

Marienbergi küsitlus: kokkuvõte

13. aprillist kuni 18. maini 2026 koguti küsitlusega kohalike elanike arvamusi Pirita tee 28 tuleviku teemal. Küsitlust viis läbi Antropoloogia Keskus ning selle tellijaks on Maarjamäe Kodu. Ala arendaja on Metro Capital.

Valimi kirjeldus

Küsitlusele vastas kokku **83 inimest**. Kuna küsitluse valim on seega liialt väike, et teha usaldusväärseid järeldusi alarühmade lõikes, näiteks võrrelda erineva vanuse või elamise kestusega vastajaid omavahel. Seetõttu esitatakse tulemused koguvalimi põhjal ja absoluutarvudena.

Side piirkonnaga. Suurem osa vastajaid on piirkonna elanikud, 74 elab oma korteris, neli üürikorteris ja neli on korteriomanikud, kes piirkonnas ei ela. Üks vastaja on maaomanik.

Vanus. Vastajate seas domineerib 30–50-aastaste vanusegrupp, kuhu kuulub 53 inimest. Üle 50-aastaseid vastajaid oli 21 ja alla 30-aastaseid 7.

Leibkond. Kõige sagedamini elab majapidamises 3 inimest (26 vastajat), seejärel 2 inimest (20 vastajat) ja 4 inimest (16 vastajat). Üheliikmelisi leibkondi on 13, 5 või enamat liiget on 4 leibkonnas. Alaealisi lapsi on leibkonnas 45 vastajal.

Elamise kestus. Enamus vastajaid on piirkonnas elanud või kinnisvara omanud 4–10 aastat (41 vastajat). 1–3-aastase staažiga vastajaid on 21 ning üle 10 aasta on piirkonnaga seotud olnud 18 inimest. Alla aasta on piirkonnas elanud 3 vastajat.

Piirkonnaga seotuse tugevus. Side piirkonnaga on tugev, kokku 69 vastajat hindavad enda tõenäosust ka 5 aasta pärast piirkonnas elada või kinnisvara omada väärtusega 4 (23 vastajat) või 5 (46 vastajat) skaalal 1 (kindlasti ei ela) kuni 5 (kindlasti elan).

Küsimustiku seadistusvea tõttu ei kuvatud esimesele 18 vastajale küsimusi Marienbergi arendusega seotud murede ja ootuste kohta (Joonis 8 ja 9). Samuti ei suunanud arendusse suhtumise küsimus (Joonis 5) negatiivselt või pigem negatiivselt vastanud esimesi vastajaid (3 vastajat) vastuvõetavuse tingimuste küsimuse (Joonis 7) juurde. Mõlemad vead parandati küsimustiku täitmise käigus. Nende küsimuste juures on vastuste arv seega väiksem ning see on nende juures ka tekstis välja toodud ning vastavad joonised on märgistatud tärniga.

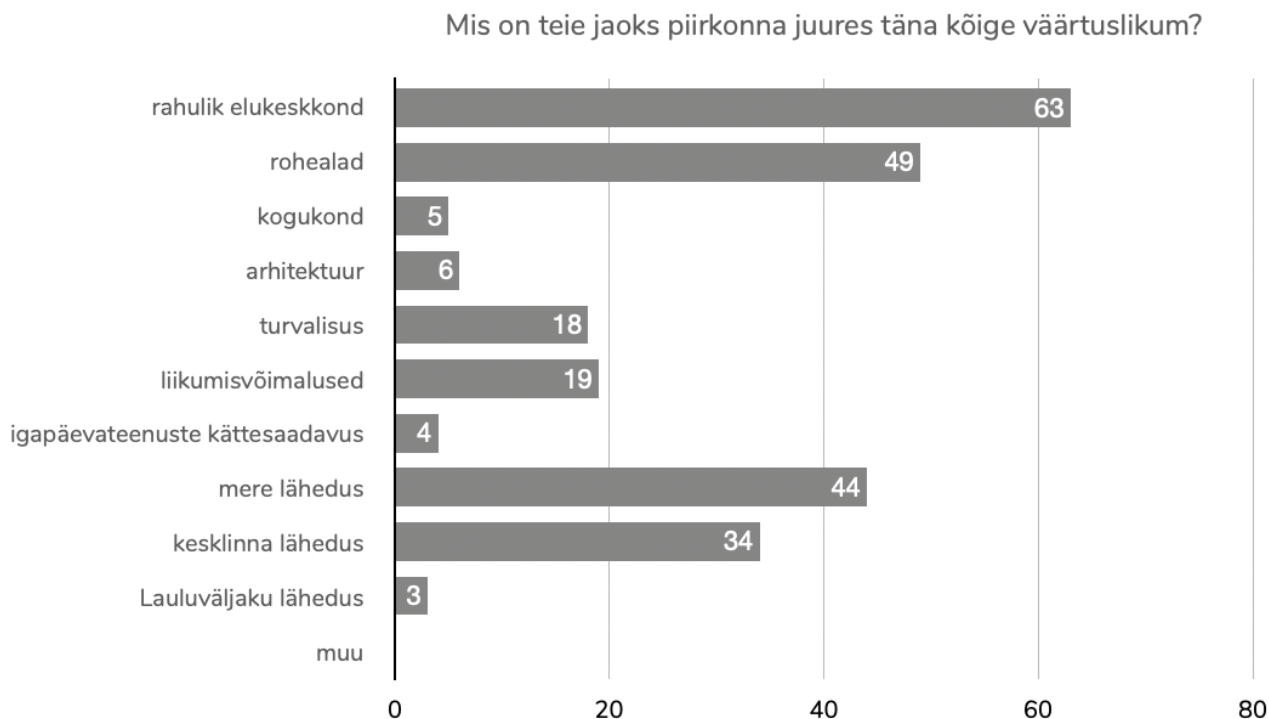
Kuigi seadistusvea tõttu on nende küsimuste vastajate arv väiksem, ei ole andmeid välja jäetud. Küsimustik sisaldas mitmeid küsimusi, mille kaudu vastajate hoiakud ja eelistused selguvad, ning veast mõjutatud küsimused olid pigem nüansse avavad lisaküsimused, mitte peamised

meelsust mõõtvad küsimused. Seetõttu annavad olemasolevad vastused väärtuslikku lisainformatsiooni, mida täielikult kõrvale jätta poleks põhjendatud.

Piirkond praegu

Mida piirkonnas väärtustatakse

Piirkonna kõige olulisemaks väärtuseks peab valdav enamus vastajaid **rahulikku elukeskkonda** – selle valis 63 vastajat 83-st. Teisel kohal on **rohealad** (49 vastajat) ja kolmandal **mere lähedus** (44 vastajat). Need kolm aspekti moodustavad piirkonna väärtuste tuuma ja viitavad, et piirkonna looduslik, rahuliku iseloomuga keskkond on elanike jaoks määrava tähtsusega.

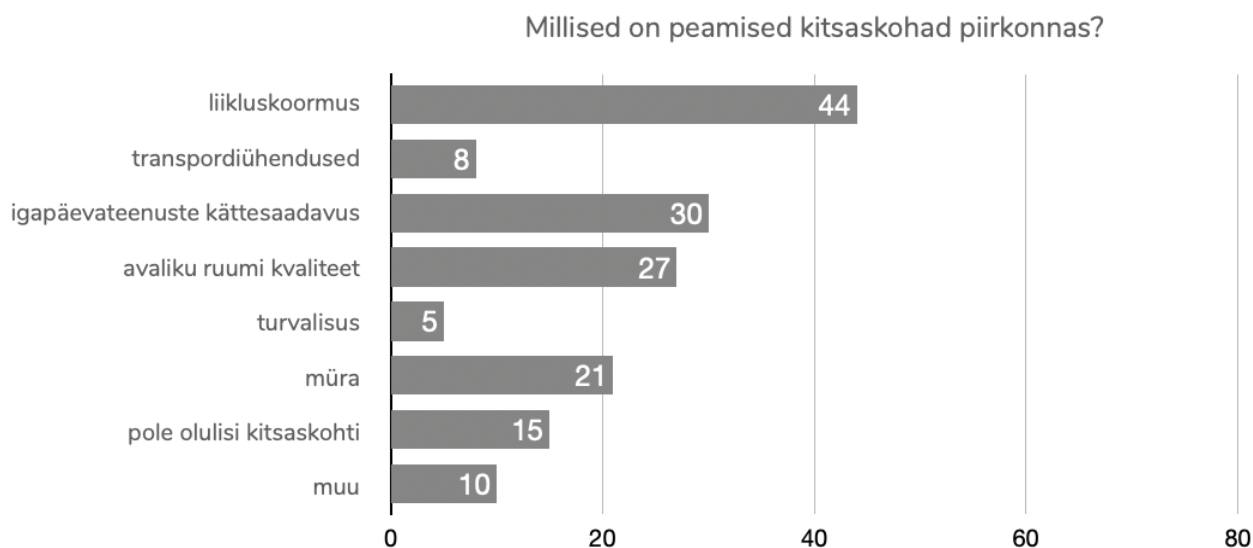


Joonis 1. Vastajad said valida kuni 3 vastusevarianti; n=83.

Kesklinna lähedust pidas oluliseks 34 vastajat, kuid see jääb selgelt loodus- ja rahulikku elukeskkonda eelistavate vastuste varju. Veel vähem mainiti **liikumisvõimalusi** (19 vastajat) ja **turvalisust** (18 vastajat). Harvem toodi esile arhitektuuri (6), kogukonda (5), igapäevateenuste kättesaadavust (4) ja Lauluväljaku lähedust (3).

Piirkonna kitsaskohad

Selgelt suurima murekohana tõusis esile **liikluskoormus**, mille nimetas 44 vastajat. Järgnesid **igapäevateenuste kättesaadavus** (30 vastajat) ja **avaliku ruumi kvaliteet** (27 vastajat). **Müra** nimetas kitsaskohana 21 vastajat, mis on samuti oluline signaal, arvestades et rahulikku elukeskkonda peetakse piirkonna keskseks väärtuseks.



Joonis 2. Vastajad said valida kuni 3 vastusevarianti; n=83.

Transpordiühendusi pidas probleemiks 8 vastajat ja **turvalisust** 5 vastajat. 15 vastajat märkis, et neil pole olulisi kitsaskohti.

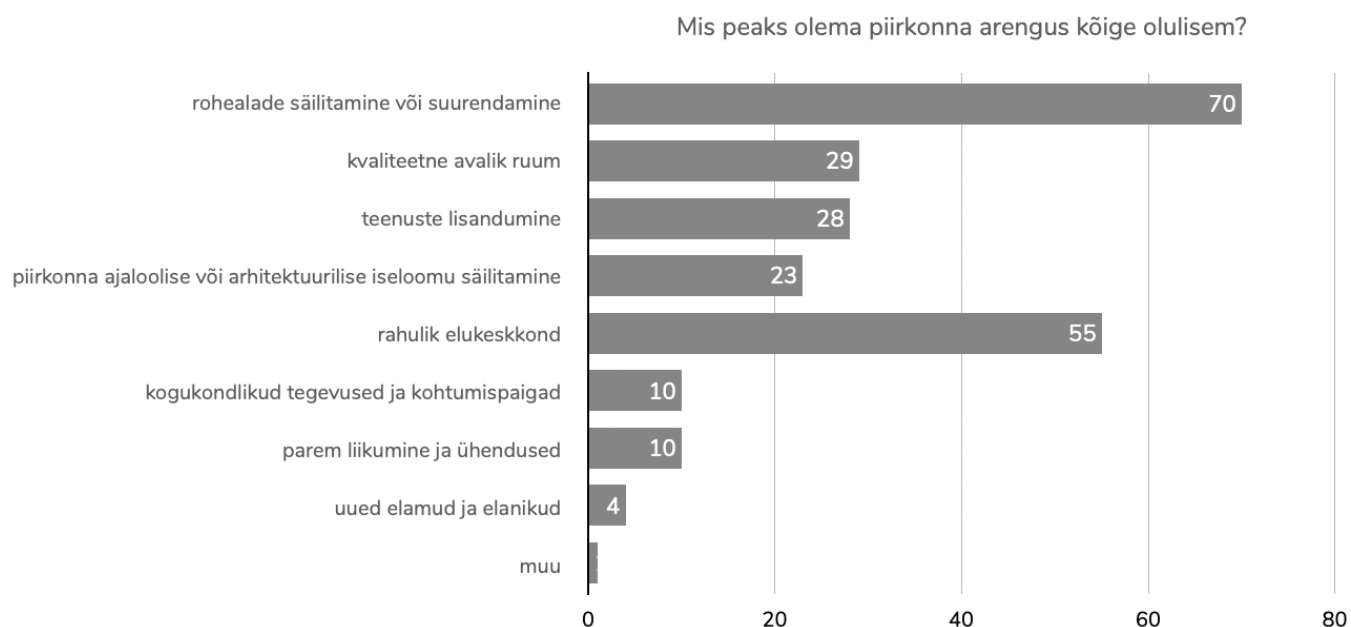
Avatud vastustes toodi lisaks korduvalt esile teenuste puudumist (pood, pagariäri, pakiautomaat, kool) ning mitmes vastuses mainiti mere ebameeldivat lõhna. Üksikud vastajad märkisid kitsaste ja halvasti märgistatud sisekvartali teede probleemi ning parkimiskäitumist.

Arengusoovid ja ootused

Piirkonna üldised arengusoovid

Piirkonna arengu juures on üle kõige esil soov **rohealasid säilitada või suurendada** – selle valis 70 vastajat. Teisel kohal on **rahulik elukeskkond** (55 vastajat), mis kordab väärtustamise küsimuse tulemust ja kinnitab, et elanikud soovivad piirkonna praegust iseloomu hoida. Väiksema, kuid siiski esiletuleva toetusega järgnesid **kvaliteetne avalik ruum** (29 vastajat) ja **teenuste lisandumine** (28 vastajat). **Piirkonna ajaloolise või arhitektuurilise iseloomu**

säilitamist pidas tähtsaks 23 vastajat. Seevastu **uued elamud ja elanikud** kogusid ainult 4 häält.

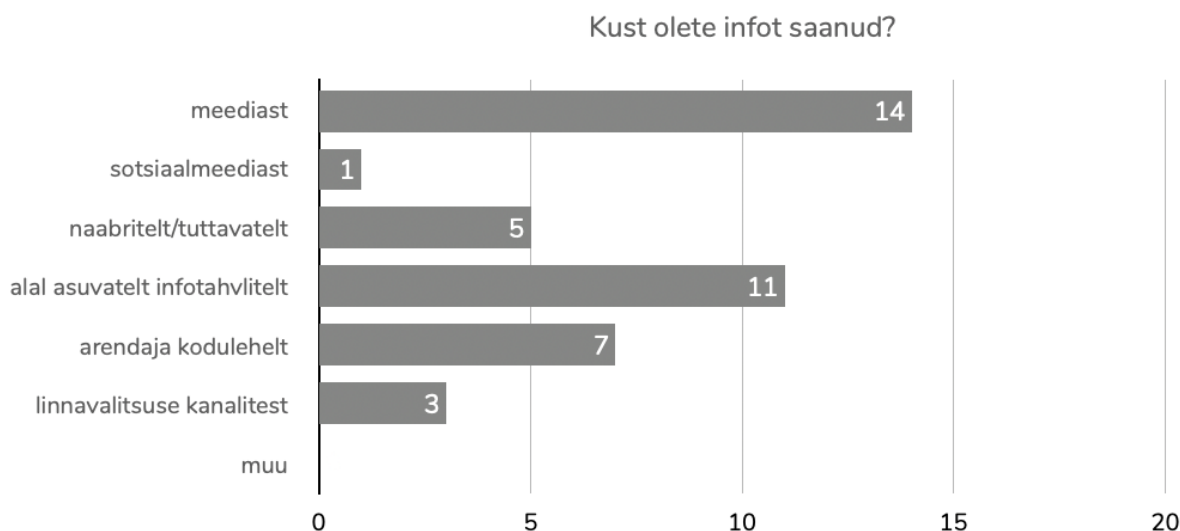


Joonis 3. Vastajad said valida kuni 3 vastusevarianti; n=83.

Teadlikkus ala muutumisest

Sellega, et Eesti Näituste messikeskuse alal on plaanitud muudatusi, on mingil moel kursis suurem osa vastajaid, kursis ei ole 13 vastajat. Küsimuse juures sai märkida kõik sobivad vastusevariandid, mis annab pildi informeerituse variatiivsusest: võrdsel määral ollakse kursis **arendusprojekti üle käivate vaidlustega** (31 märkimist), ollakse **muudatustest kuulnud** ilma detaile teadmata (31 märkimist) ning ollakse teadlikud **paviljoni lammutamisest** (30 märkimist). **Uue detailplaneeringuga** on kursis 16 vastajat.

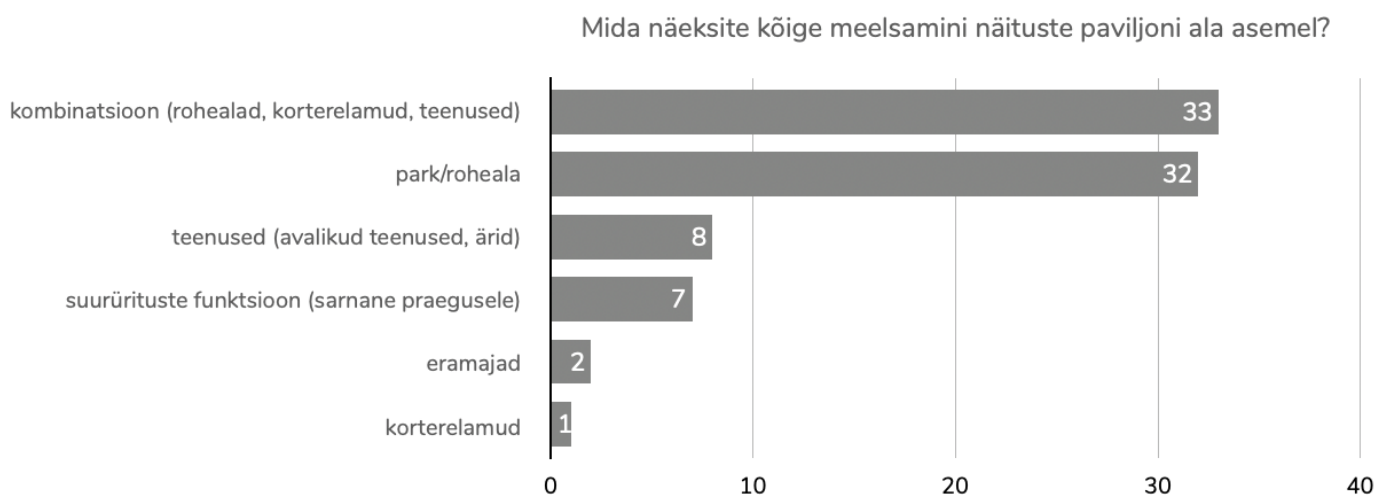
Need, kes olid messikeskuse ala muutumisest kuulnud või sellega kursis, märkisid infoallikana kõige sagedamini meediat (14 vastajat), seejärel alal asuvad infotahvleid (11 vastajat) ja arendaja kodulehte (7 vastajat). Naabritelt või tuttavatelt on infot saanud 5 vastajat ning linnavalitsuse kanalitest 3 vastajat.



Joonis 3. Vastajad said valida kõik sobivad vastusevariandid; n=41.

Mida soovitakse näha paviljoni ala asemel

Vastused selle kohta, millises suunas peaks toimuma messikeskuse ala areng, jagunesid sisuliselt kahte leeri. 32 vastajat sooviks näha alal **parki või roheala** ning 33 vastajat eelistaks **kombinatsiooni** rohealadest, korterelamutest ja teenustest. Need kaks varianti said võrdse toetuse ja katavad koos ligi kolm neljandikku kõigist vastustest. **Teenuseid** (avalikud teenused, ärid) soovis 8 vastajat ja **suurürituste funktsiooni** (sarnaselt praegusele messikeskusele) 7 vastajat.



Joonis 4. Vastajad said valida 1 vastusevariandi; n=83.

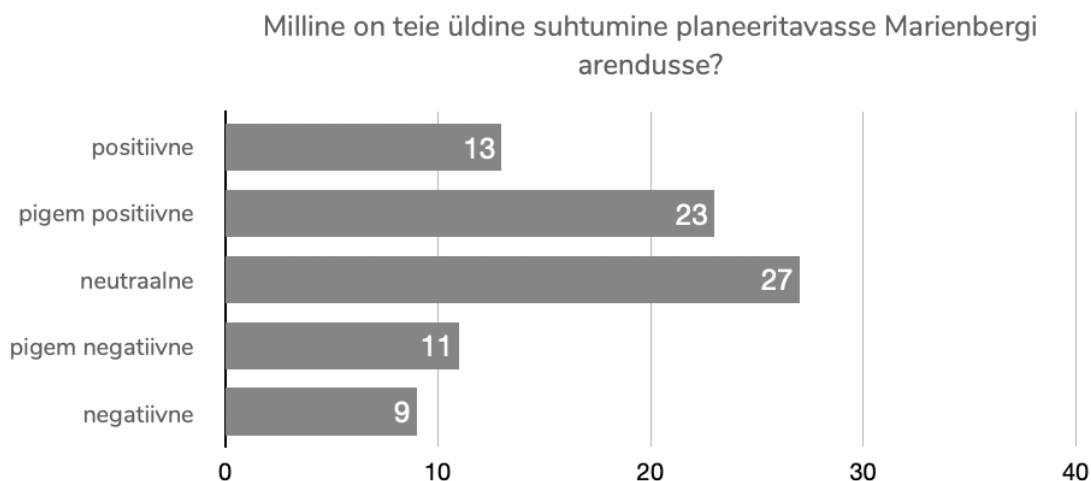
Avatud küsimusele, kus vastajad said oma nägemust sõnadega kirjeldada, vastas 12 inimest. Vastused jaotuvad sisuliselt kolme suunda.

Osa vastajaid eelistab selgelt **rekreatsiooni- ja teeninduslikku funktsiooni** korterelamute asemel: soovitakse spaa, ujula, spordi- ja kohvikuteenuseid, näitusi. Mõni leiab, et praegune olukord sobib hästi ning messikeskus võiks jääda. Teine osa näeb lahendust **tasakaalus** – rohelus, teenused ja elamud koos, kuid ilma liigse müra ja liiklusega. Kolmas suund on **kriitiline korterelamute kvaliteedi ja mahu suhtes** –mitmes vastuses väljendati muret, et piirkond ei sobi tüüpilise uusarenduse jaoks, ning rõhutati koha kultuurilist ja identiteedilist tähtsust. Üks vastaja leidis, et ärihuvid ei peaks kaaluma üles avalikku huvi ning linnas võiks mõni paik jääda tihendamata.

Marienbergi arendus

Marienbergi arendusest on **mingil määral teadlik suurem osa vastajaid**. 35 vastajat on midagi kuulnud, 19 teab väga vähe, 16 on hästi kursis ja 13 ei ole arendusest üldse kuulnud.

Vastajate üldine suhtumine on pigem poolitunud, ent kaldub mõnevõrra positiivsele poolele. Positiivselt või pigem positiivselt suhtub arendusse 36 vastajat, neutraalselt 27, negatiivselt või pigem negatiivselt 20 vastajat.



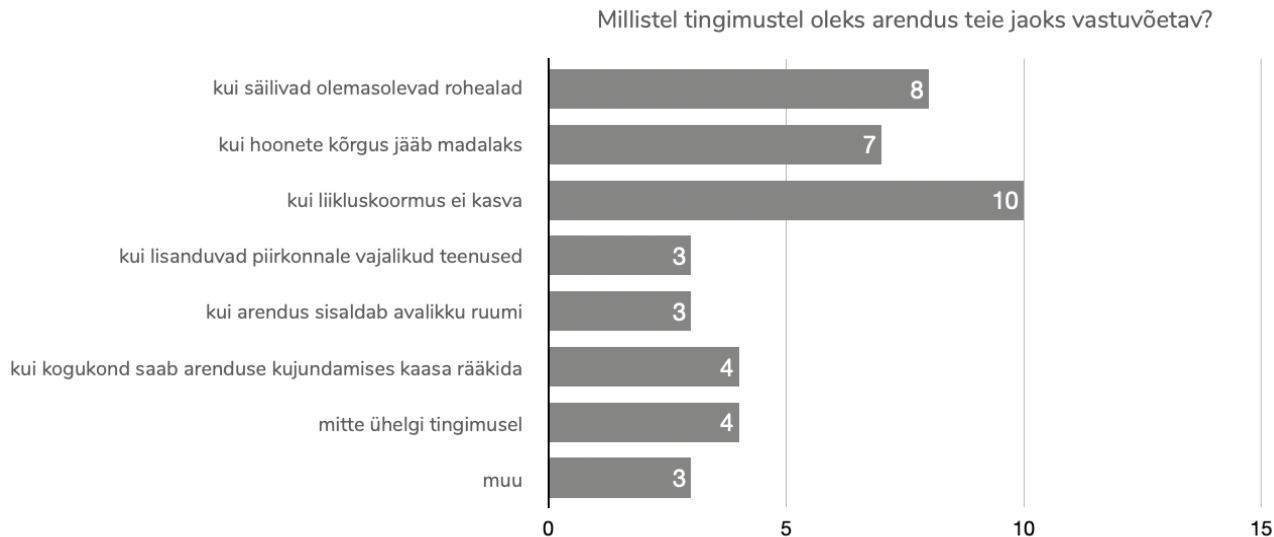
Joonis 5. Vastajad said valida 1 vastusevariandi; n=83.

Ala arendamise olulisus kaasaegse elukeskkonnana jaotub sarnaselt: 61 vastajat peab seda oluliseks või pigem oluliseks, 22 ebaoluliseks või pigem ebaoluliseks. See viitab, et isegi need, kes arenduse konkreetseesse lahendusse skeptiliselt suhtuvad, näevad ala muutmises üldisemas plaanis väärtust.



Joonis 6. Vastajad said valida 1 vastusevariandi; n=83.

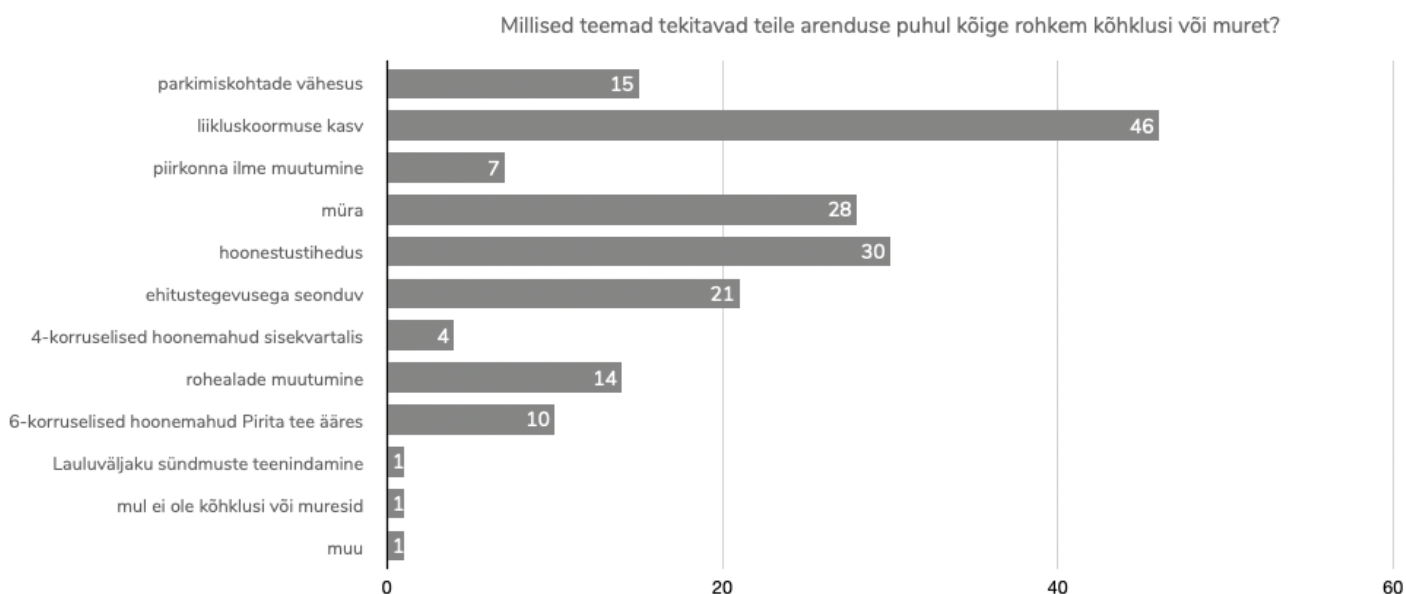
Neil vastajatel, kes suhtusid arendusse negatiivselt või pigem negatiivselt, paluti märkida tingimused, mille puhul oleks arendus neile vastuvõetav. Seadistusvea tõttu ei kuvatud seda küsimust esimese 18 vastaja hulgas negatiivselt vastanud 3 vastajale, mistõttu selle küsimuse vastajate arv on 17. Nende seas toodi enim esile **liikluskoormuse ohjamist** (10 vastajat), **olemasolevate rohealade säilimist** (8 vastajat) ja **hoonete madalat kõrgust** (7 vastajat). **Kogukonna kaasamist** pidas toetuse eelduseks 4 vastajat ning sama palju märkis, et ei toetaks arendust mitte ühelgi tingimusel. Avatud vastustes tõstatatud parkimiskohtade temaatika ning soov, et piirkonda ei ehitataks odavat tüüparendust.



Joonis 7. Vastajad said valida kõik sobivad vastusevariandid; n=17*.

Mured ja kõhklused

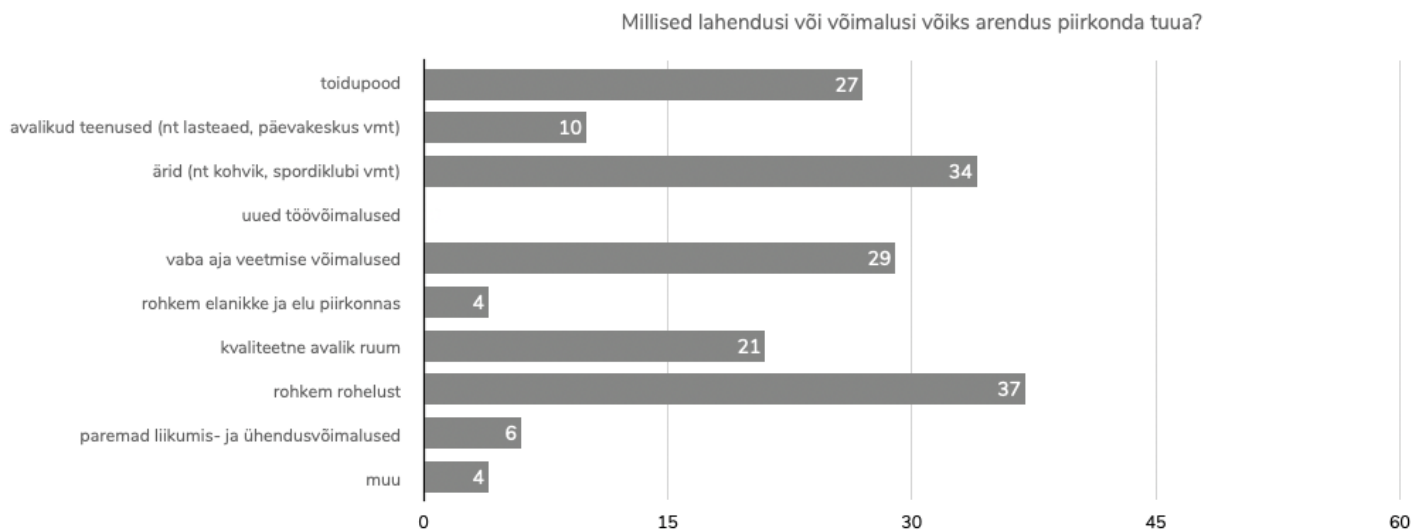
Muredest on ülekaalukalt suurim **liikluskoormuse kasv**, mille nimetas 46 vastajat – see on kooskõlas kitsaskohtade küsimuse tulemusega, kus liiklus samuti esikohal oli. Teisel kohal on **hoonestustihedus** (30 vastajat) ja kolmandal **müra** (28 vastajat). **Ehitustegevusega seonduvat** peab murekohaks 21 vastajat ning **parkimiskohtade vähesust** 15 vastajat. **Rohealade muutumist** pelgab 14 vastajat. Avatud vastustes mainiti lisaks muret olemasoleva kinnisvara väärtuse vähenemise pärast, kui piirkonnast kujuneb tiheasustusega korterelamupiirkond. Esimesed 18 vastajat suunati sellest küsimusest mööda.



Joonis 8. Vastajad said valida kuni 3 vastusevarianti; n=65*.

Ootused arendusele

Oodatavatest hüvedest ja võimalustest eelistati enim **rohelust** (37 vastajat), järgnesid **ärid nagu kohvikud ja spordiklubid** (34 vastajat) ning **vaba aja veetmise võimalused** (29 vastajat). **Toidupoodi** soovis 27 vastajat ja **kvaliteetset avalikku ruumi** 21 vastajat. **Avalikke teenuseid nagu lasteaed või päevakeskus** märkis 10 vastajat. Vabatekstis mainiti koorteplatsi ning mõni vastaja märkis ka, et arendus ei too nende hinnangul midagi head. Esimesed 18 vastajat suunati sellest küsimusest mööda.

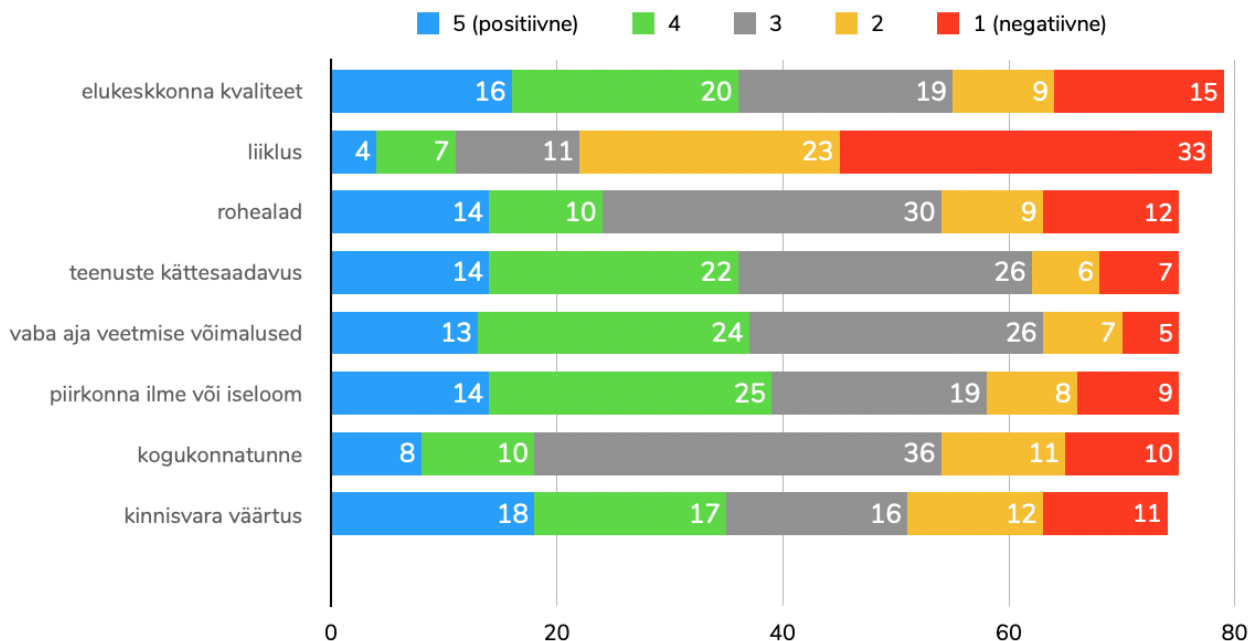


Joonis 9. Vastajad said valida kuni 3 vastusevarianti; n=65*.

Mõju elukvaliteedile

Arenduse mõju oma elukvaliteedile hindas pigem positiivseks või positiivseks 44 vastajat, pigem negatiivseks või negatiivseks 25 vastajat ning 14 vastajat ei näe olulist mõju (n=83).

Täpsemalt said vastajad vabatahtlikult hinnata arenduse võimalikku mõju kaheksas valdkonnas skaalal 1–5, kus 1 tähendab negatiivset ja 5 positiivset mõju. Küsimusele vastas 74–79 vastajat sõltuvalt valdkonnast.



Joonis 10. Vastajad hindasid mõju 8 valdkonnale, n=74–79.

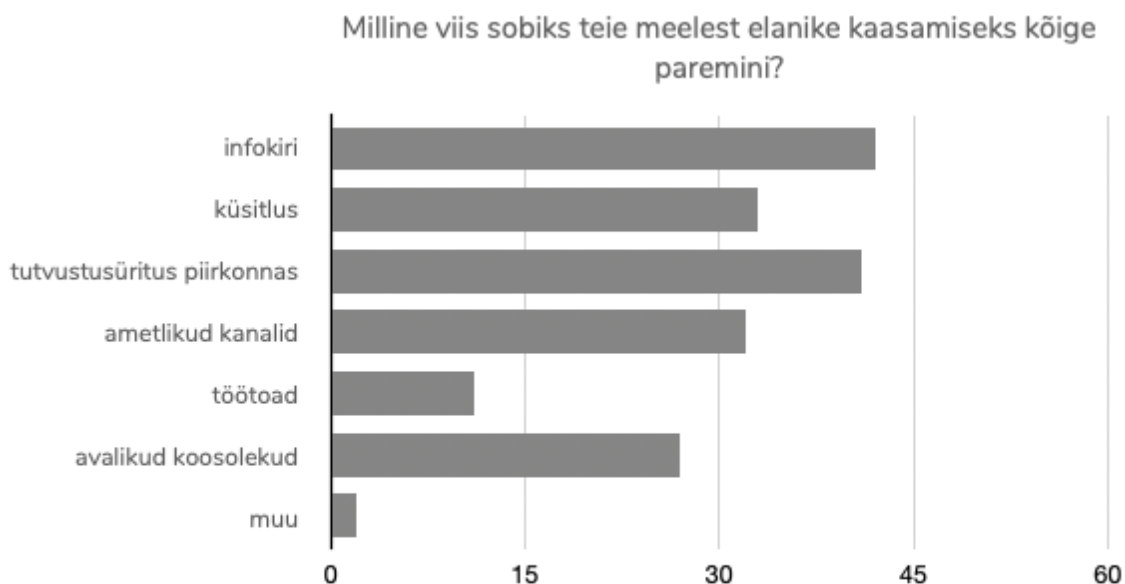
Kõige selgemalt positiivset mõju oodatakse **teenuste kättesaadavusele, vaba aja veetmise võimalustele** ja **piirkonna ilmele või iseloomule** – kõigis kolmes valdkonnas hindas positiivseks või pigem positiivseks 37–39 vastajat ning pigem negatiivseks või negatiivseks 12–17 vastajat. Ka **elukeskkonna kvaliteedi** (36 positiivset vs 24 negatiivset, n=79) ja **kinnisvara väärtuse** (35 vs 23, n=74) puhul kaldub ootus positiivsele poolele, kuigi arvamused on hajusamad.

Rohealade mõju hindas suurem osa vastajaid neutraalseks (30 vastajat), mis viitab ebakindlusele, kas arendus rohealasid säilitab või vähendab (n=75). **Kogukonnatunde** puhul hindas 36 vastajat mõju neutraalseks, 21 negatiivseks ja 18 positiivseks (n=75), mis peegeldab, et kogukondlik mõõde on vastajatele raskesti ennustatav.

Selgelt eristub **liiklus**: 56 vastajat 78-st ootab negatiivset või pigem negatiivset mõju, vaid 11 positiivset. See kordab liikluse teemat, mis tõusis esile nii kitsaskohtade kui ka murede küsimustes.

Kaasamine

Elanike kaasamine arendusprotsessi on vastajatele oluline: 48 vastajat 83-st hindas seda maksimaalselt (5 punkti skaalal) ja 21 andis hinde 4. Kokku pidas kaasamist oluliseks või väga oluliseks 69 vastajat (n=83).



Joonis 10. Vastajad said valida kõik sobivad vastusevariandid; n=82.

Eelistatud kaasamise viisidest (mitmikvalik, kuni 3) tõusis selgelt esile **infokiri** (42 vastajat) ja **tutvustusüritus piirkonnas** (41 vastajat). Järgnesid **küsitlus** (33 vastajat) ja **ametlikud kanalid** (32 vastajat). **Avalikke koosolekuid** eelistas 27 vastajat ning **töötubasid** 11 vastajat. Avatud vastusena soovitas üks vastaja infot edastada korteriühistute kaudu. Üks vastaja väljendas skeptilisust kaasamise suhtes üldiselt.

Lõpukommentaariid

Vabatahtlikule avatud vastuse vormis lõpuküsimusele vastas 16 vastajat. Kommentaarid koonduvad mõne korduva teema ümber. Kõige sagedamini tõsteti taas esile **liiklust ja ligipääsetavust**, mitu vastajat juhtis tähelepanu sellele, et Pirita tee on juba praegu ülekoormatud ning lisanduv arendus teeks olukorra hullemaks. Eraldi mainiti, et piirkonnas on ainult üks ühendav tee ning see on liiklemise seisukohalt problemaatiline.

Arhitektuuri kvaliteet ja mastaap oli teine korduv teema, vastajad rõhutasid, et piirkond ei sobi odava tüüparenduse jaoks ning oodatakse vähem, aga kvaliteetsemaid ja ilusama välimusega hooneid. Eraldi mainiti muret Pirita tee äärsete kõrgemate hoonete pärast, mis rikuksid olemasolevad vaated. **Teenuste soovid** olid samuti esindatud: sooviti jõusaali, tenniseväljakut, koerte jalutusplatsi, spaa- ja saunateenuseid, kohvikut, toidupoodi ja lasteaeda.

Mõni vastaja väljendas **üldist vastuseisu** arendusele ning pettumust senise kaasamise ja linnavalitsuse suhtumise osas. Üks vastaja märkis, et on valmis ehituse alates oma korteri üürile andma ja ära kolima. Samas väljendati ka ootust, et arendaja kommunikeeriks oma plaane elanikele, mh jagaks ka müügiinfot.

Kokkuvõte

Küsitluse tulemused joonistavad välja selge pildi vastanud elanike väärtustest ja ootustest. Inimesed on piirkonda kolinud rahulikku, looduslähedast ja turvalist elukeskkonda otsides ja just neid väärtusi soovitakse kaitsta. Arenduse suhtes ei valitse ühemõttelist vastuseisu, kuid toetus on tingimuslik: oodatakse kvaliteeti, mitte mahtu, rohelist, mitte tihedust, ja teenuseid, mis tegelikult piirkonna elanikele kasu toovad.

Liiklus on teema, mis läbib küsitlust algusest lõpuni. See on olulisim kitsaskoht, mille pärast tuntakse muret ka arenduse puhul, kuna peljatakse ummikuid ja ebapiisavaid parkimisvõimalusi.

Elanikud soovivad olla protsessi kaasatud, eelistatult infokirja ja kohalike ürituste kaudu. Küsitlus ise on üks samm selles suunas, kuid kommentaarid viitavad, et usalduse hoidmiseks on vaja jätkuvat ja sisulist dialoogi.