk. 617–632; Smith, N. 1986. Gentrification, the Frontier, and the Restructuring of Urban Space. – Smith, N. and Williams, P. (eds.). Gentrification of the City. Boston: Allen and Unwin, lk. 15–34; Lees, L. 2000. A Reappraisal of Gentrification: Towards a 'Geography of Gentrification'. – Progress in Human Geography, vol. 24, no. 3, lk. 389–408; Atkinson, R. 2004, lk. 107–131 jt.

5 Nt Kurist, K. 2004. Gentrifikatsiooni eeldused ja uurimise võimalused Kalamajas teooriate põhjal. Bakalaureusetöö. Eesti Humanitaarinstituut; Matjus, K. 2002. Gentrifikatsioon – Supilinn – Kalamaja. Uurimistöö. Tartu Ülikooli Geograafia Instituut.

rem mitmes uurimuses.⁶ Viimase Supilinna käsitleva uurimuse⁷ koostamisest on möödas peaaegu viis aastat. Supilinnas toimuvaid protsesse jälgides tuleb mõnda, et elavustumine on pidevalt edasi arenenud⁸ ning selle käsitlemine on tänagi aktuaalne. Seni on uurimisel kasutatud eelkõige vaatlust (protsessi seisuhinnatakse välise visuaalse vaatluse teel – majade korrastamise järgi⁹) ning Supilinna puhul on tehtud ka süvaintervjuusid, kuid käesolev artikkel põhineb 2011. aastal tehtud süvaintervjuude ja struktureeritud küsitluse¹⁰ tulemustel, mis võimaldavad hinnata Supilinna elavustumisprotsessi kulgu ja hetkeseisu.

Kuna elavustumisprotsessi uurimise seisukohalt on lisaks füüsilise keskkonna olukorrale oluline roll ka seal elavatel inimestel, siis võetakse vaatluse alla nii need inimesed, kes on andnud piirkonna kujundamisse oma panuse, kui ka need inimesed, kes praegu seal elavad, sest piirkonnas elanud ja praegu elavate inimeste sotsiaal-majanduslik staatus kujundab suuresti piirkonna ilme ning mõjutab seal toimuvaid arenguid.

Lea Teedema¹¹, kes on põhjalikult uurinud Supilinna elanikke 18. ja 19. sajandil, kirjutab, et 18. sajandi keskpaigas olid Supilinna piirkonna krundiomanikud põhiliselt kas linnavalitsus või jõukad linnakodanikud, vaimulikud ja aadlikud. Krunte kasutati suuresti aiamaadena ning loomade karjatamiseks. Krundiomanikud ise üldjuhul kohapeal ei elanud, vaid seda tegid rendilevõtjad, eelkõige mitterakslastest lihtrahvas ja käsitöölised. 18. sajandi jooksul krundiomanikud vahetusid ning sajandi lõpuks oli juba suur osa krundiomanikke lihtrahva hulgast. 1793. aasta meeshingede nimekirjast näeb, et Supilinnas elas umbes 100 meest, kellest enamik olid eestlased. Aastal 1807 olid 250 elanikust enamik käsitöölised ja muud ametimehed. 19. sajandi teisel poolel hoogustus Supilinnas hoonestamine ning elanike arv kasvas, seda eriti 1860. aasta paiku, 1870ndatel ja 1890ndatel. Esimese ülevenemaalise rahvaloenduse (1897) andmed¹² annavad ettekujutuse piirkonnas elanud inimeste tegevusala-dest. Sajandi lõpul olid Supilinna elanikeks jätkuvalt töölised, tööndustootajad ja teenrid. Suur oli ka õpilaste osatähtsus (vt ill. 1).

6 Matjus, K. 2002; Männik, K. 2008. Gentrifikatsiooniprotsess. Tartu Supilinna näitel, aastatel 2003–2007. Magistritöö. Eesti Kunstiakadeemia; Männik, K. 2003. Gentrifikatsioon Eestis Supilinna näitel. Bakalaureusetöö. Tartu Ülikool.

7 Männik, K. 2008.

8 Hiob, M.; Nutt, N. jt 2012. Rise from the Dead: from Slumming to Gentrification. – *Transylvanian Review of Administrative Sciences*, no. 36 E, lk. 92–105.

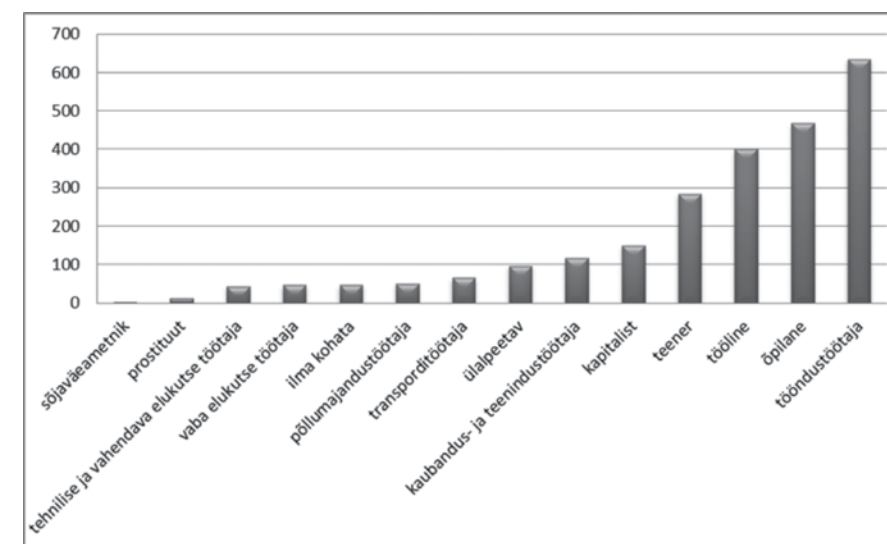
9 Majade korrastamine on üks elavustumise näitaja.

10 Supilinna Selts 2011. Osalusplaneerimine Supilinna teemaplaneeringu koostamisel.

11 Teedema, L. 2010. Supilinna asustuse kujunemine 1704–1899. Magistritöö. Tartu Ülikool.

12 Berendsen, V., Maiste, M. 1999. Esimene ülevenemaaline rahvaloendus Tartus 28. jaanuaril 1897. Tartu: Eesti Ajalooarhiiv.

Seega oli 19. sajandi Supilinna näol tegu piirkonnaga, mille elanikud kuulusid valdavalt lihtrahva hulka, kellele oli odav üürikorter taskukohane. Enamik linnaosa praeguseni säilinud ajaloolisest hoonestusest pärineb 19. sajandi teisest poolest, mil levinuimaks hoonetüübiks kujunes kahekorruseline ühe või kahe keskse trepikojaga puidust üürimaja. Kõige elavam oli ehitustegevus 1870. ja 1880. aastatel ning 20. sajandi esimese ja teise kümnendi vahetusel.¹³



Ill. 1. Tähtvere ja Supilinna piirkonna elanike ametid 1897. aasta ülevenemaalise rahvaloenduse andmetel. Allikas: Veiko Berendsen, Margus Maiste. Esimene ülevenemaaline rahvaloendus Tartus 28. jaanuaril 1897. Tartu: Eesti Ajalooarhiiv 1999.

Nõukogude-aegsete plaanide kohaselt tuli piirkond kas osaliselt või tervikuna lammutada ning ehitada asemele uus moodne rajoon. Erinevatel plaanidel on lammutamise ulatus erinev.¹⁴ Õnneks selleni ei jõutud ning seetõttu ei ole põhjust käesoleva teema valguses pikemalt tookordsetel plaanidel ning nende põhjustel peatuda. Tänapäeval on Supilinn¹⁵ saanud kõrgelt hinnatud elamupiirkonnaks. Ometigi on just tookordsetel otsustel mitte lammutada oma

13 Siilivask, M. Supilinna hoonestuse ja linnaruumi kujunemisest 18. sajandi lõpust 20. sajandi alguseni. Käesolev kogumik.

14 Hess, D. B., Hiob, M. Preservation by Neglect in Soviet-Era Town Planning in Estonia (ilmumas).

15 Piirkonda on hakatud Supilinnaks nimetama 20. sajandi alguses. Varasemal ajal kasutusel olnud nime kohta vt Hiob, M., Nutt, N. 2010. Supilinna teemaplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Tartu. Artes Terrae OÜ.

mõju elavustumisele, sest amortiseerunud odava elamufondi näol oli olemas soodne pinnas selle protsessi käivitumiseks. Valdav osa tänasest hoonestusest ongi pärit perioodist, mis eelnes lammutusplaanidele. Niisiis ulatub linnaosa ruumiline kujunemine 18. sajandist 20. sajandi teise ja kolmanda kümnendini ning pärast ajutist konserveerumist 20. sajandi teisel poolel on lisandunud juba uued ehituslikud kihistused.¹⁶ Viimastesse kuuluvad ka Nõukogude ajal ehitatud hooned. Paraku on varasemast perioodist pärit amortiseerunud elamuid ajapikku ka lammutatud (Tähtvere 1, 6, 19, 40, 44, 46, 51, 64, 66 ja 68, Herne 30, 45 ja 64, Marja 12 ja 15, Meloni 1, Emajõe 10, Oa 1, 2A, 4 ja 26, Kroonuaia 5 jne).

Kuna lammutamisplaanid jäid paberile, siis elasid inimesed piirkonnas tasapisi edasi. Puitlinnaosa odavatesse mugavusteta korteritesse tuli ka uusi asukaid, kelle majanduslikud võimalused ei lubanud soetada elukohta mõnes paremas rajoonis, peamiselt üliõpilased, muusikud, poeedid ja kunstnikud. Lisaks neile elas piirkonnas ka regulaarse sissetulekuta asotsiaale ja muud kahtlast kontingenti. Niisiis hõivasid populaarse piirkonna ajapikku nn pioneerid, kes moodustasid elavustumise esimese laine, mõjutades oma tulekuga ka piirkonda ennast. Supilinn oli küll ebaturvaline, kuid asukoht kesklinna vahetus naabruses ja kinnisvara madalad hinnad olid need, mis selle piirkonna väikese sissetulekuga inimestele atraktiivseks tegid. Seetõttu oli see üks võimalikest elukohavalikutest ka noortele lastega peredele.

*Elasin varem kivimajas, nüüd elame puumajas. Ei olnud teadlik valik, oli tol hetkel majanduslik valik. Otsisime korterit ahjuküttega vanas majas, küsimus ei olnud Supilinnas. Supilinn ei olnud oluline, ahiküte ja elementaarne aed oli oluline. Selle raha eest, mis meil käes oli, saame korteri osta ja teeme vajaliku remondi.*¹⁷

Piirkonna ebapopulaarsust arvestades (1998. aastal hindas Supilinna ebasobivaks elukohaks üle poole (60%) Tartu elanikest¹⁸) oli see paljude jaoks eelkõige piiratud majanduslikest võimalustest tingitud valik. Seega on väga tõenäoline, et suur osa 1990ndate keskel Supilinna tulnud uutest elanikest ei valinud elukohta mitte meeldivuse, vaid majanduslike võimaluste järgi.¹⁹ Hilisemad uuringud on näidanud piirkonna populaarsuse pidevat kasvu: kui viis aastat hiljem (2003) korraldatud Tartu linna elanike uuringus mainib Supilinna ebasobiva elukohana veel 50% vastanutest, siis 2008. aastal juba ainult 25%.²⁰

¹⁶ Siilivask, M. Supilinna hoonestuse ja linnaruumi kujunemisest 18. sajandi lõpust 20. sajandi alguseni. Käesolev kogumik.

¹⁷ Supilinna Selts 2011.

¹⁸ Tartu Linnavalitsus. Tartu ja tartlased 1998. Tartu, Eesti: Tartu Linnavalitsus.

¹⁹ Mitmed intervjuueeritavad on sellesse piirkonda kolimise põhjusena välja toonud odava kinnisvara ja kesklinna läheduse. – Supilinna Selts 2011.

²⁰ Tartu Linnavalitsus. Tartu ja tartlased 2003 ja 2008. Tartu, Eesti: Tartu Linnavalitsus.

Piirkonna populaarsuse kasv ja madalad kinnisvarahinnad andsid tõuke elavustumise teise laine vallandumiseks. Teise laine moodustavad inimesed, kes kolivad piirkonda seepärast, et neile meeldib sealne miljöo ning et nad hindavad kesklinna lähedust.

*Ei olnud teadlik valik, otsisin elamist võimalikult kesklinna, see oli esimene argument /.../ lootsin, et ma leian Supilinna /.../ et ei oleks autost sõltuv /.../. See oli esimene argument, et ei ole mingi koht väga kaugel /.../. Miks nagu Supilinn /.../ tol hetkel oli hästi armsalt räämas ja see filing ja see kamp on hoopis teismoodi kui teised linnaosad /.../.*²¹

*On suuri avaraid krunte /.../ see loob atmosfääri, ei ole selline täis tuubitud, väikeste tuhanderuuduste, väikesemate kruntide peal suuri lahkaid kivimaju täis ehitatud /.../, asukoht kindlasti.*²²

*See korter, mille ma leidsin Supilinnas, on selline unistuste korter, ja ma ei ole mitte kusagil mujal Tartus otsa koperdanud nii hea hinna ja kvaliteedi suhte. /.../ Supilinna kasuks rääkis just see, et seal on selline kodutunne, seal linnaosas. /.../ Supilinn on strateegiliselt väga heas asukohas, tal on kesklinn lähedal, ta on jõe ääres, tal on suhteliselt palju rohelist ja metsikust, ta on tsiviliseerimata ...*²³

Kuna piirkonnas elavate „kunstiinimeste” ja noorte aktiivsete tulijate väärtushinnangud kattusid, tekkis soodne pinnas koos tegutsemiseks. Sellest koostööst sündis piirkonna kodanikuorganisatsioon Supilinna Selts.²⁴ Seltsi tegusamad liikmed olid need, kes olid hiljuti Supilinna kolinud (teine laine) ja tahtsid, et seal säiliks need väärtused, mis Supilinna nende jaoks väärtuslikuks tegid.

*Ma lähen sinna ja ma tean, et seal on tänu sellele taustale mingi teistsugune seltskond /.../, et kes sinna nimme lähevad ja otsivad, on selles mõttes minusarnased. Keda see kõdu nii väga ei sega, keda selline natuke räämas ja laokil asi köidab.*²⁵

Sarnaste väärtushinnangutega inimesed leidsid kiiresti ühise keele ja koondusid ning hakkasid tegutsema sarnase maailmavaate pinnal aina organiseeritumalt.²⁶

²¹ Supilinna Selts 2011.

²² Supilinna Selts 2011.

²³ Supilinna Selts 2011.

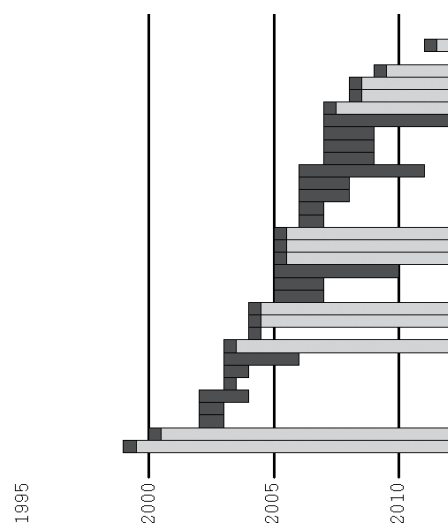
²⁴ Selts asutati 22. mail 2002.

²⁵ Supilinna Selts 2011.

²⁶ Nutt, N., Hiob, M. jt 2012. The story of “uglyduckling”. The run-down slum that survived the socialist system of government has turned to desirable residential area. 15th International Planning History Society Conference, ettekanne.

Piirkonna tänavapildis hakkasid kiiremad ja nähtavamad muutused toimuma aga juba 1990ndate lõpus, mil kinnisvaraturg seoses omandireformiga elavnes. Õigusjärgsed omanikud, saanud tagasi maa või maja, kus nad ise ei elanud, müüsid selle kinnisvaraga tegelevatele firmadele. 1990ndate lõpus kuulus eraomanikele vaid sadakond kinnistut²⁷, kuid kolme aastaga kasvas eraomandis olevate kinnistute arv kahekordseks (2003 oli erastatud 225 kinnistut).²⁸ Selle tulemusena tekkisid elavustumiseks soodsad majanduslikud tingimused, sest kesklinna vahetus läheduses oli turul madala hinnaga kinnisvara.

2000. aastate keskel (2005–2008) haripunktis olnud majandusboom kiirendas piirkonnas toimuvaid muutusi veelgi. Pangad andsid laene, maad võttis üldine remontimis- ja ehitamistuhin. Kinnisvarafirmadele oli tulus ehitada uusi elumaju ning need siis võimalikult suure kasumiga maha müüa. Aastatel 1991–2012 ehitati Supilinna 27 uut maja, mis on 7,9% kogu piirkonna elamutest,²⁹ kehtestatud planeeringud annavad võimaluse veel 41 uue maja ehitamiseks. Seega on äärmiselt tõenäoline, et piirkonda kolib jätkuvalt juurde uusi inimesi ka tulevikus.



Ill. 2. Supilinna detailplaneeringute koostamise perioodi pikkus. Tumehalliga on tähistatud detailplaneeringud, mis on kehtestatud, helehalliga detailplaneeringud, mis on küll algatatud, kuid ei ole tänaseks kehtestatud.³⁰

27 Tartu Linnavalitsus. Tartu statistiline ülevaade 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 ja 2010. Tartu, Eesti: Tartu Linnavalitsus.

28 Nutt, N., Hiob, M. jt 2012. Spatial Planning in Estonia – from Totalitarian to Inclusive (ilmumas).

29 Supilinnas on kokku 343 maja. Hiob, M., Nutt, N. 2010.

30 Graafik on koostatud Tartu Linnavalitsuse planeeringute andmebaasi alusel.

Ehitussurvet näitab ka kehtestatud detailplaneeringute arv. Alates 1999. aastast on Supilinnas algatatud 36 detailplaneeringut, millest kehtestamiseni on tänaseks jõudnud 26. Kui 2003. aastal Supilinnas algatatud detailplaneeringu kehtestamiseks kulub kaks aastat, siis 2010. aastal kehtestatud detailplaneeringud on algatatud kuus aastat tagasi (vt ill. 2). Sellel on mitmeid põhjusi, mis vajaksid põhjalikumalt analüüsi, kuid üheks põhjuseks võib olla kohaliku kogukonna otsustav sekkumine.³¹ Majandusbuumi aegu, mil piirkonnas tegutsesid aktiivselt kinnisvaraärimehed, pidi Supilinna Selts aina enam sekkuma, et väärtusi kuidagigi säilitada. Kinnisvaraarendajate tugeva surve tulemusena hakkasid Supilinnas toimuma muutused. Kadus räämas agul, kus aiaaugust sai otse poodi põigata, aina enam tühermaad muutus asfalteeritud parkimisplatsideks. Uute elanike saabumisega algas ka elavustumise uus, kolmas laine.

*Kümne aasta jooksul on ümbritsevas keskkonnas kahtlemata toimunud muutus. On tekkinud selline asi, et on peotäis maju, mis on korda tehtud, on korda tehtud oma jõududega, on korda tehtud päris merkantiilsena, keegi on ostnud, on korda teinud müügiks, ja siis on ka tosinajagu uusi maju tekkinud.*³²

Uutesse majadesse kolinud inimesed tõid endaga kaasa varasemast erinevad väärtushinnangud, mis väljendusid lukustatud välisustes ja puldiga suletavates hoovivärvates.³³ Kõik mitte kasutuses olev kuulus lammutamisele – nii kuurid, milles polnud vaja hoida enam küttepuid, kui ka pesuköögid, kus ei pestud enam pesu. Kolmanda laine elavustajad hindasid teistsuguseid väärtusi kui need, mille nad piirkonda kolides eest leidsid, ja väga tavalise käitumisena hakkasid jõuliselt piirkonda oma soovide ja vajaduste järgi ümber kujundama. Seetõttu ei olegi üllatav, et kahe erinevaid väärtusi hindava elanikerühma vahel tekkisid erimeelsused. Supilinna varasemad elanikud, kes olid kolinud piirkonda just agulimiljööde väärtustades, leidsid ennast ühtäkki opositsioonis uute elanikega, kelle soov oli näha oma koduümbrust pigem piinlikult korras kui lõbusalt räämas. Kui varasemal ajal oli Supilinna Selts olnud opositsioonis kohaliku omavalitsusega, siis kolmanda laine saabumisega oli tekkinud ka siseopositsioon. Selts on püüdnud elavustumisprotsessi pidurdada, olles vastu tänavate lausasfalteerimisele, uute moodsate suurte majade ehitamisele ja kvartaleid tükeldavate lisatänavate rajamisele. Kuigi linnavalitsus oli elanike

31 Karlova linnaosa detailplaneeringute koostamiseks kulunud aja puhul sellist trendi märgata ei ole.

32 Supilinna Selts 2011.

33 Nutt, N., Hiob, M. jt. Lively city versus inanimate city: Vernacular architecture and design (ilmumas).

tugevast vastuseisust hoolimata³⁴ kehtestanud 2001. aastal üldplaneeringu³⁵, mis nende soove eiras, on suudetud 2002. aastal loodud Supilinna Seltsi pideva ja järjekindla tegutsemise tulemusena protsessi siiski aeglustada.

Elavustumisprotsessi hetkeseis

Nagu eelnevast nähtub, olid kõik eeldused elavustumisprotsessi käivitumiseks ja arenguks Supilinnas olemas. Supilinn oli vana suhteliselt halvas seisukorras puitlinnaosa, mis paiknes väga soodsas asukohas, otse Tartu kesklinna külje all kohe teisel pool linnamüüri. Tegemist oli piirkonnaga, kus kinnisvarahindade vahe oli märgatav ning mille elanikkonna moodustasid loovate erialade kesk- klassi esindajad ja üliõpilased, kellele hakkasid tasapisi lisanduma teistsuguseid väärtusi hindavad elanikud. Täna on Supilinn äärmiselt hinnatud elamupiirkond, kuhu on saabunud elavustajate kolmas laine.

*Muutus on see, et on tulnud uued inimesed, ja muutus on see, et need inimesed elavad teistsugust, suletud uste tagust elu.*³⁶

*Tol ajal (1999) /.../ elas hästi palju tudengeid, karvapäid ja boheeme, täna on siin rohkem tolle ajaga võrreldes rikkamat rahvast, siis oli veel rohkem suhteliselt suvalist kampa, tudengeid. Tol hetkel oli tal kõdulinnaosa renomee, nats kahtlane, et terve mõistusega inimene sinna läheks.*³⁷

Selleks, et saada paremat ettekujutust tänasest Supilinna elanikust, tema soovidest ja tulevikunägemusest, on viimastel aastatel korraldatud sealse elanikkonna seas kaks (2010³⁸ ja 2011³⁹) küsitlust, millest viimase tulemusi on kasutatud käesoleva artikli koostamisel. Küsitluste tulemusena selgunud supilinnlaste väärtushinnangud on positiivselt üllatavad. Nimelt hindavad elanikud piirkonda elukeskkonnana väga kõrgelt, sest pea kõigile Supilinna elanikele (99% vastanute⁴⁰) meeldib seal elada ja valdav osa vastanutest (86%⁴¹) eelistaks ka järgmiseks

34 Näiteks esitati Supilinna üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajal kokku 43 ettepanekut. Neist 29 juurde on märgitud „Mitte arvestada”. Allikas: Lisa Tartu Linnavalitsuse 3. oktoobri 2000. a istungi protokollile nr 65.

35 Supilinna linnaosa üldplaneering 2001.

36 Supilinna Selts 2011.

37 Supilinna Selts 2011.

38 Hiob, M., Nutt, N. 2010.

39 Supilinna Selts 2011.

40 Jah, kindlasti meeldib – 80%; pigem meeldib – 19%.

41 Jah, kindlasti jään – 42%; tõenäoliselt jään – 44%.

kümnendiks Supilinna elama jääda.⁴² Veel üllatavam on aga piirkonna elanike identiteeditunde tugevus. Kõigist vastanutest 96%⁴³ tunneb ennast supilinnlasena, mis annab tunnistust sellest, et peaaegu kõik sealsed elanikud, olenemata sellest, kui kaua nad on piirkonnas elanud, peavad seda enda omaks. Kui piirkonna meeldivust hindasid kõrgeks nii sealsed kauaaegsed elanikud (39% vastanutest olid elanud Supilinnas kauem kui 9 aastat) kui ka sinna värskest kolinud (61% vastanutest olid elanud Supilinnas vähem kui 9 aastat, sh 21% kuni üks aasta), siis väärtushinnangute puhul ilmnes mitmeski küsimuses lahknevusi.

Uute majade ehitamist pooldavad enam ise uutest majades elavad inimesed (üle 70%). Seevastu vanade (enne 1918. aastat ehitatud) majade elanikest suhtub vaid veidi enam kui 40% soosivalt uute majade ehitamisse ning enam kui 15% on kindlalt selle vastu.⁴⁴ Oluline erinevus ilmneb ka suhtumises muutuste kiirusesse. Kui vaadelda arvamusi selle järgi, kui kaua on nende avaldajad Supilinnas elanud, siis kõige enam on uute majade ehitamise vastu just need, kes on elanud piirkonnas 9–17 aastat. Kiiremaid ja aeglasemaid muutusi pooldavaid arvamusi on peaaegu ühepalju, vastavalt 23% ja 22% (ülejäänud vastajad on senise arengu kiirusega rahul), kuid erinevus ilmneb, kui vaadelda eraldi uute (ehitatud 2001 ja hiljem) ja vanade majade (ehitatud enne 1918. aastat) elanike suhtumist. Uute majade elanikud pooldavad kiiremaid muutusi (üle 30% vastanutest soovib, et muutused toimuksid kiiremini kui seni), kuid vanade majade elanikud on pigem aeglasemate muutuste poolt (30% vastanutest soovib, et muutused toimuksid senisest aeglasemalt).⁴⁵ Supilinnas elatud aega arvestades on kõige rohkem (40% vastanutest) kiirete muutuste vastu need, kes on sellesse piirkonda kolinud 9–17 aastat tagasi. Sama trend ilmnes ka uusehitistesse suhtumises. Tegemist on elavustumise teise laine esindajatega, kes hindavad miljööväärtuslikku piirkonda just sellisena, nagu nad selle kümme aastat tagasi eest leidsid. Sellest tulenevalt soovib see rühm inimesi ka enam kaasa rääkida hoonetega seotud teemadel. Näiteks uute majade täispuitkonstruktsiooni peab kõigist vastanutest oluliseks 60%, aga kui vaadata uute ja vanade majade elanike vastuseid eraldi, tuleb välja, et ainult veidi alla 40% uute majade elanikest on täispuitkonstruktsiooni poolt, kuid vanade majade elanikest peab täispuitkonstruktsiooni oluliseks tervelt 70% vastanutest. Sama trend ilmneb ka piirkonnas elatud aega arvestades: kauem Supilinnas elanud inimesed hindavad puitmaja kõrgemalt kui lühemat aega seal

42 Supilinna Selts 2011.

43 Tunnen ennast vähesel määral supilinnlasena – 33%; kindlasti tunnen ennast supilinnlasena – 63%.

44 40% vastanutest elas enne 1919. aastat ehitatud majas, 30% vastanutest ajavahemikus 1919–2000 ehitatud majas ning 17% vastanutest elas uutest, pärast 2000. aastat ehitatud majades; 13 % vastanutest ei teadnud enda maja ehitamise aastat.

45 1919–2000 ehitatud majade elanike arvamused jagunevad ligikaudu pooleks.

elanud inimesed. Uute hoonete sulandumist ümbritsevasse keskkonda peavad oluliseks just pikemat aega (enam kui 18 aastat) piirkonnas elanud inimesed (üle 90%). Sama erinevus tuleb välja ka siis, kui võrrelda uute ja vanade majade elanike arvamusi: vanade majade elanikud peavad uute hoonete keskkonda sulandumist olulisemaks kui uute majade elanikud.

Erinevus uute ja vanade majade elanike vahel ilmneb ka üksteisega suhtlemises. Uute majade elanikud suhtlevad üksteisega harvemini kui vanade majade elanikud, samuti suhtlevad omavahel tihedamini Supilinnas kauem elanud inimesed.

Kolmanda laine saabumisest annab märku elanikkonna majanduslik kindlustatus. Pere majanduslikku olukorda hindab heaks ligi 50% neist vastanutest, kes on piirkonda kolinud hiljuti (viimase aasta jooksul). Selgelt erinev on aga hinnang oma majanduslikule olukorrale neil, kes on piirkonnas elanud vähem kui 18 aastat – neist hindab oma majanduslikku olukorda väga heaks ja heaks veidi üle 40% –, ja neil, kes on Supilinna elanikud olnud üle 18 aasta. Viimastest hindab oma majanduslikku olukorda heaks või väga heaks ainult 20%.

Elavustumisprotsessi hetkeseisu saab hinnata ka elanikkonna vanuselise koosseisu järgi. Kui Supilinna elanike sooline jaotus on ülejäänud Tartu linnaga väga sarnane⁴⁶ – piirkonnas elab veidi rohkem naisi (54%) kui mehi (46%)⁴⁷ –, siis piirkonna elanike vanuseline jaotus erineb nii Eesti kogurahvastiku kui ka Tartu linna elanikkonna vanuselisest struktuurist. Supilinnas on Tartuga võrreldes suurem väikeste laste ja noorte osatähtsus.⁴⁸ Kui Eestis on üle 65-aastaste inimeste osa kogurahvastikus 17%⁴⁹, siis Supilinnas on see vaid 10%⁵⁰. Jälgides elanikkonna vanuselise struktuuri muutusi viimase seitsme aasta jooksul,⁵¹ võib öelda, et piirkonna elanikkond on noorenenud, mis annab tunnistust elavustumisprotsessi kulgemisest.

Eelneva ülevaate põhjal võib öelda, et Supilinnas on esindatud elavustajate eri rühmad. Arvamusuuringu tulemused kinnitavad kolmanda laine saabumist. Küsitlus näitab, et piirkonda viimastel aastatel kolinud inimeste (kolmas laine) ettekujutus piirkonnast ning selle tulevikust erineb olulistes küsimustes varasemate elanike (esimene ja teine laine) omast.

46 Tartu linnas on naisi 56% ja mehi 44%. Allikas: Tartu statistiline ülevaade 2011.

47 Tartu Linnavalitsus. Tartu statistiline ülevaade 2011. Tartu, Eesti: Tartu Linnavalitsus.

48 Vanuses 0–6 on Tartus 5%, Supilinnas 14% ning vanuses 7–18 on Tartus 11% ja Supilinnas 16%. Allikas: Tartu Linnavalitsus. Tartu statistiline ülevaade 2011.

49 Rahvastikuandmed Eesti Statistikaameti andmebaasis pub.stat.ee, elanikkonna andmed seisuga 01.01.2012.

50 Tartus 6%. Allikas: Tartu Linnavalitsus. Tartu statistiline ülevaade 2011.

51 Tartu Linnavalitsus. Tartu statistiline ülevaade 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 ja 2011. Tartu, Eesti: Tartu Linnavalitsus.

Kokkuvõte

Kui vaadelda elavustumist soodustavate tegurite olemasolu Supilinnas, siis on siin olemas nii majanduslik huvi, mis väljendub potentsiaalse ja tegeliku kinnisvarahinna vahes, kui ka tarbijapoolne huvi, mis avaldub Supilinna kui elukoha populaarsuses. Olemas on kesklinna läheduses asuv kinnisvara, mille potentsiaalne väärtus on suurem kui tegelik, ja ka huvitatud isikud, kes soovivad piirkonda kolida. Kinnisvarahinna vahe teeb kesklinnalähedasse piirkonda investeerimise majanduslikult tulusaks. Protsessi toimumise üldised eeldused on Supilinna puhul seega täidetud.

Mujal maailmas algas elavustumisprotsess juba 1960ndatel, kuid Eestis sai see alata alles pärast Eesti taasiseseisvumist (1991), kui maale tekkis omanik. Piirkonnad, mis asusid soodsas asukohas – kesklinna läheduses – ja mille elamud olid amortiseerunud (odavad), olid elavustumise vallandumiseks justkui loodud. Riigi majandusliku arenguga kaasnenud kinnisvarabuuri avaldas omakorda soodsat mõju. Paljudes piirkondades (Tartu Supilinn ja Karlova, Tallinna Kalamaja, Uus Maailm, Kassisaba ja Pelgulinn, Pärnu Rääma) olid majanduslikud tingimused elavustumiseks olemas. Elavustumise tulemuseks on tihedam maakasutus (kruntide jagamine ja tihedam hoonestamine) ja räämas alade korrastamine, viimast saab käsitleda positiivsena, kuid igal mündil on ka teine külg – liigse korrastamise tulemusena võib miljöö oluliselt muutuda ning väärtuslikuks peetud keskkonnast ei pruugi palju järele jääda. Kuigi positiivsena tuuakse välja miljööväärtuslikku piirkonda tehtud investeeringuid, mis aitavad säästa kultuuripärandit hävingust, on siiski häving sellise elavustamise tõttu möödapääsmatu, sest äraremontimine on üks hävitamise viisidest. Positiivseks võib pidada elanikkonna teadlikkuse tõusu, mida näitab see, et plastakende asemele pannakse aina enam puitraamidega aknaid või korrastatakse vanu originaalaknaid. Odava plasti asemel kvaliteetse puidu kasutamine on võimalik ka elanikkonna parema majandusliku seisuga tõttu. Teisest küljest võimaldab parem majanduslik seis vahetada remondi käigus välja ka neid asju, mis tegelikult väljavahetamist ei vaja. Samuti kaasneb parema majandusliku seisuga vajadus suurema arvu parkimiskohtade järele ning nõudmine tänavad sillutada, et autoga oleks mugav liigelda. Negatiivsena võib välja tuua ka uute majade arhitektuuri, mis ei kõneta piirkonda, vaid on iseloomutu ning mida ei saa seostada Supilinnaga mitte kuidagi.

Supilinna elavustumine on kulgenud analoogiliselt mujal maailmas toimunuga. See sai alguse pioneeridest, kes hindasid piirkonda selle odavuse pärast, seejärel saabus teine laine, kes pidas oluliseks miljööväärtust, ning tänaseks on hakanud saabuma kolmas laine, kellele piirkond sellisena, nagu

ta praegu on, ei meeldi ning kes soovivad seda kujundada oma soovide järgi. Sotsiaalne mitmekesisus asendub homogeense elanikkonnaga ja piirkonna kirjusus kaob, tema atraktiivsus väheneb ja siinse kinnisvara hinnad langevad. Kui maailma kogemusest lähtuda, siis peaks edasine areng viima elavustumisprotsessi uue alguseni, sest lõpuks kaotab piirkond oma aguliväärtuse ning tema maine langeb, enam ei ole seda, mida praegu hinnatakse, ja elanikkond vahetub väiksema sissetuleku ja madalama staatusega sotsiaalsetesse gruppidesse kuuluvate isikute vastu. Ebapopulaarsesse piirkonda kolivad need, kelle majanduslik seis võimaldab ainult odava eluaseme soetamist. Milline on Supilinna tulevik, kui kiiresti ja kuidas kulgeb siin elavustumine, sõltub paljudest teguritest. Üks selle olulisi mõjutajaid on ka elanikkonna soovid. Elavustumisprotsessi saab küll aeglustada, aga väheusutav on, et Supilinn osutub selliseks juhtumiks, kus erand reeglit kinnitama hakkab ning elavustumine peatub.

Nele Nutt (MSc), TTÜ Tartu Kolledži maastikuarhitektuuri lektor: „Juhuse tahtel sai minust Supilinna elanik aastal 1996, ajal, mil paljudes majades oli vaid külm vesi, kuivkäimla ja ahiküte. Supilinna kui linna uurimisega olen tegeleenud alates 2001. aastast. Esimeseks tööks oli Eesti Kunstiakadeemia Restaureerimiskooli lõputöö „Tartu Supilinn – Eesti stiilipuhtaim agul”.

Kasutatud kirjandus

- Atkinson, R.** 2004. The Evidence on the Impact of Gentrification: New Lessons for the Urban Renaissance? – *European Journal of Housing Policy*, vol. 4, no. 1.
- Brouillette, S.** 2009. Literature and Gentrification on Brick Lane. – *Criticism*, vol. 51, no. 3.
- Caulfield, J.** 1989. Gentrification and Desire. – *Canadian Review of Sociology and Anthropology*, vol. 26.
- Eesti Statistikaameti rahvastikuandmed andmebaasis pub.stat.ee.** – elanikkonna andmed seisuga 01.01.2011.
- Griffith, J. M.** 1996. Gentrification: Perspectives on the Return to the Central City. – *Journal of Planning Literature*, vol. 11.
- Hess, D. B., Hiob, M.** Preservation by Neglect in Soviet-Era Town Planning in Estonia (ilmumas).
- Hiob, M., Nutt, N.** 2010. Supilinna teemaplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Tartu: Artes Terrae OÜ.
- Hiob, M., Nutt, N. jt** 2012. Rise from the Dead: from Slumming to Gentrification. – *Transylvanian Review of Administrative Sciences*, no. 36 E.
- Kurist, K.** 2004. Gentrifikatsiooni eeldused ja uurimise võimalused Kalamajas teooriate põhjal. Bakalaureusetöö. Eesti Humanitaarinstituut.
- Lees, L.** 2000. A Reappraisal of Gentrification: Towards a 'Geography of Gentrification'. – *Progress in Human Geography*, vol. 24, no. 3.
- Matjus, K.** 2002. Gentrifikatsioon – Supilinn – Kalamaja. Uurimistöö. Tartu Ülikooli Geograafia Instituut.
- Männik, K.** 2003. Gentrifikatsioon Eestis Supilinna näitel. Bakalaureusetöö. Tartu Ülikool.
- Männik, K.** 2008. Gentrifikatsiooniprotsess. Tartu Supilinna näitel, aastatel 2003–2007. Magistritöö. Eesti Kunstiakadeemia.
- Nutt, N., Hiob, M. jt** 2012. The story of “uglyduckling”. The run-down slum that survived the socialist system of government has turned to desirable residential area. 15th International Planning History Society Conference, ettekanne.
- Nutt, N., Hiob, M. jt** Lively city versus inanimate city: Vernaculararchitecture and design (ilmumas).
- Nutt, N.; Hiob, M. jt** Spatial Planningin Estonia – from Totalitarian to Inclusive (ilmumas).
- Smith, N.** 1986. Gentrification, the Frontier, and the Restructuring of Urban Space. – Smith, N. and Williams, P. (eds.). *Gentrification of the City*. Boston: Allen and Unwin, lk. 15–34.

Supilinna Selts. Osalusplaneerimine Supilinna teemaplaneeringu koostamisel, 2011.

Tartu Linnavalitsus 2001. Supilinna linnaosa üldplaneering 2001.

Tartu Linnavalitsus 1998. Tartu ja tartlased. Tartu, Eesti: Tartu Linnavalitsus.

Tartu Linnavalitsus. Tartu statistilised ülevaated 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 ja 2011. Tartu, Eesti: Tartu Linnavalitsus.

Tartu Linnavalitsuse planeeringute andmebaas.

Teedema, L. 2010. Supilinna asustuse kujunemine 1704–1899. Magistritöö. Tartu Ülikool.

I Live Here - Gentrification in the Supilinn District

Nele Nutt

When we look at the aspects that contribute to gentrification in the Supilinn district, we see financial interests, which are evident in the differences between the potential and actual real estate prices, also consumer interests, which are evident in the popularity of the Supilinn district as a residential area. There are the lots that are located close to the city centre and are potentially worth much more than their current prices, and people are interested in moving to the area. Investing in the area near the city centre is financially rewarding because of the difference in real estate prices. Therefore, the conditions necessary for the gentrification process exist in the Supilinn district.

In other parts of the world, gentrification began in the 1960s, but in Estonia it could not start until independence was regained (1991) and land was privatised. In the areas that were advantageously located near the city centre and had run-down (cheap) buildings, the conditions were almost perfect for gentrification to occur. The real estate boom, which resulted from the country's economic development, also had a positive effect on this process. In many districts (Supilinn, Karlova, Kalamaja, Uus Maailm, Rääma, Kassisaba, and Pelgulinn), the necessary economic conditions for gentrification existed. Gentrification causes the intensity of land use to increase (lots are divided up and more houses are built) and run-down areas are fixed up, and these can be seen as positive effects. However, since there is a flip side to every coin, too much reorganising can significantly alter the milieu and the valued environment may practically disappear. Investments that are made in areas with valuable milieus are often seen as a positive, since they help to save the cultural heritage from destruction. However, destruction is actually inevitable. It is a result of this type of gentrification, because total renovation is also a form of destruction. A positive effect is the raised awareness among the residents. This becomes evident once more wooden than plastic windows are installed, and old, original windows are restored. The improved financial situation of the residents makes it possible to use high-quality wood, instead of cheap plastic. On the other hand, a good financial situation also allows one to replace things that actually do not need replacing when making repairs. Moreover, a good financial situation also creates the need for more parking spaces and street paving, for better traffic conditions. The negative effects are evident in the architecture of the new build-

ings. They say nothing about the area, are characterless, and are not connected to Supilinn. In the Supilinn district, the process has occurred similarly to other parts of the world. It started with the pioneers who valued the area because it was cheap. This was followed by the second wave who valued the milieu. Currently, the third wave is starting to arrive. They do not like the current appearance of the area and want to change it based on their own vision. As a result, the social diversity will be replaced by a homogenous population and the area's multiplicity will disappear. It will thereby become less attractive and real estate prices will decline. When we consider the experiences of others, the following developments will lead to a new beginning of the gentrification process. The area will lose its value as highly appreciated elite district. Its reputation will deteriorate. The currently high real estate values will decline and the population will be replaced by residents with lower incomes and lower social status. Only the people, who, because of their financial situation, cannot afford anything but inexpensive dwellings, will move into the unpopular area. It is difficult to make predictions about the future of Supilinn because several factors can affect how quickly and in what way gentrification will take place. However, one of the main factors is the wishes of the residents. Gentrification can be slowed down, but it is highly unlikely that Supilinn will become the exception to the rule and that the gentrification will stop.