

Tartu Ülikool  
Loodus- ja tehnoloogiateaduskond  
Ökoloogia ja Maateaduste instituut  
Geograafia osakond

Uurimistöö aines Linnaplaneerimine ja keskkond (LOOM.02.068)

**Tondi endise sõjaväelinnaku maa-ala ruumimuutuste  
analüüs**

Liina Laiverik

Juhendaja: Anneli Kährik

Tartu 2013

## Sisukord

Sissejuhatus .....	3
1. Teooria .....	4
1.1. Trendid ja kontekst .....	4
1.2. Linnapoliitika.....	6
1.3. Linnapoliitika Tallinnas ja Kristiine linnaosas .....	8
2. Uurimismeetodid.....	10
3. Uuringu piirkond .....	11
4. Arendus ja selle mõjud .....	14
4.1. Uuringualal toimunud arengu etapid .....	14
4.2. Arenduse mõjud alale ja lähiümbrusele.....	16
5. Arutelu.....	18
6. Kokkuvõte .....	19
Kasutatud kirjandus.....	20
Lisa 1 .....	22
Lisa 2 .....	23

## Sissejuhatus

Endise Tondi sõjaväelinnaku näol oli tegemist ühe äärmiselt suure mahajäetud, ebaturvalise ja linna(osa)le negatiivse varjundi jätva alaga Tallinna kesklinna piirkonnas, kus suured tsaariaegsed hooned seisisid kasutusfunktsioonita. (Äripäev 01.06.2005). Lisaks oli tegemist alaga, kus asus /asub mitmeid ajaloolise tähtsusega kultuurimälestisi, mille seisukord halvenes iga päevaga.

1994.a Tallinna linna omandisse saadud maa-alal valmis detailplaneering 2000.a ning laiaulatuslikuma renoveerimisega alustati alles 2006.a (Eesti Päevaleht 27.05.2004).

Tänaseks päevaks on alal renoveeritud osad kasarmutest, endine staabihoone, ehitatud uusi hooneid, korrastatud park koos tiikidega ning rajatud osaline haljastus.

Käesoleva töö eesmärgiks on analüüsida Tondi endise sõjaväelinnaku maa-alal toimunud ruumimuutuste põhjuseid, protsesse ja sellest tulenevaid tagajärgi. Eesmägi saavutamiseks on püstitatud järgmised uurimusküsimused:

- Millised ruumilised muutused on viimase kümne aasta jooksul sõjaväelinnaku maa-alal toimunud ?
- Millised positiivsed/negatiivsed tagajärjed on sõjaväelinnakus toimunud ruumimuutustel ?

Käesolev töö koosneb kuuest peatükist ja nende alampeatükkidest. Teooria osas antakse ülevaade uuritava maa-ala kontaktvööndisse jääva kui ka laiema ümbruse ehk Tallinna ja Eesti linnapoliitikatest, nende suundadest ja trendidest ning kontekstist. Teine peatükk kirjeldab detailsemalt uurimustöös kasutatud uurimusmeetodeid, milleks oli intervjuude läbiviimine ning osalusvaatlus. Kolmandas peatükis antakse põgus ülevaade uuritava piirkonna kujunemisest, ajaloost ja seisukorrast. Neljas peatükk keskendus alal toimunud arengu ja selle mõjude kirjeldamisele ning viimastest viiendas ja kuuendas peatükis arutletakse teema üle ning võetakse tehtud töö kokku.

# 1. Teooria

## 1.1. Trendid ja kontekst

Käesolevas töös analüüsitav endine sõjaväelinnak asub Eesti suurima rahvaarvuga linnas Tallinnas, Kristiine linnaosas. Tallinnas võib täheldada mitmeid Marcuse ja van Kempeni (2000) poolt välja toodud trende, mis tänapäeval ka mujal maailmas linnade arengut mõjutavad. Üheks linnaruumis toimuvate muutuste iseloomustavaks teguriks on **globaliseerumine** ehk inimeste, kaupade ja kapitali pidev liikumine. Viimastel aastakümnetel on Tallinna kesklinnast mitmed tootmisettevõtted välja kolinud, kellest suurematena võib välja tuua Marat AS, AS TVMK, AS Kalev, Tere AS, Saku Metall ja Baltika. Viimane neist ei kolinud küll linnapiiridest välja, vaid avas uue õmblusvabriku Tallinna äärealal Lasnamäe Tööstuspargis. (Eesti Päevaleht 19.04.2004, Äripäev 29.04.2004). Suurte (tootmis)ettevõtete keskusest välja viimine tähendab, et vabanevad massiivsed hooned, millele tuleb uus funktsioon ja kasutaja leida. Samuti tähendab see töökohtade keskusest välja viimist, mis omakorda võib kaasa tuua elanike igapäevategevuste ja toimingute eemaldumise kesklinnast. Tallinnas nagu ülejäänud Eestiski asub Nõukogude Liidu ajast pärinevaid tööstuse või militaartegevusega seotud hooneid, mis on tänaseks päevaks lagunenu, ohtlikud ning kuvavad neid ümbritsevale keskkonnale negatiivse varjundi. Üheks Venemaa pärandiks on ka käesoleva töö uurimisalaks olev endine Tondi sõjaväelinnak.

Tallinna linna arengut mõjutavad ka **ränded ja muud demograafilised faktorid**. Populaarsed on töökohast tingitud ränded, ehk parema töökoha nimel on inimesed nõus elukohta vahetama ja tihtipeale ka koos perega teise kohta/linna kolima. Viimastel aastakümnetel on olnud suur positiivne ränne Tallinna suunas, ehk teistest piirkondadest üle Eesti suundutakse elama pealinna, mis toob kaasa suurema nõudluse elamispindade järgi. Sarnaselt lääneühiskonnale on ka post-sotsialistlikes riikides nagu Eesti leibkonnad muutunud väiksemaks, palju elatakse üksi ning laste saamist lükatakse võrreldes eelmiste põlvkondade käitumismustriga edasi. Selline olukord tekitab suurema nõudluse väiksemate elamispindade järgi, mida eelistatakse töökohtade ja teenuste lähedal ehk enamasti kesklinnas. (Marcuse, van Kempen 2000).

Kui mujal läänelikus ühiskonnas on täheldatud rahvusvähemuste ja madala sissetulekuga kodanike koondumist kindlatesse piirkondadesse, mis põhjustab hiljem nende getostumise, siis Tallinnas hetkel sellise nähtuse olemasolu väita ei saa, küll aga võib seal täheldada teatud ilminguid, mis võivad viidata piirkonna võimalikule getostumisele tulevikus. Näiteks

Lasnamäe piirkonda peetakse elanike seas vähem turvaliseks ja sealne rahvusvähemuste osakaal on samuti küllaltki suur, kuid osaliselt tulenevalt Nõukode Liidu ajal kehtinud poliitikatest, mille kohaselt jagati paneelelamutes kortereid esmajärjekorras eestlastest kõrgklassile, kui sisse rännanud töölisklassil võrdsetel alustel, siis on sealne elanikkond veel jätkuvalt väga erineva sotsiaalse tausta ja haridustasemega. (Marcuse, van Kempen 2000) Kindlasti on oma roll ka eluaseme hindades ehk asjaolus, et Lasnamäel või mujal paneeleamupiirkonnas asuvate korterite hinnad ei ole nii madalad, et tõmbaksid madala sotsiaalse staatusega inimesi. Lisaks ei ole nimetatud piirkondades suurel hulgal munitsipaalkortereid, kuhu riik võiks kehval elujärjel inimestele soodsalt pinda pakkuda nagu see toimib näiteks põhjamaades .

Tondi sõjaväelinnak Kristiine linnaosas asub vahetus läheduses Mustamäe linnaosaga, kus on ülekaalus Nõukogude Liidu ajal ehitatud kõrged paneelelamud. Kuigi Tondi on Mustamäest veidi eraldatud, võib korruselamute võimalik tekkiv negatiivne ilme ja getostumine tulevikus kahjustada ka Kristiine linnaosa mainet.

Võttes arvesse Tallon ja Bromley (2004) uuringust selgunud positiivsed ja negatiivsed faktorid, mis mõjutavad kesklinnas elamist ja eelistusi sinna eluaseme hankimiseks, võib tuua paralleele ka Tallinna kesklinna ning Tondi sõjaväelinnaku arendusega. Tallon ja Bromley (2004) Inglismaal läbi viidud uuring näitas, et kesklinnas elamise eelisteks peetakse kvaliteetsete teenuste ja toodete lähedust, atraktiivseid elamuid, pere ja sõprade lähedust, huvitavat ööelu ja töökoha lähedust. Tondi sõjaväelinnaku renoveerimise ja ümberplaneerimise käigus tekkis kesklinna eksklusiivne ajaloolise hõnguga elamuala ja atraktiivne äripiirkond, kus on rohkem rohelist, vähem müra, head parkimisvõimalused ning mis on piisavalt lähedal keskusele/vanalinnale. Vajalikud tooted ja teenused- poed, sportimisvõimalused, koolid, lasteaiad asuvad ala lähiümbruses või on planeerimisfaasis.

Kesklinnas elamise negatiivseks küljeks peetakse lärmi/müra, kuritegevust ja ebapiisavat turvalisust, parkimisprobleeme, ebaatraktiivset asukohta, prügi ja ebapuhtust, kerjuste ja joodikute liikumist ümbruskonnas. (Tallon, Bromley 2004)

*Intervjueeritav 2013:* „Enne renoveerimist võis Tondi sõjaväelinnakus kohata hulganisti kodutuid, joodikuid ning märgata, et tegemist oli äärmiselt korrastamata ja räämas alaga, kuid nüüd on välisilme oluliselt kenam ning asotsiaale liigub piirkonnas samuti vähem“.

Tondi sõjaväelinnaku renoveerimise näol on piirkonnast kõrvaldatud suur osa selle negatiivsest hõngust, mis mõjus kogu piirkonnale ebaatraktiivselt, ebaturvaliselt ning peletas uusi elanikke lähipiirkonnas pigem eemale.

Võrreldes Tondi sõjaväelinnaku renoveerimist Prahasse rajatud äri- ja kaubandushoonete kompleksiga Golden Angel (Temelova, 2007) võiks sõjaväelinnakust saada samuti lipulaevaprojekt, mis meelitab piirkonda uusi arendusi, muudab piirkonna ilme oluliselt atraktiivsemaks ja elanike seas käidavamaks kohaks ning annab võimaluse muinsuskaitsete hoonete eksponeerimiseks. Renoveritud hoonete näol on tegemist suursuguse arhitektuuri ja ja kõrge ajaloolise väärtusega objektidega, mis olid kasutuseta, lagunenud ning eksponeerimata. Kui Praha näite puhul oli tegemist täiesti keskuses asuva planeeringuga, siis Kristiine linnaosas asuv Tondi piirkond nii tsentraalset asukohta ei oma, kuid keskus on alale siiski väga lähedal.

## **1.2.Linnapoliitikad**

Viimaste kümnendite vältel on Eesti planeerimissüsteemis ja linnapoliitikas toimunud suuri muutuseid. Nõukode Liidu valitsemise ajal otsustasid kõik planeeringuküsimused kodanikest kõrgemad asuvad instantsid. Kogu maa kuulus riigile ning uued projektid ja ehitised telliti ja finantseeriti riigi poolt ning tihtipeale ehitati samade projektide järgi üle terve Nõukogude Liidu arvestamata nende sobivust keskkonda. Tehaseid/teenindusasutusi rajati riigi nägemusest lähtuvalt ja riigi finantseerimisel, samuti ehitati elamispindu riigi rahade eest ning jagati oma reglemendi järgi elanikele. (Ruoppila, 2004)

Peale maareformi algust 1991.a, mille käigus kinnistud tagastati endistele omanikele või müüdi sealsetele elanikele, toimusid riigis suured planeerimisalased muudatused. Valdav osa hooned ja maid ei kuulunud enam riigile, vaid eraomandisse. Kinnisvaraturg ja erasektor arenesid kiiresti, tekkisid arendajad, investorid, ehitusfirmad, pangad ja muud eraettevõtted. (Ruoppila, 2004)

Tänapäeval toimub Eestis planeerimine planeerimisseadusest juhindudes. Planeerimise eesmärgiks on tagada võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutuseks ning ehitamiseks. Oluliseks põhimõtteks on, et planeeringute koostamine on avalik. Avalikkus kehtib kogu planeerimisprotsessi jooksul ning igakuks võib

teha planeeringu koostamise algatamise ettepaneku. Igal isikul on õigus planeeringu avaliku väljapaneku ajal esitada ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kohta ja igapäev on õigus tutvuda kehtestatud planeeringuga. Samuti on oluline, et eraõiguslik isik ei tohi olla detailplaneeringu koostamise tellija looduskaitse ja muinsuskaitse alla võetud maa-aladel ega juhul, kui detailplaneeringu koostamine ei toimu vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga või linnaosadega linnades vastavuses linnaosa kehtestatud üldplaneeringuga. Järelevalvet maakonnaplaneeringu,

üldplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise üle teostatakse enne planeeringu kehtestamist.

Üldplaneeringu ja detailplaneeringu koostamisse kaasatakse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ja elanikud ning teised huvitatud isikud. Vähemalt ühe avaliku arutelu korraldamine on kohustuslik, kui detailplaneering koostatakse muinsuskaitse või looduskaitse all olevale maa-alale ja linnaehituslikult olulisele piirkonnale. Planeeringu korraldajatel on kohustus arvestada avaliku väljapaneku tulemustega ja organiseerida avalik arutelu nende üle. Kui avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtud parandused ja täiendused muudavad planeeringu põhilahendusi, korratakse planeeringu kooskõlastamine isikuga, keda muudatus puudutab ning avalikku väljapanekut ja avalikkuarutelu planeeringu muutmise järel vastavalt seadusele. (Planeerimisseadus 01.01.2003)

Planeerimisseadusega sätestatu annab riigile/kohalikule omavalitsusele õiguse, võimaluse ja ka kohustuse suunata (linna)ruumis toimuvaid arenguid, et tagada funktsioneeriv ja tasakaalus elukeskkond, mis on meeldiv elanikele ning ei koorma liigselt loodust. Siinkohal peetakse silmas, et planeerimine arvestaks võimalikult paljude ühiskonnaliikmete soovide ja vajadustega ning keskkonnaoludega mitte ei keskenduks eelkõige erahuvidel. Teisest küljest ei saa riik/omavalitsus kohustada eraisikuid, kellele maa kuulub, maa-alale määratud kasutusfunktsiooni ellu viima, ehk kui linna/valla üldplaneeringuga määratakse kooskõlas omanikuga maa sihtotstarbeks ärimaa lootuses, et alale tekib kunagi tehnopark, ei ole omanik kohustatud seda realiseerima. Siit tulenevalt võib omavalitsus omada visiooni linna/valla ruumilise kasutamise kohta, kuid kuna enamused maadest on erastatud, ei ole selle visiooni realiseerimine täiesti riigi/omavalitsuse kättes.

Küll aga korraldab riik teede ehitamist ( Eesti transpordi arengukava) ning seeläbi mõjutab ja kutsub alale investeeringuid, sest hea ligipääs alale ja paikade omavaheline hea ühendus on majanduslikus mõttes atraktiivne ning investeeringuteks soodne. Sarnaselt toimus Tondi sõjaväelinnaku lähiümbruses, kus

Järvevana tee pikendus muutis piirkonna investeerijatele atraktiivsemaks ning ehitati 9 korruselise Tammsaare ärikeskus (joonis 1), ehitustarvete pood K-Rautakesko ning Viking Motors AS.

(Laansoo, 2008)



Joonis 1: Tammsaare ärihoone. Allikas: Kaamos kinnisvara

### 1.3.Linnapoliitika Tallinnas ja Kristiine linnaosas

Kristiine linnaosa ruumilisi arenguid reguleerivad ja mõjutavad otseselt või kaudselt järgmised planeeringualased dokumendid.

- 1) Kogu Eesti arengusuundi käsitletakse **üleriigilises planeeringus Eesti 2030+**, mille kohaselt on asustuse arengu suunamise eesmärgiks olemasolevale asustusstruktuurile toetuva mitmekesise ja valikuvõimalusi pakuva elukeskkonna kujundamine. Samuti teenuste ja töökohtade kättesaadavuse tagamine, milleks tuleb hoida linnade kompaktsust, tihendada nende sisestruktuuri ning taaskasutada kasutusest väljalangenud maid.
- 2) Samuti on oluliseks dokumendiks **Tallinna linna üldplaneering**, kus käsitletakse konkreetselt Kristiine linnaosa ja tema arengusuundi. Nimetatud dokumendi kohaselt on suurem osa Kristiine linnaosa territooriumist määratletud tihendatava alana, mille eesmärgiks on tõsta kogu linna kompaktsust, eriti elamisvõimalusi vahetult kesklinna läheduses ja ettevõtluspiirkondade maakasutusintensiivsust.
- 3) Tallinna linna kõrghoonete paiknemise määramise kohta on koostatud **teemaplaneering: „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“**, mille kohaselt on Kristiine linnaosas lubatud kõrghoonete püstitamine neljas piirkonnas: 1) Hipodroomi ristmiku; 2) Tondi raudteeülesõidu lähedal; 3) Järve kaubanduskeskuse ümbruses; 4) Pärnu mnt - Tammsaare tee ristmiku läheduses. Kõrghoonestuse eesmärgiks nimetatud piirkondades on tõsta esile linnaehituslikult olulisi piirkondi nagu magistraaltänavate ristmikud ja tõmbekeskused. Teemaplaneeringus on määratletud ka magistraaltänavate äärsed tihendatavad piirkonnad, milleks Kristiine linnaosas on Tammsaare tee, Sõpruse pst ja Mustamäe tee.



- 4) **Strateegia Tallinn 2030** üheks eesmärgiks on linna kompaktse arengu suunamine ning olemasoleva infrastruktuuri optimaalne kasutamine toimides säästva arengu põhimõtteid järgides. Samuti nähakse Strateegias Tallinn 2030 ette linna tihendamist ja uute elamurajoonide rajamist pigem endistele sõjaväe ja tööstusaladele. Samuti rõhutatakse, et on oluline takistada valglinnastumist ning luua eeldusi taaslinnastumiseks.
- 5) **Tallinna keskkonnastrateegias aastani 2030** peetakse samuti oluliseks valglinnastumise ohjamist ja linnaruumi mõõdukat tihendamist ning arendamist linnapiiride sees, ning rõhutatakse arenduste rajamise vältimist looduskeskkonna arvelt. Sarnaselt eelmistele strateegiadokumentidele peab ka Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030 vajalikuks arengu suunamist endistele tööstusaladele ja jäätmaadele ning monofunktsionaalse asustuse kujunemise takistamist. Lisaks peetakse oluliseks töö- ja elukohtade eelisarendamist ühistranspordiliinide läheduses, eelduste loomist kergliikluse osatähtsuse suurenemisele ja rekreatiivalade ühendamist ühtsesse võrgustikku.
- 6) **Kristiine linnaosa arengukava** visiooniks on Kristiine linnaosa näol linna südames asuva roheline, turvalise, koduse ning kõigi vajadusi arvestav elu- ja töökeskkonnaga.
- 7) **Säästva energiamajanduse tegevuskava aastateks 2011-2021** rõhutab Tallinna kompaktsuse suurendamise vajalikkust, ühistranspordi osatähtsuse suurendamise vajadust ja arvestamist linnaplaneerimisel sh hoonestustiheduse kavandamisel.

Uringuala konkreetselt käsitletavateks ja reguleerivateks õigusaktideks on:

- 1) Tondi tn 51-57 endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneering
- 2) Tondi tn 55a, 55b ja Seebi tn 36a kruntide detailplaneering

## 2. Uurimismeetodid

Tondi sõjaväelinnaku ruumiliste muutuste põhjuste, toimunud protsesside ja tagajärgede analüüsimiseks on käesoleva töö raames läbi viidud 5 intervjuud kohalike elanike või maa-alaga kokkupuutuvate isikutega ning osalusvaatlus.

Intervjuude eesmärgiks oli teada saada, milline nägi ala välja nende pilgu läbi varem ning millised muutused on viimase kümne aasta jooksul alal toimunud. Samuti oli soov teada saada, kuidas toimunud muutused on elankke mõjutanud.

Struktureeritud intervjuu viidi läbi kahe naabruses elava keskealise inimesega, kellest üks oli naine ja teine mees, ühe meessoost üliõpilasega, kes korrastatud hoones igapäevaselt koolis käib, ühe ala kasutava noore meessoost elanikuga ja ühe renoveeritud hoones elava noore naissoost inimesega. Intervjuu käigus esitati eelpool loetletud intervjuueeritavatele 8 küsimust (lisa 2).

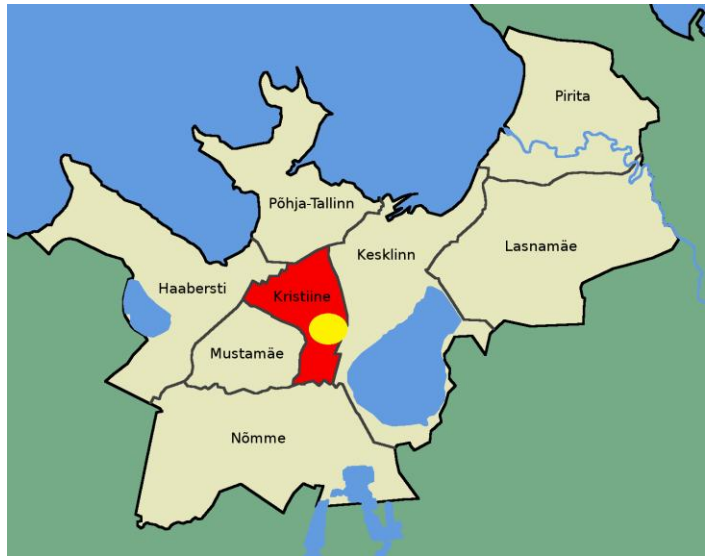
Osalusvaatlus toimus nädalavahetusel pühapäeval päikesepaistelisel päeval, mil vaatleja viibis kokku alal kaks tundi ajavahemikul 15.00-17.00. Vaatluseks oli valitud kaks punkti, kust avaneks hea vaade võimalikult suurele maa-alale. Esimeseks vaatluspunktiks oli sõjaväelinnaku Tondi tänava poolses osas asuv renoveeritud kasarmu ehk linnaku ees ning teiseks Tere tennisekeskuse kõrval asuvas renoveeritud Tondi sõjaväelinnaku pargis ehk linnaku tagumisel poolel.

Vaatluspunktides liikus vaatleja ringi, et oleks võimalik hoomata/näha suuremat ala.

Osalusvaatlus oli struktureerimata ning vaatleja märkis üles ja pildistas kõige, mis silma hakkas- milline oli keskkond ja ilmastikuolud, millised inimesed (orienteeruv vanus, välimus, sugu) alal liikusid ja mida nad tegid (istusid, jooksid, sõid, jõid, rulatasid, mängisid jne), milline on hoonete ja maa-ala, heakorra ja haljastuse olukord ning kõik muud tähelepanekud.

### 3. Uuringu piirkond

Uuritavaks objektiks olev Tondi sõjaväelinnak (täpsem kaart on toodud lisas 1) asub Tallinna kesklinna äärealal Kristiine Linnaosas Tondi asumis. **Kristiine linnaosa** on üks Tallinna linnaosadest, mis piirneb Põhja-Tallinna, Kesklinna, Nõmme, Mustamäe ja Haabersti linnaosadega ning koosneb kolmest asumist Tondi, Lilleküla ja Järve. **Tondi asumi** (joonis 2) nimetus pärineb Tallinna raehärra Jobst Dunte nimest, kes rajas 18. sajandi lõpul Tondi tee lõppu suvemõisa, mille aladele rajati hiljem sõjaväelinnak.



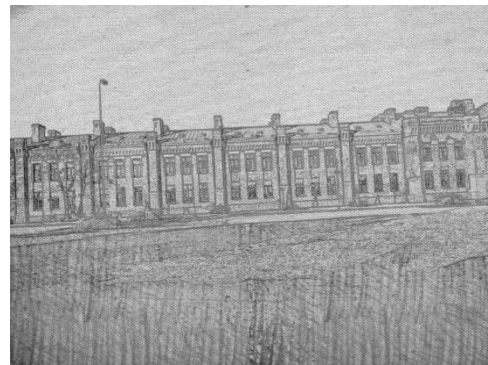
Joonis 2. Tallinna linnaosade kaart, millel kollase ringiga on märgitud Tondi asum. Allikas: Kristiine linnaosa üldplaneering

1930.a kujunes Tondist sobilik piirkond kaasaegse tööstuse rajamiseks, mida soosis kindlasti asumit läbiv raudtee. Tänapäeval on Tondi pigem pespektiivne piirkond büroo- ja ärihoonetele, spordirajatistele ja haridusasutustele. Lisaks rongiühendusele, saab Tondile ja nii bussi kui trammiga. Viimane neist ühistranspordiliikidest suurt osakaalu ei oma, kuna tramm ei läbi kogu Tondi/Kristiine ala, vaid viib ühte punkti alal, milleks on Tondi rongijaam. Haljasalasad on Kristiine linnaosas kokku 69,4 hektaril, millest parke ja pargilaadseid alasid on 10,0 hektaril. (Kristiine linnaosa koduleht)

Kristiine on tiheda **linnastruktuuriga** ligikaudu 30 tuhande elanikuga kesklinnaga vahetult külgnev Tallinna linnaosa, mis koosneb eri ajajärkudel ehitatud eriilmelistest elamu- ja tööstus-ettevõtluskvartalitest. Kristiinet läbivad kesklinna teiste linnaosade ning tagamaaga ühendavad magistraaltänavad ning raudtee. Hoolimata viimaste aastate kiirest elamuehitusest on linnaosa rahvastiku arv elamisavaruse suurenemise tõttu ühe elaniku kohta püsinud stabiilne. Kristiine piirkonna territoorium peale parkide, üksikute munitsipaal- või riigiasutuste kruntide ja liiklusalade on valdavalt **eraomandis**. Maa kasutuselevõtt uute hoonete ehituseks ja selle läbi tegelik linnaruumi loomine või muutmine toimub valdavalt ettevõtjate majandustegevusena, mis sõltub üldisest majandusolukorrast ja nõudlusest uute elamute, büroohoonete, kaupluste-teenindustevõtete jms järele. Linnaosa territoorium on tihedalt hoonestatud ja vabad linnakrundid uusehituseks puuduvad. Edasine linnaehituslik

areng saab toimuda valdavalt maaomanike ja ehitusettevõtjate algatusel endiste tööstusettevõtete või sõjaväe kasutuses olnud territooriumide taaskasutusega uuteks vajadusteks ja elumupiirkonna vähese tihendamisega üksikute suurte elamukruntide ümberplaneerimise ning tükeldamise teel. (Kristiine linnaosa üldplaneering, 2006)

1. jaanuaril 2012<sup>1</sup>.a seisuga oli Kristiine linnaosas registreeritud 30 055 alalist elanikku, kellest 69 % olid eestlased ja 24,7% venelased. 85,4% elanikest olid Eesti kodanikud, 7,3% kodakondsuseta isikud ja 5,2% Venemaa kodanikud. Viimase üheksa aasta jooksul on Kristiine linnaosas elanike arv näidanud kasvutendentsi ehk kui 2003.a omas linnaosas sissekirjutust 28 623 inimest siis 2012. jaanuaris oli see arv juba 30 055. Tondi asumis oli elanike arv 2012.a juuni seisuga 3416. (Statistikaamet 15.04.13). Elanike sotsiaalne staatus varieerub Kristiine linnaosas märgatavalt, kuna alal asub nii uusi kui varem ehitatud üksikelamuid, väiksemaid kortermaju, kui ka suuri vanu kortermaju (Linnu tee piirkonnas), siis elab seal ka erineva sissetulekuga inimesi. Kuna linnaosa asub kesklinnale väga lähedal, samas on vaiksem ja rohelisem kui kesklinn, siis on paariselamuid ja üksikelamuid sisaldava ala puhul tegemist prestiižika elamualaga.



Joonis 3: Vaade Tondi tänavalt kasarmutele. Autor: Liina Laiverik

Uuritav maa-ala jääb Tammsaare tee ja Tondi tänava vahele ning hõlmab ligikaudu 25 ha suurust maatükki. Tondi sõjaväelinnak ehitati erinevatel andmetel vahemikul 1908 – 1916 millest esimesed

kasarmuhooned võisid valmida 1910 ja staabihoone 1916.a. Kasarmuhooneid (joonis 3) kasutati ehitajate jasuurtükiväelaste majutamiseks Imperaator Peeter Suure Merekindluse ehitamise ajal. (Tallinna Linnavalitsus, J.Haud).

1920-1940 asus kasarmutes sõjakool. 1924.a detsembris toimunud riigipöörde katse ajal rünnati ka Tondi sõjakooli, kus said surma koolis õppinud kadetid, kellele hiljem püstitati sõjaväelinnakusse ka mälestusmärk.(Eesti Entsüklopeedia).

Tänapäeval on uurimisalal on säilinud 1902-1907 aastast pärinevat kolm kasarmuhoonet, klubihoone, tallihoone, sauna- ja vahtkonnahoone ning üks hoovimaja, millest kõik on arhitektuurimälestisena muinsuskaitse all. (Tondi tn 51-57 endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneeringu seletuskiri)

<sup>1</sup> Andmed on esitatud 2012.a seisuga eesmärgiga jätta välja sissekirjutused, mis võivad olla põhjustatud 2013.a Tallinnas kehtima hakanud võimalusest kohalikel elanikel tasuta ühistransporti kasutada.

Tondi sõjaväelinnak anti Tallinna linnale üle 1994.a oktoobris, tegemist oli esimese suurema sõjaväeobjektiga, mis linnale antud. (Eesti Päevaleht 24.09.1996).

Vastavalt Tondi tn 51-57 endise sõjaväelinnaku detailplaneeringu seletuskirjas toodule, leiti alalt 1994.a inventariseerimise käigus üle 40 tonni naftatooteid. Samuti avastati samal ajal territooriumil potentsiaalne reostuskolle, milleks oli olmejäätmetega täidetud vana katlamaja. Lisaks olmereostusele olid alal ka autokummid ning bituumeni- ja tõrva jäägid. (Eesti Päevaleht 24.09.1996).

1996.a algatas Tallinna Linnavalitsus alal detailplaneeringu eesmärgiga määrata krundipiirid ja ning tee- ja kommunikatsioonivõrgu paiknemine. (Eesti Päevaleht 24.09.1996).

Tondi sõjaväelinnaku vastas Tondi tänaval asub Audentese Erakool ning Audentese spordihoone, mille kõrval mõned ühepereelamud ja kahekordsed kortermajad (joonis 4) ja ning veidi edasi, kuid jätkuvalt sõjaväelinnaku vastas kolm neljakordset korterelamut.



Joonis 4: Vaade kasarmutest Tondi tänavale. Autor: Liina Laiverik

Kolmest kõrgemast kortermajast on kaks renoveeritud, samuti on värske värvi saanud enamused kahekordsetest kortermajadest. Kortermajade taha jääb individuaalelamute piirkond, kus välja kujunenud arhitektuuri ja hoonestusega kinnistud, mida ümbritsevad kitsad ja vaiksed tänavad. Nii Tondi tänava kui Tammsaare tee ääres kulgeb kergliiklustee, mis mõlemal juhul on katkendlik, ega vii otse kesklinna välja.

Mahajäetud ja räämas Tondi sõjaväelinnaku aladel on probleeme olnud nii heakorra, kui kuritegevusega, kuhu on korduvalt kutsutud tuletõrjet kasarmute põlengute kustutamisel, Samuti on teada, et 1990ndate lõpul kasutas üks kurjategija mahajäetud kasarmuid seksuaalkuritegude toimepanemise paigana. Enne renoveerimist oli eelkõige probleeme asotsiaalidega, kes olid kasarmutesse oma ööbimiskoha teinud. Politseinikele meenub vähemalt üks juhtum, kus asotsiaal hukkus tulekahjus, mille põhjustajaks ta ise oli.

Samuti võis enne ala renoveerimist kasarmute pargis kohata mõnd hoolega riisuvat naisterahvast. Kohalikud olid rajanud endistesse sõjaväelaste kurgihapendamisladudesse midagi datšataolist. Teised laoruumid olid asustatud asotsiaalide pesade ning hingematva haisuga. Aastate jooksul on Tondi sõjaväelinnak korduvalt avalikkuse huviorbiiti sattunud. Aastal 2000 kinnitati kasarmute piirkonna detailplaneering, mis nägi ette alale kaubanduskeskuse, ridaelamute, kooli, staadioni kui ka klaasfassaadiga palmimaja.

(Äripäev 01.06.2005)

## 4. Arendus ja selle mõjud

### 4.1.Uuringualal toimunud arengu etapid

1994. a anti Tondi sõjaväelinnak Tallinna linna omandisse. (Eesti Päevaleht 24.09.1996).

28.märstil 1995.a. kuulutas J.Tamm, Tallinna linnapea, välja konkursi Tondi endise sõjaväelinnaku maatükkide ja hoonete ostjate või hoonestajate leidmiseks. Esimesed kaks Tammsaare tee pikenduse naabrusesse jäävat kinnistut müüdi 1995.a. Saksa-Eesti ühisfirma Assagon ostis maa endiste garaažide alt ja eesmärgiga rajada sinna ärikeskus. Endise diviisistaabi aluse maa omandasid Tallinna linnalt samal aastal Arco Vara ja Talinvest, kes avaldasid soovi rajada alale kütusetankla ja kaubanduskeskuse. (Eesti Päevaleht 24.09.1996).

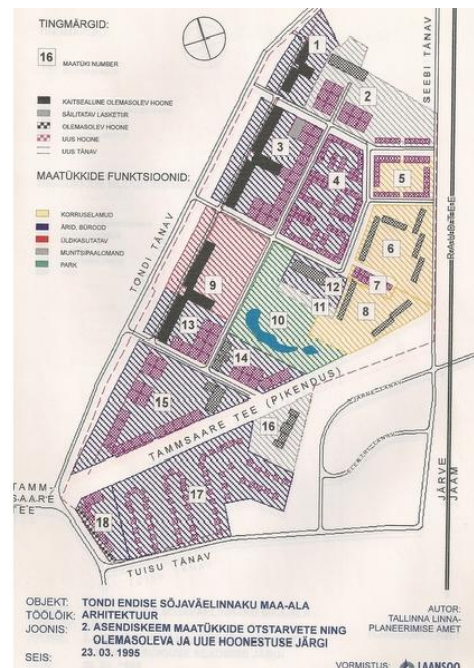
Laansoo arhitektuuribüroo koostas esmase kavandi ja infopaketi konkursi korraldamiseks. Infopakett kirjeldas konkursil osalemise- ning müügitingimusi. Määratles müüdavate või hoonestusõiguse seadmise alla kuuluvad objektid. Kirjeldas maa-alade suurust, jaotust ja sihtotstarvet ning hooned. maa-ala arendamiseks (joonis 5).

1996.a algatas Tallinna Linnavalitsus alal detailplaneeringu eesmärgiga määrata krundipiirid ja ning tee- ja kommunikatsioonivõrgu paiknemine. (Eesti Päevaleht 24.09.1996).

1997.a müüs Tallinna linn enampakkumisel poole Tondi sõjaväelinnakust Arco varale. (Eesti Päevaleht 16.10.1997)

Aastal 2000 kinnitati Tallinna Linnavolikogu poolt Tondi tn 51-57 endise sõjaväelinnaku maa-ala

detailplaneering, mida muudeti osaliselt 2008.a kinnitatud Tondi tn 55a, 55b ja Seebi tn 36a kruntide detailplaneeringu kehtestamisega. Intervjueerides kohalikke elanikke selgus, et keegi neist nimetatud planeeringutele arvamusi ei avaldanud ega teadnudki, et sellist arendust alale planeeritakse. Samas olid kõik seni tehtuga rahul ning ei tundnud end liigselt kõrvalejätetuna.



Joonis 5: Laansoo arhitektuuribüroo poolt koostatud esmane kavand ala planeerimiseks. Allikas: Laansi arhitektuuribüroo. [www.laansoo.ee](http://www.laansoo.ee)

Kõige esimesena renoveeriti Tammsaare tee ääres asuv sõjaväelinnaku staabihoone, mis ehitati ettevõtte G4S peahooneks. Renoveerimisel on järgitud endist arhitektuuri ja säilitatud hoone endine suursugune välimus ja ajalooline ilme (Joonis 6).



Joonis 6: Renoveeritud Tondi sõjaväelinnaku endine staabihoone.  
Allikas: [www.muinas.ee](http://www.muinas.ee)

Järgmisena rajati ala kõige lääne poolsemasse külge kasarmute vahetusse lähedusse Neste automaattankla ja Tondi Selver. Viimaste puhul oli tegemist uusehitistega, milles Selver järgis veidi sõjaväelinnaku arhitektuuri, kuid seda väga

minimaalselt. Tegelikult on tegemist siiski tüüpilise Selverile omase arhitektuuriga, mis sõjaväelinnaku suursuguste ehitistega hästi ei sulandu ning visuaalselt mõjub piirkonnas võõra objektina (joonis 7)

Järgmisena rajati uusehitistena samale planeeringualale Tammsaare tee äärde Selveri vastu K-Rauta ehituskaupade pood, Viking Motors ja samale poole teed Tammsaare ärikeskus. Tänapäevaks on kolmest kasarmust renoveeritud üks ja pool. Katus on täielikult vahetatud kahel kasarmul. Tervenisti renoveeritud hoonesse rajati luksuslikud korterid ja



Joonis 7: Tondi selver sõjaväelinnaku äärealal kasarmute vahetus läheduses.  
Allikas: teadmata

büroohooneid ning teise pooleldi renoveeritud kasarmu korrastatud osas alustas tööd Tallinna Ülikool ning judoklubi Aitado. (Eesti Päevaleht 8.11.2008)

Viimaste objektidena on alal renoveeritud Tondi sõjaväelinnaku park ja ehitatud uusehitisena Tere Tennisekeskus, mis hõlmab nii tenniseväljakuid, spordiklubi, kohvikut ja teisi tervist kosutavaid teenuseid.

Tänapäevaks on kogu sõjaväelinnaku maa-ala korralikult niidetud, prügist ja reostusest koristatud ja osaliselt haljastatud. Renoveeritud objektid ja tenniseväljakud koos haljastusega mõjuvad piirkonnas värskendavalt ja ilmestavad ala. Aga kuna territooriumil on jätkuvalt mitmeid lagunenuid hooneid sh üks suur kasarmu, siis üldmulje on ideaalsest veel kaugel.

## 4.2. Arenduse mõjud alale ja lähiümbrusele

- a) Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud Tondi endise sõjaväelinnaku maa-alale ja selle kontaktvööndile

Intervjuudest ja osalusvaatlusest selgus, et kuigi Kristiine linnaosa ja Tondi asum tunduvad esmapilgul turvalised piirkonnad, kus madala sotsiaalse staatusega inimesi elab vähem, siis Tondi endise sõjaväelinnaku aladel võib seni kohata nii alkoholi tarbivaid ja räpastes riietes kodutuid, kui ka lihtsalt halvemal elujärjel inimesi. Samas ei toodud üheski intervjuus välja ühtegi negatiivset arenduse mõju, pigem oldi positiivsel seisukohal. *Intervjueeritav (naabruses elav inimene 1)*: „Vanasti oli see ala väga ebaturvaline ja räämas, võiks isegi öelda, et kriminaalne. Alal elasid kodutud, kes seda reostasid, samuti ei korratatud ala ka linnavalitsuse poolt. Nüüd on asotsiaale seal oluliselt vähem, samuti on kasarmute esine korras ning ei riiva silma nii palju kui varem.“

Nii ala hooldatust, hoonete restaureerimist, kui ka teede ehitust peeti väga positiivseks ja elukeskkonda parendavaks tegevuseks. Samuti toodi välja turvalisuse kasvu, piirkonna elavnemist kui ka kinnistute väärtuse tõusu võimalikkust.

*Intervjueeritav (naabruses elav inimene 2)*: „Minu hinnangul on alal toimunud 180 kraadne muutus paremuse poole ja see mõjutab nii minu elukeskkonda kui ka kindlasti minu kinnisvara väärtust“. *Intervjueeritav (naabruses elav inimene 1)*: „ Tänu sõjaväelinnaku renoveerimisele, tegi linn ka Tondi tänava korda, mis on nüüd palju turvalisem (ringteed), sest kiirused on väiksemad, samuti on haljastus kena. Kodupiirkond on muutunud palju kaunimaks.“ *Intervjueeritav (naabruses elav inimene 1)* „ Kui üldse midagi negatiivset öelda, siis ehk seda, et kuigi ala on kõigile avatud, tundub see pigem rikkamatele inimestele olevat suunatud. Minul kui lihtkodanikul ei ole sinna üldse asja. Ehk võiks olle mõni muuseum või midagi sellist“. Samas teine naabruses elav isik väitis, et käib lapsega uuritava maa-ala territooriumile rajatud pargis mänguväljakul, kus pidi palju rahulikum olema, kui teistel naabruses asuvatel mänguväljakutel.

Vaatlusest selgus, et kuigi ala on korrastatud, käivad seal siiski elanikud kanget alkoholi tarbimas, kes jätavad endast murule vedelema ka odekolonnipudeleid. Kuigi vaatluse põhjal ei tundu ala ebaturvaline, liigub seal madalamasse klassi kuuluv kontingent jätkuvalt ringi prügistades ala ka katkiste elektroonikaseadmete ja muude jäätmetega. Vaatluse põhjal jätsid seni renoveeritud hooned väga positiivse mulje, samuti ei mõjunud keskmine korrastamata kasarmu liiga silma riivavalt, kuna kõigi hoonete esine on Tondi tänava poolt haljastatud. Hoonete siseõues valitseb aga väga erinev olukord- ühes kohas täiesti lagunenuid hooned ja niidetud kõrgeks kasvanud hein, teises kohas kaunid haljastatud äärega tenniseväljakud,



tribüünid, niidetud muru ja korrastatud tiikidega pargiosa. Nii osalusvaatluse kui intervjuude tulemusena selgub, et piirkond on muutunud elavamaks, käidavamaks ning linnas on elanikele uus ala, mida külastada. *Intervjueeritav (naabruses elav elanik 2): „ On heameel, et sõjaväelinnaku park ka korda tehti. Kuigi tegemist on pisikese alaga, on seal laste mänguväljak, kus on tore käia. Samuti võib kaunil kevadpäeval tenniseväljaku tribüünidel istuda ja kasvõi raamatut lugeda“.*

Intervjueeritud üliõpilase arvates ei ole veel tegemist piisavalt ligitõmbava ja mitmeid teenuseid pakkuva piirkonnaga, kuid kuna territoorium ei ole veel täielikult renoveeritud, siis loodab ta, et sinna tekib veel atraktiivseid teenuseid ja alasid.

b) Planeeringuala arhitektuurilise lahenduse mõjud ümbritsevale keskkonnale.

Arhitektuuriliselt on uuringuala tänapäeval väga mitme ilmeline- renoveeritud tsaariaegsed hooned, uusehitistena ostukeskus Selver, Neste kütusetankla, Tere Tennisekeskus, Tammsaare ärimaja, K-Rauta ehituskauplus ning Viking Motors. Viimased kolm asuvad teisel pool Tammsaare teed, kus tsaariaegsetest hoonetest asub ainult staabihoone, kuid seegi veidi eraldi künka peal ning uute hoonetega külj-külje kõrval ei asu, mistõttu ei varja uued hooned vana arhitektuuri ega näi keskkonda mitte sobivatena. Kui ehitustarvete poe ja autokeskuse puhul erilist arhitektuuri silma ei jää, siis Tammsaare ärikeskuse hoone mõjub alale värskendavalt ja uuenduslikult ning tõmbab tähelepanu..

Oluliselt tundlikum on aga Tondi tänava ja Tammsaare tee vahele jääv sõjaväelinnaku kompleks, kuhu kuulub mitmeid tsaariaegse arhitektuuriga hooneid. Seal pool Tammsaare teed asuvatest uusehitistest on kõige häirivamaks objektiks ostukeskus Selver, mis oma erksate värvide ja suurte „karjuvate“ kirjadega ei sobitu kõrval asuvasse ajaloolisse miljöösse. Neste kütusetankla on pigem minimalistlik, kuna tegemist on automaattanklaga ning mis asub ristmiku ääres, kust avaneb vaade mitmetele uusehitistele. Seega, kütusetankla paigutuse, välisilme või keskkonda sobitavuse kohta vastuväiteid ei ole. Kuna kasarmute ees on suur tasuta parkla, peaks see ära hoidma parkimiskohtade defitsiidi.

Võttes arvesse Eesti transpordiarengukava, milles räägitakse säästliku transpordipõhimõtete arendamise vajalikkusest sh jalgrattaga liiklemise soodustamist, siis Tallinna Ülikooli kasutusse jääva joone ees oli üks jalgrattahoidik, kuhu mahtus 6 jalgratast. Kindlasti võiks alale planeerida mõne huvitava, kuid samal ajal keskkonda sobitava disainiga rattahoidla ning jalgrattal liikumist seeläbi toetada.

## 5. Arutelu

Tuginedes läbiviidud intervjuudele ning osalusvaatlusele on selge, et Tondi endine sõjaväelinnaku maa-ala on viimastel aastatel läbi teinud positiivseid muutuseid hoonete ja pargi renoveerimise ning uusehitiste rajamise näol. Samuti on muutnud piirkonna ilmet ja mugavust Tondi tänava rekonstrueerimine, Tammsaare tee pikenduse rajamine on toonud piirkonda juurde tihedamat liiklust, kuid kuna see jääb suurematest elamualadest kõrvale, ei ole tegemist otseselt häiriva teguriga, pigem on see piirkonda elavdanud ja sinna uusi investeeringuid toonud. Lisaks uuele piirkonda ilmestavale elamu- ja ärihoonete kvartalile, on piirkond muutunud turvalisemaks ja elukeskkond mugavamaks. Samuti tähendavad uued hooned piirkonnale/linnaosale ka uusi töökohti, vaba-aja veetmise võimalusi (spordikeskus, park) ning ülikooli paiknemine lisab alale veelgi rohkem funktsionaalsust ja mõjub pigem positiivse nüansina.

Kuigi intervjuueritav üliõpilane seda teemat oluliseks ei pidanud, on ehk arutelu koht, kas ülikooli erinevate teaduskondade paiknemine üle linna on mõistlik või võiks nad koonduda kindlatesse ülikooli linnakutesse, kus oleks kompaktsem, mugavam ning ülikoolihõngulisem. Tartuga võrreldes on Tallinna linn piisavalt suur ja loengute vahel kesklinna õppehoonest Tondile hõlpsalt ei jõua kuna tuleb mitut ühistransporti kasutada. Ühe lahendusena ja säästva arengu põhimõtteid järgides oleks kindlasti mõistlik ja vajalik arendada välja korralik ja mugav kergliiklustee linna keskusest kesklinna äärealadele, mis annaks ka üliõpilastele lisa alternatiivi ülikoolihoonete vahel liiklemiseks.

Võttes arvesse energiasäästmise printsiibi rakendamise vajalikkust ning asjaolu, et tegemist on silmapaistva alaga, siis võiks järgmiste maa-ala osade renoveerimisel mõelda säästlike ja innovaatiliste tehnoloogiate (päikesepatareid ja neil töötavad õuealal asuvad lambid jms) kasutamisele ja eksponeerimisele. Innovaatilisus ja ajalooline arhitektuur ei pea ilmtingimata teineteisest lahus olema ning mida rohkem erinevaid säästlikke tehnoloogiaid kasutatakse, seda tuttavamaks saavad need elanikele, kes edaspidi kaaluvad ehk isegi nende kasutamist.

Kogu ala valmides võiks ehk kaaluda Selveri uuendamisele ning karmimate arhitektuurinõuete seadmisele. Kindlasti on piirkonnas ostukeskus vajalik, kuid selle hoone võiks olla oluliselt tagasihoidlikuma värvilahendusega ning sümboolika eksponeerimisega.

## 6. Kokkuvõte

Käesolevas töös uuriti Tondi sõjaväelinnaku maa-alal toimunud ruumilisi muutuseid ning nende võimalikke mõjusid kohalikele elanikele, ümbritsevale kontaktvööndile ja lähiümbrusele.

Intervjuudest elanikega selgus, et tegemist on väga positiivsete muutustega, mis alal seni läbi viidud on. Elanikud täheldasid turvalisuse kasvu, elukeskkonna üldist paranemist ning uute tegevuste lisandumist piirkonda. Samas üliõpilane, kes ala vahetus läheduses ei ela, tõi välja, et haljastust on vähe ning rohkem tegevusi võiks alal olla, kuna võrreldes Tallinna Ülikooli peamajaga kesklinnas olevat Tondil vähem tegevusi- kohvikuid, rekreaatsioonialasid, õuepinke jms. Samuti pidas ta alal Tere Tennisekeskuse poolt pakutavaid teenuseid pisut kalliks.

Arhitektuurilise lahenduse puhul osutus negatiivseks ehk vaid Selveri hoone mitte sobitumine sealsesse miljösse, positiivseks oli aga Tammsaare ärikeskus ning kaunilt renoveeritud kasarmud ja staabihoone.

Kuna alal on teha veel palju ning arendustööd ei ole kaugelt mitte lõppenud, võib seni tehtut pidada positiivseks nii lähiümbrusele, kohalikele elanikele kui ka tervele linnaosale. Võttes aga arvesse asjaolu, et enamasti soovitakse arendada/ehitada/renoveerida objekte, mis on majanduslikult kasulikud, siis on oht, et planeering ei pruugi lähiaastatel realiseeruda ning ala võib jääda poolikult renoveerituks. Samas lootes majanduse elavnemisele, võib ka loota, et kogu sõjaväelinnaku ala renoveerimine ei lükku kaugesse tulevikku, vaid teostub pidevalt järk-järgult.

## Kasutatud kirjandus

1. Brade, I., Herfert, G., Wiest, K. 2009. Recent trends and future prospects of socio-spatial differentiation in urban regions of Central and eastern Europe: A lull before the storm? *Cities* 26, 233-244.
2. Marcuse, P., van Kempen, R. 2000. *Globalizing Cities: A New Spatial Order*. Blackwell Publishing Ltd, USA.
3. Ruoppila, S. Establishing a Market-orientated Urban Planning System after State Socialism: The Case of Tallinn. *European Planning studies* vol. 15, No.3 April.
4. Tallon, A., Bromley, R. 2004. Exploring the attractions of city centre living: evidence and policy implications in British cities. *Geoforum* 35, 771-787.
5. Temelova, J. 2007. Flagship developments and the physical upgrading of the post-socialist inner city: the Golden Angel project in Prague. *Geogr. Ann.*, 89B (2): 169-181.

## Õigusaktid ja strateegilised dokumendid

1. Kristiine linnaosa arengukava
2. Planeerimisseadus. RT I 2002, 99, 573
3. Strateegia "Tallin 2030", kinnitatud 04.11.2010
4. Säästva energiamajanduse tegevuskava aastateks 2011-2021, kinnitatud 10.03.2011
5. Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030, kinnitatud 16.06.2011
6. Tallinna üldplaneering, kehtestatud 2001
7. Teemaplaneering "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas", 2008
8. Üleriigiline planeering Eesti 2030+, kehtestatud 30.08.2012

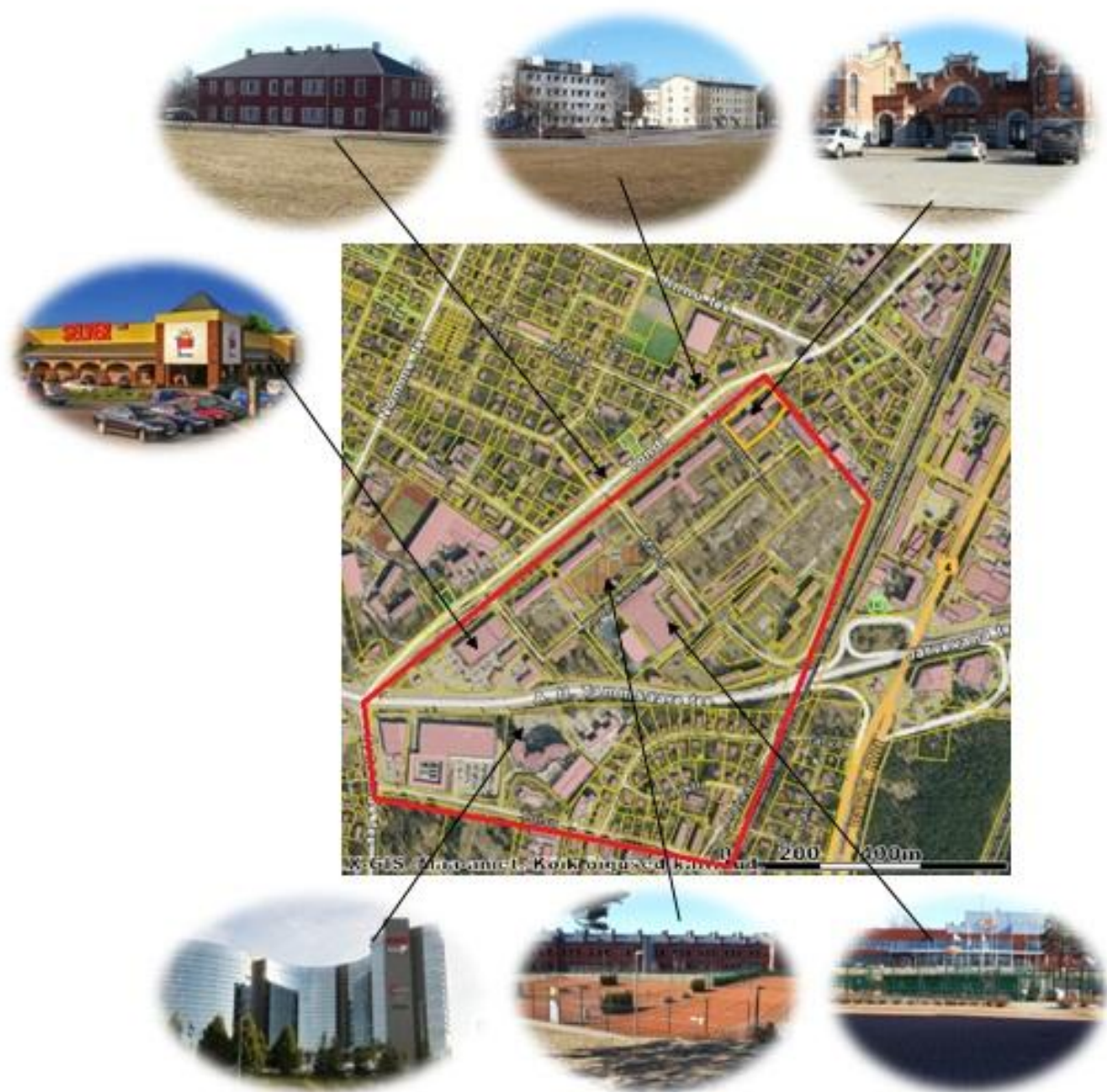
## Internetiväljaanded

1. Jaakson, T. 28.05.2004. Tondi sõjaväelinnakust saab moodne elukvartal (15.04.2013) <http://uudised.err.ee/index.php?0540136>
2. Lindsalu, I. 16.10.1997. Tondi oksjoni tulemus jõi jõusse. (14.04.2013) <http://www.ap3.ee/?PublicationId=31503ED6-39D4-4163-9D98-74AA1E3959CE&code=128529>
3. Meissaar, M. 08.11.2008. Tondi sõjaväelinnakus toodi veel üks kasarmu uuele elule (14.04.2013) <http://www.epl.ee/news/kultuur/tondi-sojavaelinnakus-toodi-veel-uks-kasarmu-ueele-elule.d?id=51148052>

4. Pensoo, P. 14.01.1999. Uus asum – Tondi sõjaväelinnak (14.04.2013)  
<http://www.epl.ee/news/tallinn/uus-asum-tondi-sojavaelinnak.d?id=50767220>
5. Pressiteade. 08.10.2019. Pühapäeval avatakse uuenenud Tondi park (14.04.2013)  
<http://ehitusinfo.ee/index.php?aid=8619>
6. Ranne, R. 17.06.1997. Tolarm tahab kasarmuid  
<http://www.ap3.ee/?PublicationId=31503ED6-39D4-4163-9D98-74AA1E3959CE&code=125704>
7. Sepper, S. 01.06.2005. Tsaariaegsed kasarmud uute asukate ootel (14.04.13)  
<http://www.ap3.ee/?PublicationId=31503ED6-39D4-4163-9D98-74AA1E3959CE&code=56431>
8. Tondi sõjaväelinnak on müüa. 1.07.1999. (14.04.2013)  
<http://www.ohtuleht.ee/5421>
9. Kristiine linnaosa kodulehekülg. Tondi kasarmud (14.04.2013)  
<http://m.tallinn.ee/est/kristiine/Tondi-kasarmud>

## Lisa 1

Uuritavat maa-ala, selle lähiümbrust ja tehtud töid/uuendusi iseloomustab alljärgnev kaart, millel on punase piirjoonega märgitud uuritav maa-ala ning kujutatud renoveeritud kasarmu, Selver, Tammsaare ärikesus, Tere tennisekeskus, tenniseväljakud ning Tondi tn ääres paikuvad kahe- ja neljakordsed hooned.



Intervjuu küsimused

TEEMAKS: Tondi sõjaväelinnaku maa-alal toimunud ruumilised muutused

- 1. Kuidas puutute kokku endise Tondi sõjaväelinnaku maa-alaga ja kui tihti?**
- 2. Milline nägi kõnealune ala välja enne renoveerimist? Palun kirjeldage .**
- 3. Millised on esimesed emotsioonid, kui mõtlete kõnealuse maa-ala endisele seisukorrale?**
- 4. Mis on endise olukorraga võrreldes muutunud?**
- 5. Kuidas olete rahul ala planeeringulise lahenduse ja funktsionaalsusega? (autokohad, vaba-aja veetmise kohad, teenused, ligipääs, turvalisus, haljastus, hoonestus jms). Kas oskate välja tuua midagi häirivat?**
- 6. Kas tunnete alal millestki olulisest (tooted, teenused, infrastruktuur, ligipääs jms) puudust?**
- 7. Kuidas olete rahul ala arhitektuurilise lahendusega?**
- 8. Missugust (positiivset/negatiivset) mõju omavad endise sõjaväelinnaku ruumilised muutused? Ja kellele/millele.**