Eesti
tuleviku heaks

Euroopa Liit
Euroopa Sotsiaalfond

Rahandusministeerium
REGIONAALARENGU TOETUSEKS



IDA-VIRU MAAKONNA RUUMILISE KAHANEMISE ANALÜÜS

KOONDRAPORT Tallinn / Helsinki 2022

SPIN UNIT | TAL TECH

Ida-Virumaa omavalitsuste ruumilise kahanemise analüüs valmis vahemikus juuli 2021 kuni aprill 2022.

Eluhoonete tühjenemise hindamiseks analüüsiti Statistikaametilt laekunud täiendavaid andmeid korterelamute ja üksikelamute asustatuse ajalise muutuse osas. Ühtlasi viidi läbi intervjuud välitööd ja andmete valideerimine uuringuse osalevates omavalitsustes.

Uuringu meeskond tänab omavalitsuste kontaktisikuid ja kõiki teisi eksperte, kes andsid olulise panuse selle uuringu valmimisse:

Hardi Murula ja Ida-Virumaa Omavalitsuste Liit
Mehis Luus ja Toila vallavalitsus
Olga Batluk, Raim Sarv ja Narva-Jõesuu linnavalitus
Kaie Enno, Peeter Tambu ja Narva linnavalitsus
Tauno Võhmar ja Alutaguse vallavalitsus
Anton Makarjev, Tõnis Kalberg ja Sillamäe linnavalitsus
Rein Luuse ja Jõhvi vallavalitsus
Veera Sibirik
Anniki Teelahk
Kairi Mänd
Dmitri Moskovstev
Raiko Puustusmaa
Pille Sööt
Jefim Aljoškin
Lauri Jalonen

Autorid:

KRISTI GRISAKOV (TalTech)

DAMIANO CERRONE (SPINUnit)

JOHN HADAWAY (SPINUnit)

KEITI KLJAVIN (Linnalabor)

JOHANNA HOLVANDUS (Linnalabor)

SPIN UNIT TAL TECH


Sissejuhatus

SISSEJUHATUS

‘Ida-Virumaa maakonna ruumilise kahanemise analüüs’ on Ida-Virumaa Omavalitsuste Liidu poolt tellitud uuring, mille eesmärk on andmepõhiselt mõista Ida-Virumaa asulate ja hoonete tühjenemist, leida haavatavad piirkonnad ja anda nõu, kuidas elukeskkonna tühjenemist seirata.

Eesti olukord on ainulaadne, kuna digitaalse ehitisregistri, rahvastikuregistri ja elektritarbimise andmete kombineerimine võimaldab koostada tühjenemise kaarte, mis lisaks asustamata eluruumide osakaalule võtab arvesse ka ajalist (2013-2020) muutust.

Käesolevas raportis annab SPIN Uniti ja TalTechi töörühm ülevaate Narva linna tühjenemise ja kahanemise ilmingutest erinevatel ruumiskaaladel, omavalitsustest ja asustusüksustest kuni konkreetsete hooneteni.

Elanikkonna vähenemine ja vananemine ning sellest tõukuv elukeskkonna tühjenemine ja hoonete kasutusest väljalangemine on kompleksne ja mitmekihiline väljakutse, mida on ühelt poolt keeruline mõõta ja teisalt veelgi keerulisem strateegiliselt suunata.

Lisaks näitavad uuringu tulemused, et isegi üksikute hoonete konkreetsed omadused mängivad kahanemisdünaamikas oma rolli. Hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia (2020) prognoosib, et aastaks 2050 võib kasutusest välja langeda kuni 25% üksikelamutest (~40 000 üksikelamut) ja kuni 23% korterelamutest (~5300 korterelamut).

Kuidas täpsemalt uue ‘kahanemise ajastuga’ nutikalt kohaneda saab tõenäoliselt olema üks lähikümnendite tähtsamaid väljakutseid peaaegu kõigi Euroopa riikide ja kohalike omavalitsuste jaoks. (Kallis et al 2021).

Nutikas ja tasakasvu loogikast lähtuv elukeskkonna kohandamine tähendab “eelkõige vähemaks planeerimist; vähem inimesi, vähem hooneid, vähem maakasutust ” (OECD, 2022). Nutikalt tõlgendatuna võib kahanemist kasutada kui võimalust teha investeeringuid, mis kaitsevad ja edendavad samaaegselt heaolu, vähendavad ebavõrdsust ja toetavad kliimamuutustega kohanemist (Rink jt 2010; Suunised ruumilise kahanemise analüüsimiseks ja kohandamise strateegia koostamiseks, 2020).



ASUSTATUSE JAGUNEMISE MUSTRITE RUUMIANALÜÜSI MÕÕTKAVAD

Andmetabelid seoti GIS analüüsiks Ehitisregistri (EHR) hoonete punktidega kasutades liitmiseks ADS_OID andmevälja.

Eluruumide asutuse ruumilise paiknemise analüüs on läbi viidud erinevates mõõtkavades, millest täpseim on hoone tase ja üldiseim maakonna tase.
Üksik ja paariselamute asustatuse täpsusaste algab konfidentsiaalsusnõude tõttu H3 kuusnurkvõrgustikust.

Erinevalt 2020a koostatud pilootprojektis (Tühjenevate korterelamute pilootprojekt, 2020) on käesolevas uuringus hõlmatud ka üksikelamute asustatuse andmed. Kahjuks pole konfidentsiaalsusnõuete tõttu võimalik nende puhul tuvastada täpsemaid asukohti kui H3 kuusnurkvõrgustiku täpsusega ning täpsemat hoonetüüpi. Lisaks on rahvastikuregistriandmeid kasutatud eelkõige tühjenemise ajalise mõõtme esitlemiseks. Selleks kasutatakse viimase 8 aasta rahvastikuregistri andmeid, mis annavad täpsema pildi hoonesse ning asulatesse sisse- ja välja registeerimisest.

Nõnda pakub antud uuring võimaluse asustatuse kõrval hinnata ka pikaajalisi trende, mis teatud piirkondade ja hoonete elujõulisust võivad mõjutada. Näiteks on võimalik märgata piirkondi või hooneid, kus asustatuse määr on hetkel kõrge kuid viimase kaheksa aasta jooksul on toimunud pidev rahvastikuregistri põhine tühjenemine (nt Jõhvi, Narva ja Sillamäe linn)

Detailsem uuringu metodoloogia on kirjeldatud ka üleriiklikus tühjenevate eluasemete uuringu (2022) lõppraportis.

ELURUUMIDE ASUSTATUS **ELEKTRITARBIMISE PÕHJAL**

Allikas: Statistikaamet, Elering
Periood: 2019. aasta tarbimine

Eluruum või mitteeluruum on loetud asustatuks elektritarbimise alusel, kui ei ole elektrienergia varustamise lepingut või aastane energiatarbimine on väiksem kui 100 kWh (2019. aasta).

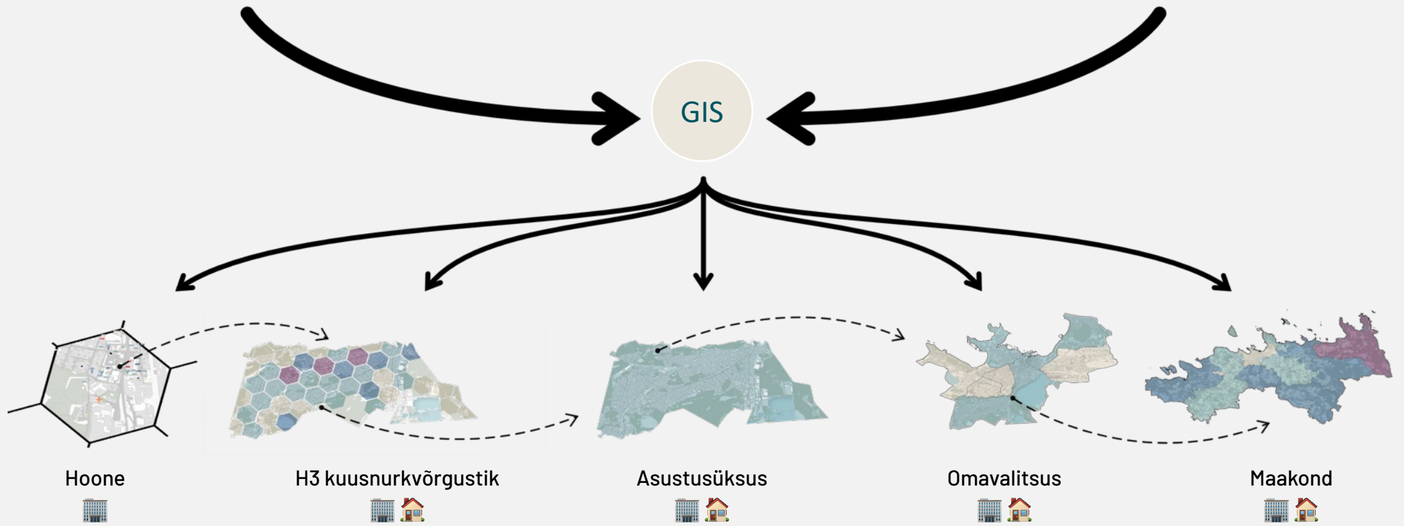
Eraldi andmetabelid korterelamute (3 või enam eluruumi hoones) ja üksik- ja paariselamute kohta (1 või 2 eluruumi).

ELURUUMIDE ASUSTATUS **RAHVASTIKUREGISTRI PÕHJAL**

Allikas: Statistikaamet, rahvastikuregister
Periood: 01.01.2013, 01.01.2016, 01.01.2020

Eluruum või mitteeluruum on loetud asustatuks rahvastikuregistri alusel, kui selles oli küsitud seisuga (nt 01.01.2020) registreeritud vähemalt 1 isik.

Eraldi andmetabelid iga aasta kohta nii korterelamute (3 või enam eluruumi hoones) kui ka üksik-ja paariselamute (1 või 2 eluruumi) osas.



ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL ASUSTUSÜKSUSED

80% korterelamute (korrektselt lingitud) ja ühe-ja kahepereelamute (suvilate ja aiamajade piirkonnad välja arvatud) põhjal

Asustatuse analüüsimine erinevatel ruumiskaaladel aitab märgata piirkondi, mille olukorda lähemalt uurida. Samas ei anna asustusüksuste põhine analüüs alati aimu tühjenemise probleemi suurusest erinevate elukeskkondade sees.

Ida-Virumaal tulevad selgelt esile Sompa linnaosa või **Püssi linn**, mis on väikesed ja väga suure asustamata eluruumide osakaaluga kohad, kuid samas võivad jääda märkamata suuremad üksused nagu **Järve linnaosa** või **Kiviõli linn**, kus on piirkondade ja hoonete tasandil samuti suur problem, ning asustamata eluruume on väga suurel arvul.

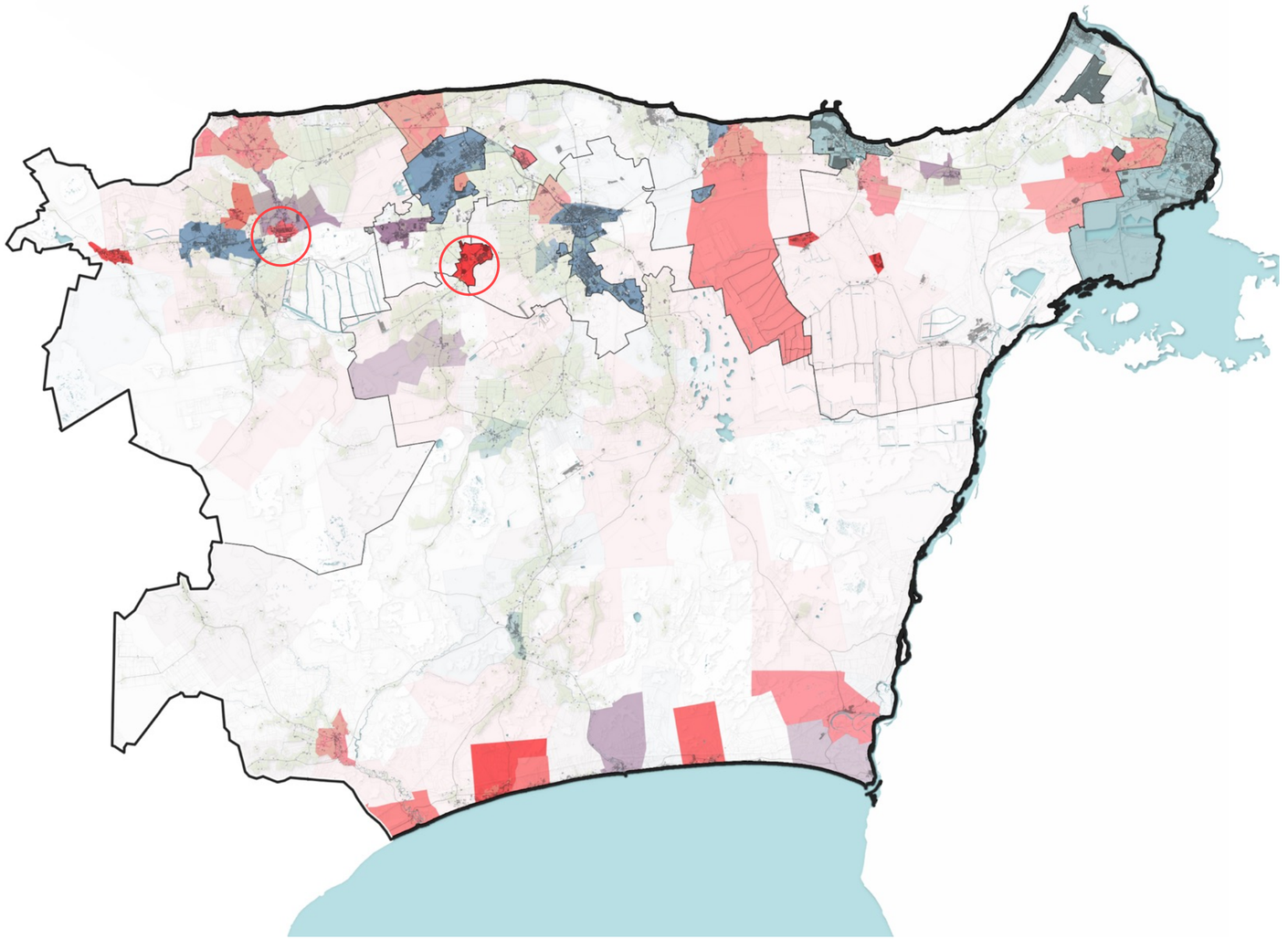
Kõikide hoonetüüpide asustamata eluruumide osakaal **2019**

"Elektritarbimise andmed



< 5%
5% < 10%
10% < 15%
15% < 20%
20% < 25%
> 25%

Asustamata eluruumide arv



ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL H3 KUUSNURKVÕRK

80% korterelamute (korrektselt lingitud) ja ühe-ja kahepereelamute (suvilate ja aiamajade piirkonnad välja arvatud) põhjal

Kuna uuringus ei saanud konfidentsiaalsusnõuete tõttu kasutada üksikelamute andmeid aadressipõhiselt, vaid vähemalt viiest elamust koosnevate gruppidena, siis võeti asustatuse uurimiseks asustusüksuste sees kasutusele ruutvõrk, mille põhjal saab hinnata asustatust väiksemate piirkondade kaupa.

H3 võrk toob esile kõrge asustamata eluruumide osakaalu nendes linnaosades või linnades (nt **Kohtla-Järve või Kiviõli)**, mis asustusüksuste tasandil muidu märkamatuks oleks võinud jääda.

Kuusnurkvõrk on parim võimalik analüüsiviis, mis lubab hinnata asustatust erinevate elukeskkondade sees selgemalt kui seda võimaldab asustusüksuste tasand. Samas ei võimalda ruutvõrk mõista eluruumide arvu ühe lahtri sees (see võimalus tekiks interaktiivse kaardi puhul).

Kõikide hoonetüüpide asustamata eluruumide osakaal **2019**

"Elektritarbimise andmed

< 5%

5% < 10%

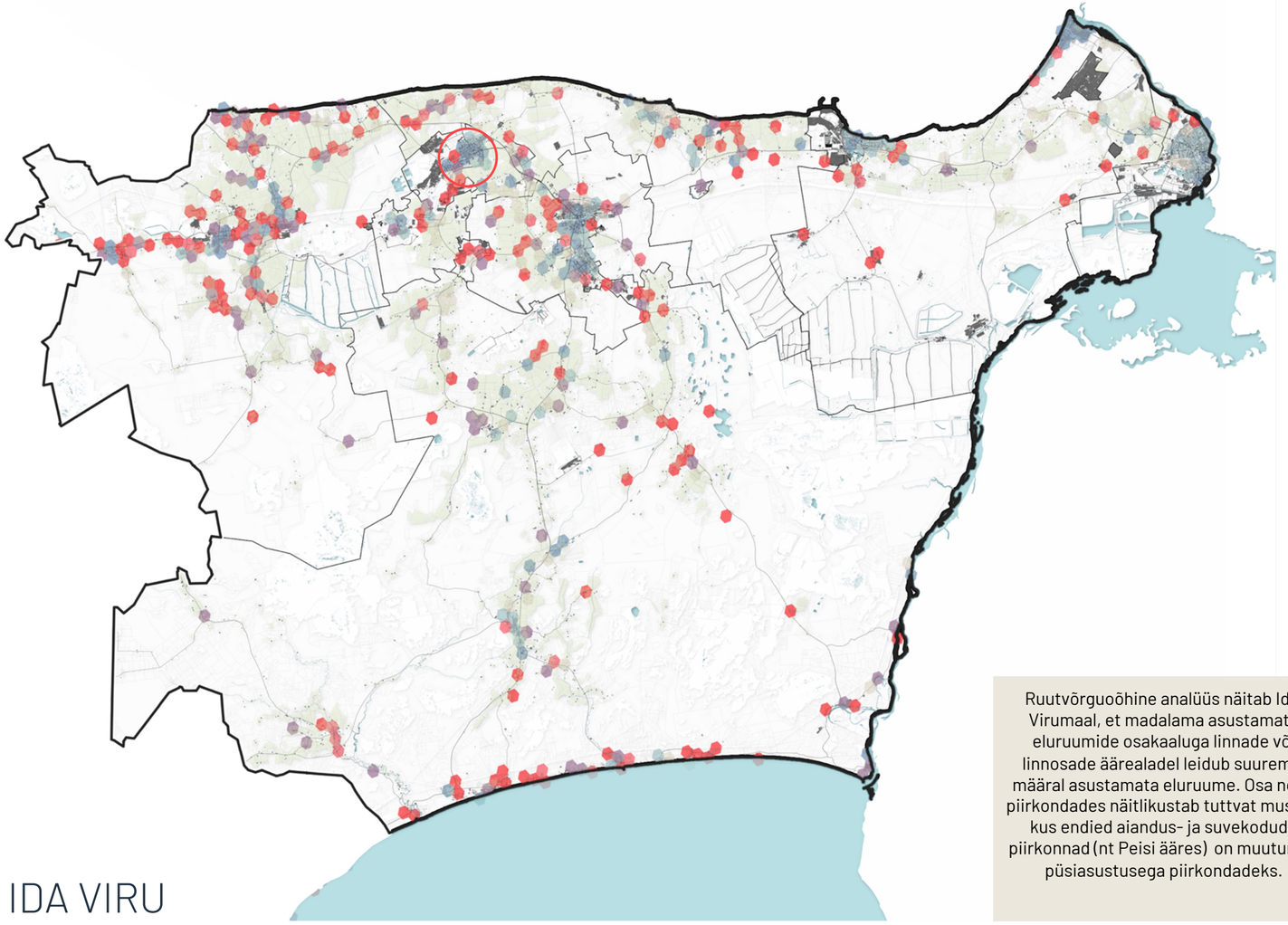
10% < 15%

15% < 20%

20% < 25%

> 25%

Asustamata eluruumide arv



Ruutvõrguoõhine analüüs näitab Ida-Virumaal, et madalama asustamata eluruumide osakaaluga linnade või linnosade äärealadel leidub suuremal määral asustamata eluruume. Osa neist piirkondades näitlikustab tuttvat mustrit, kus endied aiandus- ja suvekodude piirkonnad (nt Peisi ääres) on muutumas püsiasustusega piirkondadeks.

ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL HOONED

80% korterelamute (korrektselt lingitud) põhjal

Korterelamute puhul saab välja tuua hoonepõhise asustatuse. Seda on võimalik vaadata nii elektritarbimise kui rahvastikuregistri baasil kõigis omavalitsuste asustusüksustes.

Punase täpiga on kaartidel märgitud lammutatud honed. Rohelised kortermajad on sellised, mille kohta elektritarbimise andmed puuduvad, mis tähendab, et lepingud on korteriühistuga (ehk mitte korteripõhised) või ei ole mingil põhjusel võimalik Statistikaametil aadtessiandmeid korrektselt Eleringi andmetega ühendada. Iga hoone puhul on näidatud hoone asustamata eluruumide arv ja eluruumide arv kokku.

Kohtla-Järvet ja Järve linnaosa uuriti täpsemalt pilootuuringu raames. Järve linnaosa on hea näide asulast, kus teatud konkteetsetes piirkondades on terved hoonete grupid ja kvartalid tühjenemisest jõuliselt haaratud (sh suur korterite arv, mis on riigile loovutatud) ning ühistutel pole võimalik seetõttu enam normaalselt toimida.

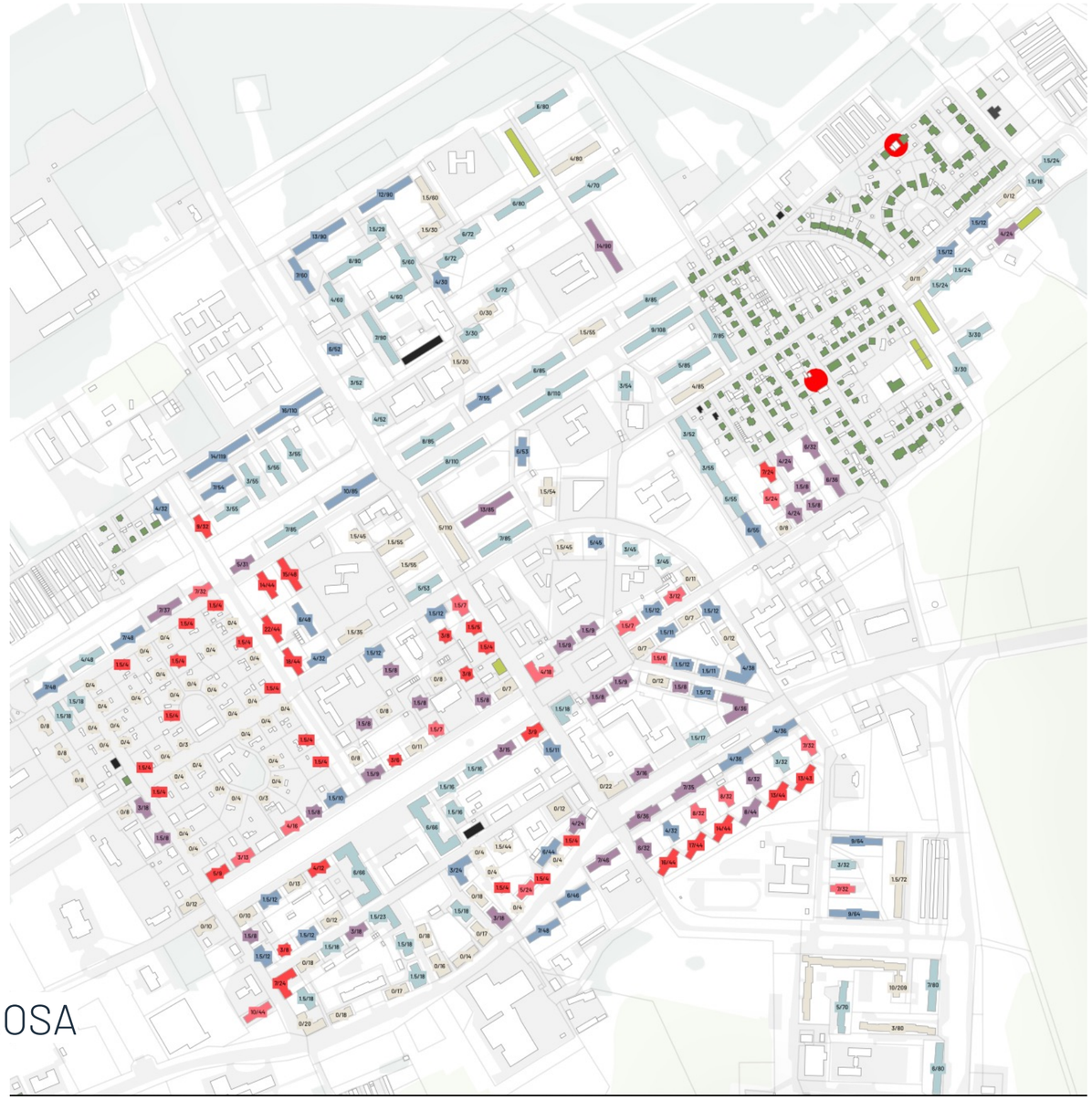
Korterelamute asustamata eluruumide osakaal **2019**

"Elektritarbimise andmed



- < 5%
- 5% < 10%
- 10% < 15%
- 15% < 20%
- 20% < 25%
- > 25%

Asustamata eluruumide osakaal korterelamutes



JÄRVE LINNAOSA

RUUMILISISE KAHANEMISE INDIKAATORID

Uuringu lähenemisviis lubab keskenduda tühjenemise ja kahanemise põhjuslike seoste lahtimõtestamisele ning pakub välja iga omavalitsuse jaoks valiku mõõdikuid, mida elukeskkonna strateegilisel kohandamisel kasutada (sh tegevuste mõju hindamiseks).

Rahvusvaheline kahanemise uurimise praktika on seni keskendunud rahvastiku vähenemise ja ühe mõõdetava nähtuse, nt tööhõive, vaheliste seoste tuvastamisele. Sageli on see tingitud sellest, et kättesaadavad on vaid sekundaarsed andmed. Näiteks ei pruugi olla andmeid hoonete asustatuse kohta, mistõttu ollakse sunnitud kahanemist analüüsima kättesaadavamate andmete põhjal.

Antud uuringu lähenemise uudsus seisneb selles, et tühjenemise kulgu ei pea tuletama kaudsete andmete põhjal, kuna saame hoonetasandi andmete abil tühjenemise mustreid jälgida.

Loodetavasti seotakse asustatuse andmed (elektritarbimine) lähiaastate jooksul otse ehitisregistriga, mis võimaldab omavalitsustel teha asustatuse põhist regulaarset seiret (soovitavalt 5-aastase intervalliga) ilma eraldi uuringuid tellimata.

⚡

ASUSTATUS

Eluruumide asustatust hinnatakse elektritabimise andmete põhjal, mis lubab hinnatata, kas eluruum oli antud aastal kasutuses või mitte.

Puudused:
- juhul kui eluruum on kasutuses, siis ei ole võimalik hinnata kui palju või millisel ajal(st suvel)
- puudub ajaline ülevaade asustatuse muutumisest
- kõikide eluruumide kohta pole võimalik andmeid saada, mistõttu hindab asustatust veidi alla

👫

TÜHJENEMINE

Tühjenemist hinnatakse rahvastikuregistri ja residentsuse indeksi andmete põhjal vahemikus 2013-2020, mis lubab hinnata, kas elanikud registreerivad end „sisse või välja“

Puudused:
- tegelik elukoht ja registriandmed ei pruugi kattuda
- sisaldab ka hooajalist kasutust ja üürikortereid, mistõttu hindab asustatust üle

🏢

TÜHJENEMISE LEVIK JA ERANDID

Hindamiseks kasutatakse nii asustatust kui tühjenemist, mis lubab hinnata, millisel määral tühjenemine ruumiliselt levib.

Kas tekivad näiteks hoonetekobarad, mis on tühjad või pooltühjad. Samuti lubab hinnata, kas suure asustamata eluruumide osakaaluga piirkondades on erandeid, kellel läheb vastupidiselt eeldustele väga hästi?

💔

HAAVATAVUS (KOV)

Haavatavuse hindamiseks kasutati andmepõhiseid tunnuseid omavalitsuse tasandil selleks, et hinnata omavalituse haavatavust edasise tühjenemise osas.

Tunnused:
- elanikkond on vähenenud
- elanikkond on vanamas
- asustamata eluruumide osakaal

on kõrge
- tühjade eluruumide k asv on

tõusuteel
- laenude osakaal KOVi eelarves

💎

PRIORITEEDID

Hindamiseks kasutatakse nii asustatust kui tühjenemist, mis lubab seada prioriteete piirkondade osas, kus on samaaegselt nii kõrge asustamata eluruumide osakaal kui ka märgatav tühjenemine.

Samuti lubab seirata piirkondi, kus hetkel ei ole asustatus veel madal, kuid, mis kogevad tühjenemist.

Kas ja kuidas on rahvastiku kahanemine ruumiliselt väljendunud? Millised elukeskkonnad ja hooned on olnud enim mõjutatud?

Millised piirkonnad tühjenevad ?

Maakonna üldise asustatuse iseloomustus ning peamised erinevused omavalitsuste vahel



Hinnaguliselt iga kümnes eluruum ei olnud 2019 aastal kasutuses

Ida-Virumaa keskmine asustamata eluruumide osakaal on veidi kõrgem kui riigi keskmine. **Asustamata on 7711 eluruumi, mis on piltlikult võrreldav kogu Sillamäe linna eluruumide arvuga**.

Siiski ollakse korterelamute asustatuse osas nelja maakonna seas (lisaks Harju, Tartu ja Saare), kus asustamata eluruumide osakaal on alla 10%.

Vastupidine olukord on üksikelamute osas, kus ollakse asustamata üksikelamute osas tagantpoolt kolmas (eelnevad vaid Võru ja Põlva). Asustamata eluruumide osakaal on 17.8% ehk peaaegu iga viies üksikelamu on asustamata.

Samas moodustavad Ida-Virumaal üksikelamud hoonefondist vaid ca 1/10. On teada, et üksikelamud on piirkonnas nõutud ja atraktiivne hoonetüüp, kuid nähtavasti teatud piirkondades erinevatel põhjustel aktiivsest kasutusest väljas.

Kuna elektritarbimise põhise asustatuse lävend on niivõrd madal, siis igasugunune hooajaline kasutus on välistatud. Seetähendab, et 2019 ei kasutanud neid hooneid keegi.

Samuti ei ole siin arvestatud sisse suvemajasid/aiamajasid, mida on Ida-Virumaal ligi 7000.

IDA-VIRUMAA ASUSTATUS ELEKTRITARBIMISE PÕHJAL 2019

10.8%
eluruumidest on asustamata

7711 asustamata eluruumi

71 122 eluruumi kokku (EL)

Hooned, milles on 1 või 2 eluruumi on liigitatud üksik- ja paariselamuteks (nimetatud ka ühepereelamuteks või väikeelamuteks

9.9%
eluruume on asustamata korterelamutes

6189 asustamata eluruumi

62 577 eluruumi kokku (EL)

Hooned, milles on 3 või enam eluruumi on liigitatud korterelamuteks

17.8%
eluruume on asustamata ühe- ja kahepereelamutes

1522 asustamata eluruumi

8545 eluruumi kokku (EL)

ELURUUM ON ASUTAMATA, KUI SELLEL EI OLE ELEKTRIVARUSTUSE LEPINGUT VÕI KUI **TARBIMINE ON VÄIKSEM KUI 100 kWh/a**

	KORTERELAMUD JA ÜHE-KAHEPEREELAMUD		ÜHE- JA KAHEPEREELAMUD		KORTERELAMUD	
MAAKOND	**RR** (2020)	**EL** (2019)	**RR** (2020)	**EL** (2019)	**RR** (2020)	**EL** (2019)
Harju	19.3%	5.7%	17.6%	8.9%	19.6%	4.8%
Hiiu	27.3%	11.8%	26.9%	12.7%	28.0%	10.1%
Ida-Viru	**20.9%**	**10.8%**	**31.9%**	**17.8%**	**19.6%**	**9.9%**
Järva	29.1%	12.7%	26.4%	13.2%	30.6%	12.4%
Jõgeva	29.3%	14.5%	27.7%	14.4%	30.6%	14.5%
Lääne	29.9%	11.1%	30.2%	12.9%	29.8%	10.0%
Lääne-Viru	30.8%	13.1%	26.7%	13.3%	32.9%	13.0%
Pärnu	27.5%	11.2%	21.7%	11.2%	31.0%	11.2%
Põlva	26.3%	15.0%	27.8%	18.5%	25.1%	12.0%
Rapla	26.1%	11.0%	23.2%	11.4%	28.1%	10.7%
Saare	27.0%	11.6%	27.4%	14.1%	26.4%	8.4%
Tartu	25.1%	7.2%	21.0%	10.4%	26.8%	5.9%
Valga	28.3%	14.4%	29.5%	16.2%	27.6%	13.1%
Viljandi	27.9%	13.6%	22.1%	11.9%	31.6%	15.2%
Võru	30.4%	16.9%	33.1%	22.5%	28.3%	12.2%
RIIGIS	**23.2%**	**9.0%**	**23.2%**	**12.2%**	**23.1%**	**7.7%**

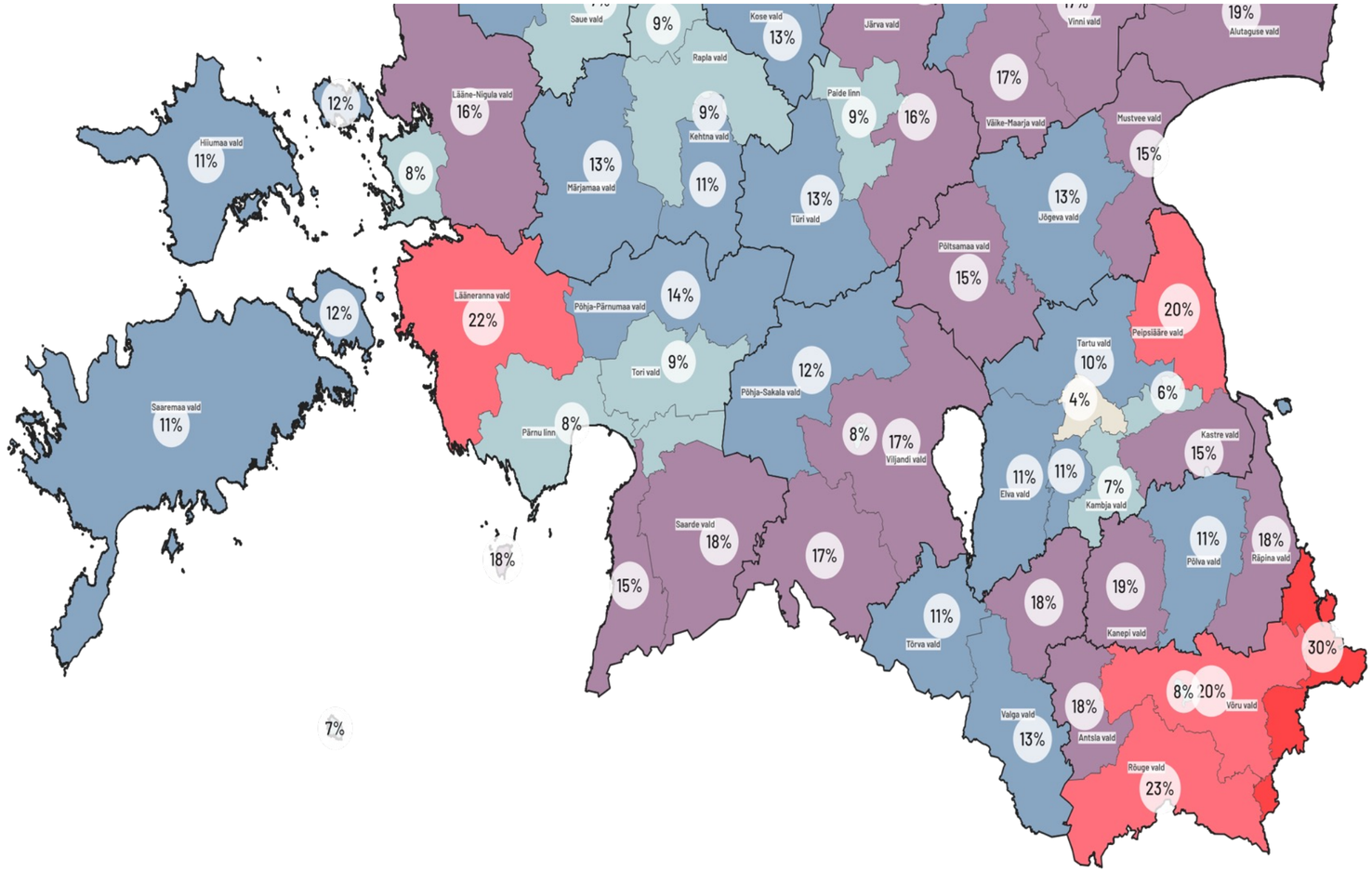
ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL OMAVALITSUSED

80% korterelamute (korrektselt lingitud) ja ühe-ja kahepereelamute (suvilate ja aiamajade piirkonnad välja arvatud) põhjal

Eestit poolitab diagonaalselt võrdlemisi suure asustamata eluruumide osakaaluga omavalitsuste "vöö", mis algab Ida-Virumaalt ja jookseb kuni riigi edelanurgani. Kõrgema asustamata eluruumide osakaaluga on omavalitsused, mis jäävad kahe suure linnapiirkonna (Tallinn ja Tartu) mõjusfääridest väljapoole või nende vahepeale.

Elektritarbimise andmete kohaselt oli 2019. aastal 25 omavalitsusüksuses asustamata eluruumide määr vähemalt 15%. Teisisõnu, umbes kolmandikus Eesti omavalitsustest on umbes iga kuues eluruum tühi.

Ida-Virumaal on kolm omavalitsust, kus on asustamata eluruumide osakaal kõrgem kui 15%. Nagu käesolevast uuringust selgub, siis selle põhjused elukeskkondade sees on tingitud mõnevõrra erinevatest asjaoludest. Peamisteks teguriteks on monofunktsionaalsete töölisasulate hääbumine (Lüganuse ja Alutaguse) aga ka suur Vene Föderatsiooni kodanike omanduses eluruumide osakaal (kes neid eluruume tegelikkuses ei kasuta).
See on problem, mis puudutab enamikke Ida-Virumaa omavalitsusi, ning mille kohta siiani on uuringuid ja riskistsenaariumeid tehtud vähe.



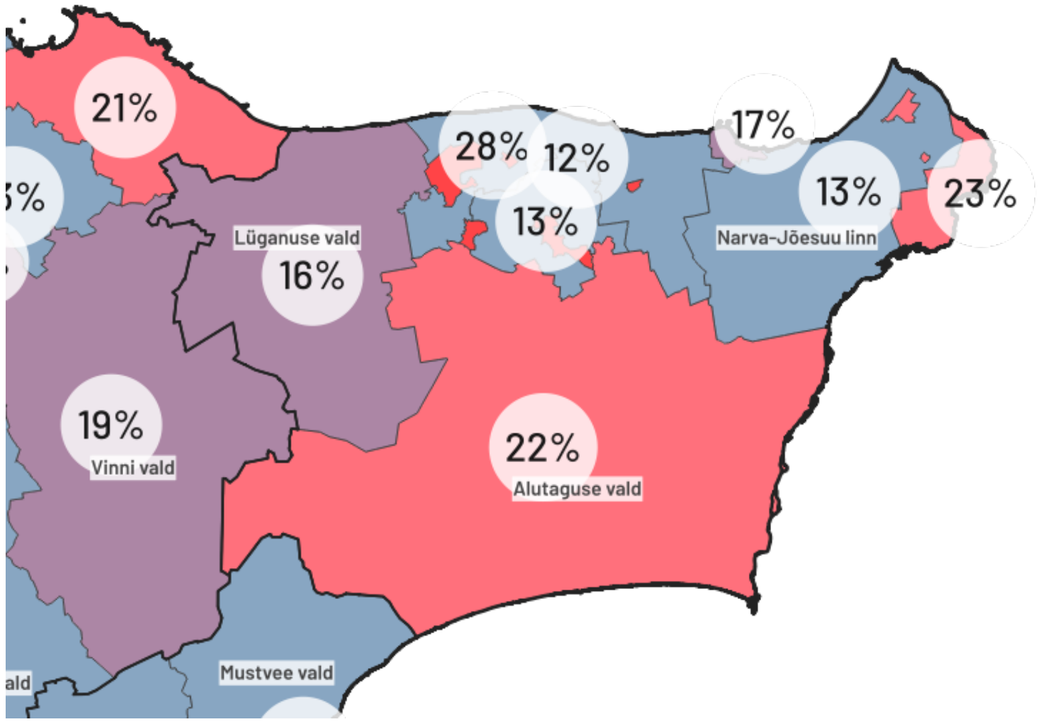
Kõikide hoonetüüpide asustamata eluruumide osakaal| *Elektritarbimise andmed* | 2019

< 5%	5% < 10%	10% < 15%	15% < 20%	20% < 25%	> 25%

Asustamata eluruumide osakaal: eluruumid korterelamutes ja üksikelamutes

ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL OMAVALITSUSED

80% korterelamute (korrektselt lingitud) ja ühe-ja kahepereelamute (suvilate ja aiamajade piirkonnad välja arvatud) põhjal

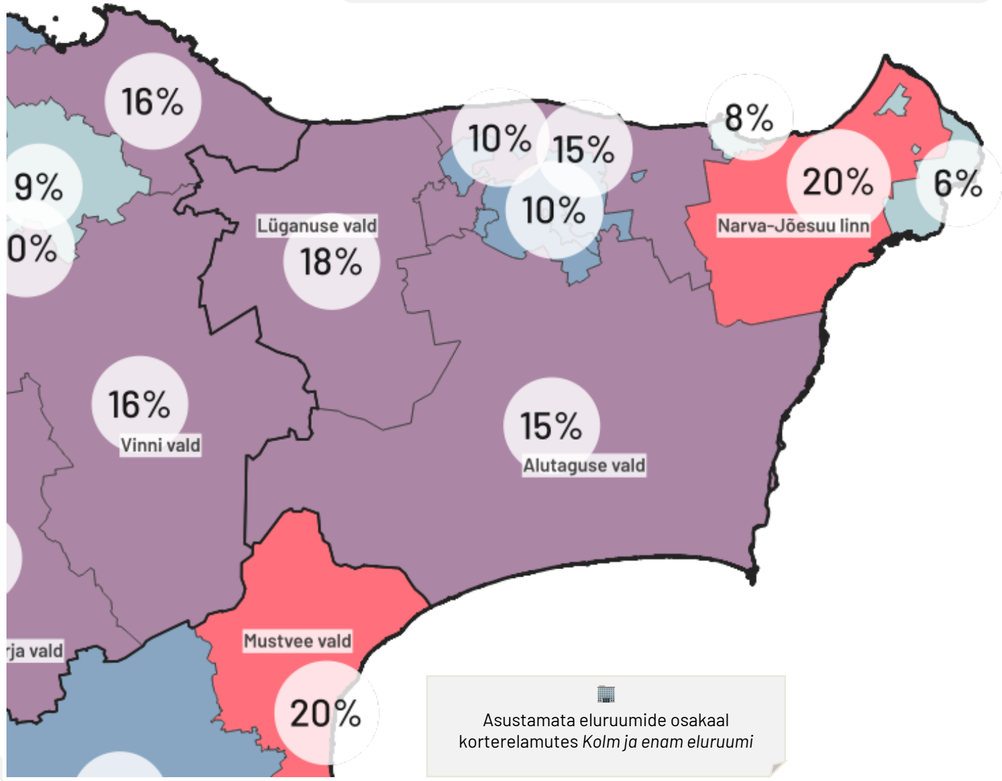


Asustamata eluruumide osakaal üksik- ja paariselamutes 1-2 eluruumi

Kõikide hoonetüüpide asustamata eluruumide osakaal| *Elektritarbimise andmed* | 2019

< 5%	5% < 10%	10% < 15%	15% < 20%	20% < 25%	> 25%

Asustatus üksikelamute ja korterelamute lõikes on erinevates omavalitsustes küllaltki erinev. Ida-Virumaal on väga mitmeid linnalisi tiheasustusega asulaid, kus üksikelamute arv on tegelikkuses väga väike (nt Sillamäe). Hooajalise asustatuse, nt suvituspiirkondade puhul on tavapäraselt asustamata üksikelamute osakaal suurem (nt Alutaguse). Vajab edasist uurimist, kas nendes piirkondades on mõni suvitushooaeg vahele jäänud või on need majad jäädavalt aktiivsest kasutusest väljas.



Asustamata eluruumide osakaal korterelamutes *Kolm ja enam eluruumi*

ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL OMAVALITSUSED

80% korterelamute (korrektselt lingitud) ja ühe-ja kahepereelamute (suvilate ja aiamajade piirkonnad välja arvatud) põhjal

Antud tabelis antakse ülevaade erinevate omavalitsuste ja nende peamiste asustusüksuse asustatuse kohta. Iga omavalitsuse kohta on toodud välja nö keskusasula asustatus ja lisaks valikuliselt probleemsemad asulad antud omavalitsuse sees.

Üldjuhul võib järeldada, et ainult Narvas ja Sillamäel jääb asustamata eluruumide osakaal 10% piiresse. Tiheasustuses, st keskusasulates on üldjuhul alati asustamata eluruumide osakaal esinduslik ja normi piires. See tähendab, et keskusasulaid üldjuhul tühjenemine vähemalt praegusel hetkel ei ole jõuliselt puudutanud. Ainukesteks eranditeks on siin Kiviõli linn ja Järve linnaosa.

Kõik tühjenud või aktiivses tühjenemises olevad asulad on võrdlemisi ootuspäraselt kaugemal peamistest keskustest, mis on üldjuhul olnud monofunktsionaalsed tööstusasulad, mis on oma endise funktsiooni osaliselt või täielikult minetanud. Tühjenemise strateegiline juhtimine eeldabi nende asuslate elujõulisuse hindamist ning vajadusel nende funktsionaalse rolli ning ruumilise ilme ümbermõtestamist.

Mitmetes väga pisikestes asulates (nt Sinimäe, Tudulinna, Kose) on küsimus konktreetsete kortermajade tühjenemises. Endised alevikud on muutumas küladeks, ning eluruumid korterelamutes ei leia seal enam endisel viisil kasutust.

ASUSTUSÜKSUS	ELURUUMIDE ARV	ASUSTAMATA ELURUUMID	ASUSTAMATA ELURUUMID KOKKU	ASUSTAMATA ELURUUMID ÜKSIKELAMUD	ASUSTAMATA ELURUUMID KORTERELAMUD
Ida-Virumaa	**71122**	**7711**	**10.8%**	**17.8%**	**9.9%**
Alutaguse vald	**2319**	**460**	**19.8%**	**21.9%**	**15.6%**
Iisaku alevik	353	33	9,4 %	5,5 %	11,2 %
Tudulinna küla	134	30	22,0 %	15,5 %	27,0 %
Narva linn	**23771**	**1646**	**6.9%**	**23.3%**	**6.4%**
Sillamäe linn	**7276**	**644**	**8.8%**	**16.7%**	**8.8%**
Jõhvi vald	6522	**738**	**11.3%**	**13.1%**	**10.8%**
Jõhvi linn	5907	642	10.9%	11.8%	10.7%
Tammiku alevik	185	24	13.4%	11.7%	14.2%
Kose küla	66	14	20.5%	12%	25.6%
Narva-Jõesuu linn	**2811**	**498**	**17.7%**	**13.1%**	**20.2%**
Narva Jõesuu linn	1781	173	9.7%	10.6%	9.2%
Sirgala küla	173	137	79.2%	POLE	79.2%
Sinimäe alevik	173	33	18.9%	19.5%	18.8%
Viivikonna küla	110	58	53%	8.3%	64.2%
Vaivara küla	96	24	24.9%	16.5%	46.3%
Soldina küla	58	19	33%	21.6%	50%
Toila vald	**2230**	**309**	**13.9%**	**12.1%**	**15.7%**
Kohtla-Nõmme alev	629	117	18,7 %	8,9 %	27,2 %
Voka alevik	412	50	12,0 %	24,1 %	11,1 %
Toila alevik	342	13	3,7 %	3,4 %	4,4 %
Järve küla	221	19	8,6 %	POLE	8,6 %
Saka küla	67	18	26.2%	22.5%	35%
Kohtla-Järve linn	**20747**	**2454**	**11.8%**	**27.6%**	**11%**
Sompa linnaosa	684	186	27,2 %	27,7 %	26,9 %
Oru linnaosa	695	98	14,1 %	POLE	14,1 %
Kukruse linnaosa	224	46	20,6 %	6,5 %	26,4 %
Järve linnaosa	9854	1179	12,0 %	21,5 %	11,5 %
Ahtme linnaosa	9290	944	10,2 %	40,9 %	9,1 %
Lüganuse vald	**5446**	**963**	**17.7%**	**15.8%**	**18.5%**
Kiviõli linn	3191	445	13.9%	8.7%	14.9%
Püssi linn	782	176	22.6%	13.8%	24.6%
Sonda alevik	267	70	26.3%	14.7%	35.7%

REGISTRIPÕHINE ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL OMAVALITSUSED

Võrreldes teiste Eesti omavalitsustega iseloomustab Ida-Virumaad suhteliselt kõrge rahvastikuregistri põhine asustamata eluruumide osakaal. Eelkõige puudutab see traditsioonilisi suvituspiirkondi (Narva-Jõesuu ja Alutaguse), kus on ligi pooltesse eluruumidesse sissekirjutuse tegemata. Kuid antud tendents on täheldatav ka kõigi teiste omavalitsuste puhul (ainuke erand on Jõhvi vald, samuti on korterelamute registripõhine asustatus küllaltki esinduslik Narvas ja Sillamäel).

Registripõhiselt jälgisime samuti hoonetüüpide põhist täitumist viimase kaheksa aasta jooksul. Sarnaselt ülejäänud Eestile on märgata üksikelamute stabliilset täitumist – st üha rohkem inimesi registreerib end neisse püsielanikuks. Korterelamute puhul on tendets pigev vastupidine, kuigi tühjenemise tempo on omavalitsuseti erinev.

Alutaguse ja Toila vald on ainukesed, kus korterelamud on registripõhiselt täitunud. Ülejäänud omavalitsustes korterelamud tühjenevad ja eelkõige puudutab see tendents olulisi tiheasustusega keskuslinnu (Jõhvi, Sillamäe, Narva, Kiviõli).
See on selgitatav nii antud asulate elanike arvu üldise kahanemisega (sh suur eakate osakaal). Samuti eelistuste muutumisega elukeskkonnale – liikumine eramajadesse või üldiselt paremas seisukorras hoonetesse. Samuti korterite andmine rendile (rentnikud ei registreeri sageli end elanikuks).

ASUSTUSÜKSUS	ELURUUMIDE ARV	ASUSTAMATA ELURUUMID	ASUSTAMATA RR	ASUSTAMATA ELURUUMID ÜKSIKELAMUD RR	ASUSTAMATA ELURUUMID KORTERELAMUD RR
Eesti keskmine			**23%**	**23%**	**23%**
Ida-Virumaa	71122	7711	**20.9%**	**31.9%**	**19.6%**
Alutaguse vald	2319	460	**44%**	**48%**	**37%**
Narva linn	23771	1646	**15%**	**33%**	**14%**
Sillamäe linn	7276	644	**17%**	**33%**	**17%**
Jõhvi vald	6522	738	**22%**	**19%**	**23%**
Narva-Jõesuu linn	2811	498	**43%**	**39%**	**45%**
Toila vald	2230	309	**27%**	**24%**	**30%**
Kohtla-Järve linn	20747	2454	**21%**	**31%**	**20%**
Lüganuse vald	5446	963	**32%**	**28%**	**33%**

Rahvastikuregistripõhine täitumine (2013-2020) hoonetüüpide lõikes:

Üksikelamud täituvad kõigis omavalitsustes

Korterelamud täituvad ainult:
Alutaguse vallas
Toila vallas ja
Kohtla-Järve linnas (katkendlik-stabiilne)

Ülejäänud omavalitsustes korterelamud tühjenevad, kuigi tempo on erinev. Kõige kiirem tempo Lüganuse vallas.

TÜHJENEMISE TRAJEKTOORID
OMAVALITSUSED

korterelamute ja ühe-ja kahepereelamute (suvilate ja aiamajade piirkonnad välja arvatud) põhjal kasutades rahvastikuregistri andmeid

Tühjenemise trajektoor
2013-2020

Rahvastikuregister

Asustatuse kasv
- >25%
- 25% < 15%
- 15% < 5%

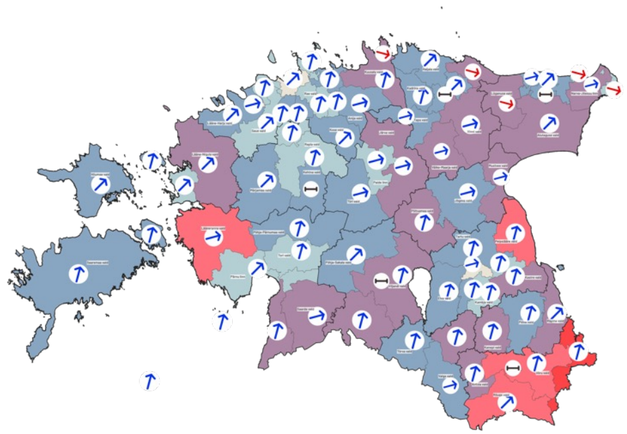
5% -5%

Asustatuse kahanemine
- 5% < 15%
- 15% < 25%
- >25%

Eramajadesse kolitakse nii eramajadest kui suurlinnadest lahkujate puhul ka korterelamutest. Valitakse piirkonnad, kus on võimalik rajada infrastruktuur, teenused on lähedal ning elukeskkonna kvaliteet kõrge.

Üha rohkem inimesi suudab lubada omale teist kodu, kuid see ei väära pikaajalist demograafilist muutust ega tuua leevendust korterelamute tühjenemise probleemile.

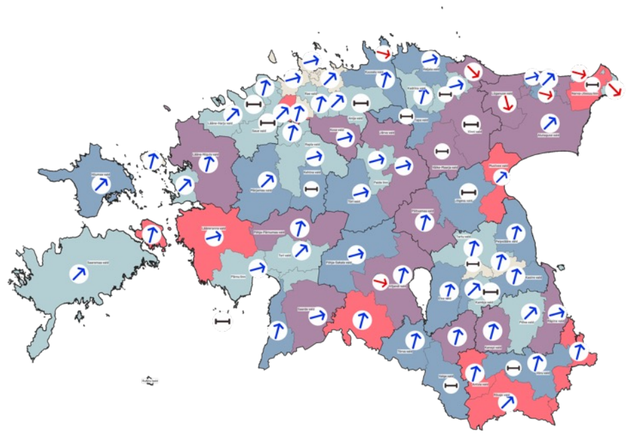
Asustamata eluruumide osakaal kõikides hoonetüüpides: 3+ eluruumiga ja 1-2 eluruumiga hooned



Kiiremini täituvad Tallinna ja Tartu lähipiikonnad, sh rongiliikluse või maantee kaudu hästi ühedatud piirkonnad

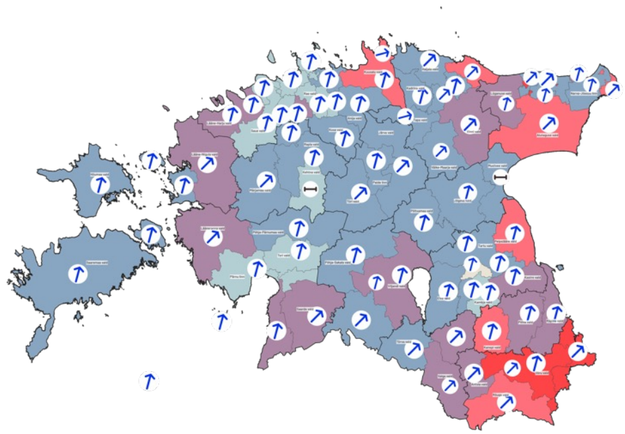
4 omavalitsust 5, mille tühjenemise trajektoor on negatiivne asuvad Ida-Virumaal või selle vahetus lähetuses. Viies on Loksa linn.

Asustamata eluruumide osakaal 3+ eluruumiga hoonetes



Enamikes Eesti omavalitsustes on asustatus viimase 8 aasdta jooksul kasvanud. Eranditeks on Loksa, Viru-Nigula, Lüganuse, Sillamäe and Narva.

Asustamata eluruumide osakaal 1-2 eluruumiga hoonetes



Kõikide hoonetüüpide asustamata eluruumide osakaal| *Elektritarbimise andmed* | 2019

< 5%	5% < 10%	10% < 15%	15% < 20%	20% < 25%	> 25%

IDA_VIRUMAA TÜHJENEMISE TRAJKETOORID
2013-2020

Erinevus üksikelamute ja korterelamute trajektoorides rahvastikuregistri andmete põhjal kõrvutatuna asustatusega

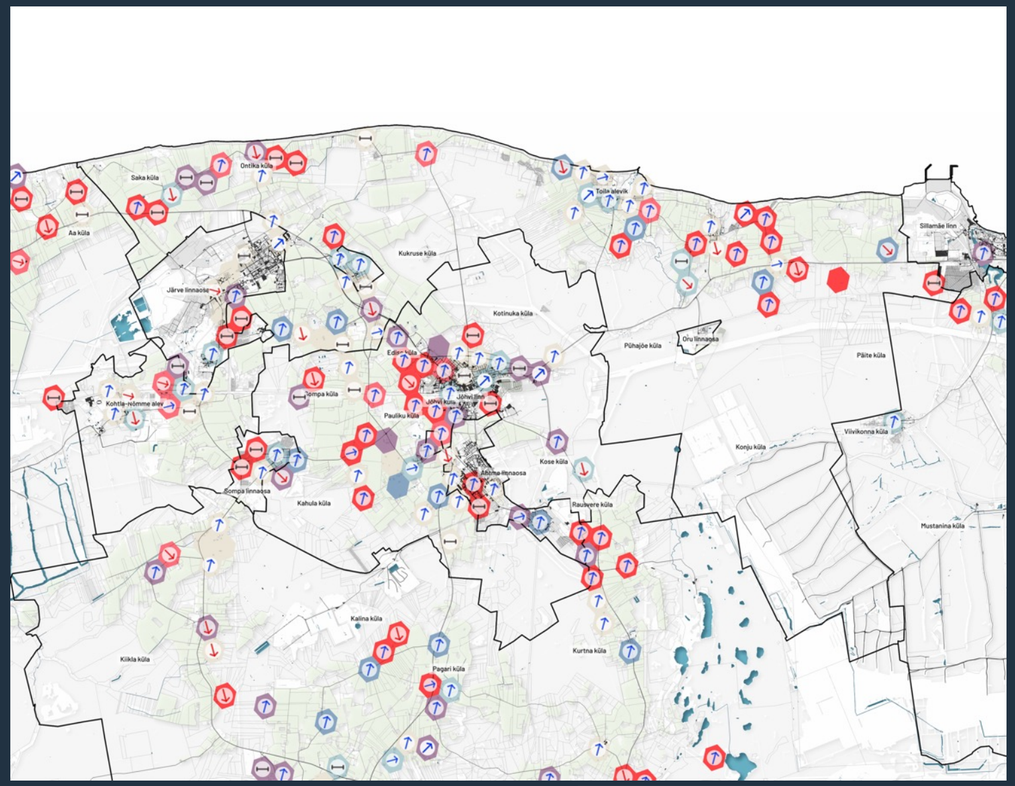
Tühjenemise trajektoor
2013-2020
Rahvastikuregister

Asustatuse kasv
- >25%
- 25% < 15%
- 15% < 5%

5% -5%

Asustatuse kahanemine
- 5% < 15%
- 15% < 25%
- >25%

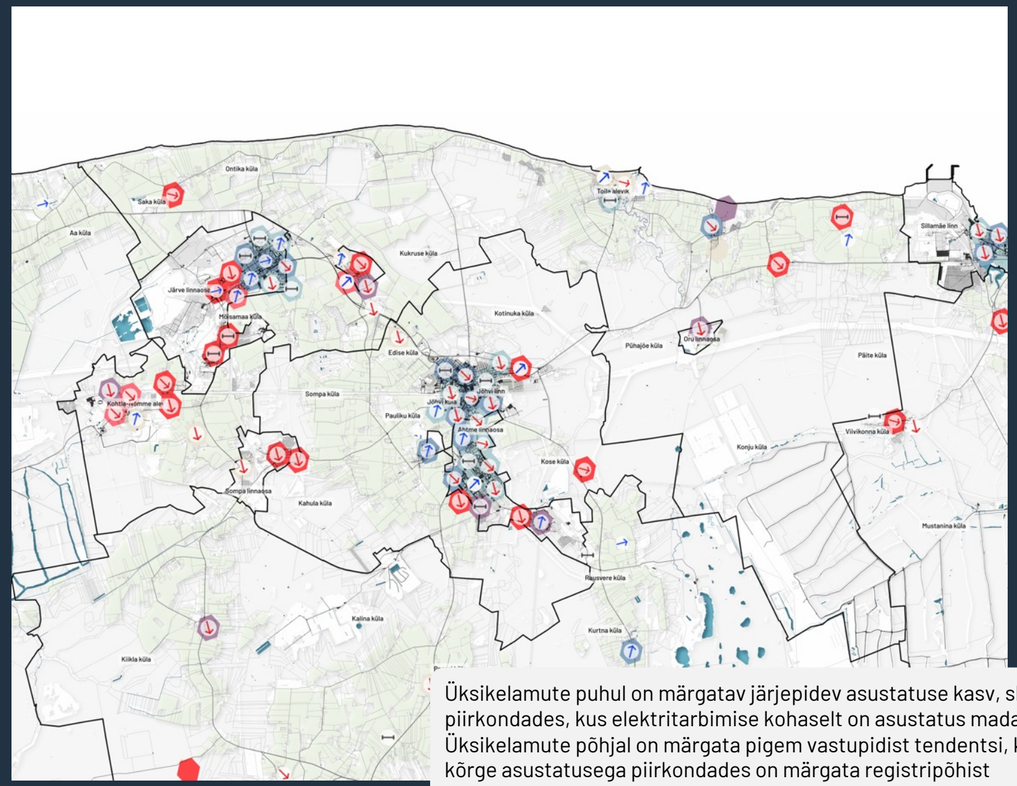
Üksikelamute asustatus ja trajektoorid



Kõikide hoonetüüpide asustamata eluruumide osakaal| *Elektritarbimise andmed* | 2019

< 5%	5% < 10%	10% < 15%	15% < 20%	20% < 25%	> 25%

Korterelamute asustatus ja trajektoorid



Üksikelamute puhul on märgatav järjepidev asustatuse kasv, sh ka piirkondades, kus elektritarbimise kohaselt on asustatus madal. Üksikelamute põhjal on märgata pigem vastupidist tendentsi, kus kõrge asustatusega piirkondades on märgata registripõhist asustatuse kahanemist.
Kõrge riskiga on piirkonnad, kus on mõlemad tendentsid negatiivsed (nt korterelamute puhul Kohtla-Nõmme ja Sompa)

MIKS ELURUUMID TÜHJENEMISE ASEMEL HOOPIS TÄITUVAD?

Ida-Virumaa rahvaarv on kahanenud, kuid see ei ole väljendunud proportsionaalselt eluruumide kasutusest väljalangemises. Järgnevalt kirjeldame mõningaid põhjuseid, miks paljudes piirkondades võib täheldada hoopis eluruumide täitumist.

1

Kuna suurem rahvaarvu vähenemine jäi eelmisesse kümnendisse ning sellel kümnendil on vähenemine olnud minimaalsem, siis mõjutab see ka asustamata eluruumide osakaalu kasvu. Kui rahvastik oluliselt ei vähene, siis ei saa märkimisväärselt kasvada ka asustamata eluruumide osakaal. Samuti on eluruume kohandatud ümber vastavaks kaasaaja vajadustele (mitme eluruumi hõivamine ja kokku ehitamine, sh väikeste kortermajade omaalgatuslik kohandamine; väiksemad leibkonnad ühes eluruumis jne). Tegemist ei ole tõenäoliselt pikas plaanis jätkusuutliku olukorraga, kus Ida-Virumaale samal ajaperioodil saabunud ja samas vanuses elanikkond kõik ühel hetkel neid eluruume enam ei vaja, kuid need pole ka uuele põlvkonnale atraktiivsed (sh pole suudetud korterelamuid renoveerida).

2

Mitmepaiksuse ja vastulinnastumise trendid on viimasel kümnendil soosinud mitme eluruumi vahelist elukorraldust, kus inimesed jagavad aega mitme eluaseme vahel ja/või on omandanud soodsat/heas asukohas kinnisvara investeeringuna tuleviku tarbeks. Oma rolli viimaste aastate kinnisvaraturul ja asustamata eluruumide osakaalude vähenemises on mänginud ka suurearvuline nö laulva revolutsiooni põlvkond, kes kõik otsivad samal perioodil koduks sobilikku kinnisvara ning kellest paljude jaoks on soodsa hinna- ja kvaliteedi suhte põhjal atraktiivsed ka suurematest keskustest kaugemal olevad omavalitsused ja asulad.

	ELURUUMIDE ARV ÜKSIK-JA PAARISELAMUTES (VA SUVEMAJAD)				ELURUUMIDE ARV KORTERELAMUTES			
MAAKOND	**2013**	**2016**	**2020**	**% MUUTUS**	**2013**	**2016**	**2020**	**% MUUTUS**
Harju maakond	44,593	50,159	50,086	12.3%	224,111	244,204	245,249	9.4%
Hiiu maakond	2,788	3,020	2,900	4.0%	1,801	1,809	1,740	-3.4%
Ida-Viru maakond	**8,424**	**8,882**	**8,545**	**1.4%**	**72,477**	**74,166**	**70,510**	**-2.7%**
Järva maakond	5,738	5,880	5,807	1.2%	10,199	10,540	10,245	0.5%
Jõgeva maakond	5,937	6,117	6,099	2.7%	7,825	8,079	7,742	-1.1%
Lääne maakond	3,626	3,935	3,790	4.5%	7,592	7,699	7,397	-2.6%
Lääne-Viru maakond	10,721	11,213	11,128	3.8%	22,258	22,730	21,788	-2.1%
Pärnu maakond	15,469	16,584	16,484	6.6%	28,282	29,419	28,306	0.1%
Põlva maakond	4,578	4,756	4,705	2.8%	5,780	6,076	6,005	3.9%
Rapla maakond	5,973	6,321	6,183	3.5%	8,534	8,684	8,485	-0.6%
Saare maakond	8,091	8,885	8,510	5.2%	6,894	7,192	7,008	1.7%
Tartu maakond	19,484	21,250	21,533	10.5%	48,917	56,033	54,460	11.3%
Valga maakond	5,211	5,423	5,359	2.8%	8,689	9,062	8,909	2.5%
Viljandi maakond	8,486	8,666	8,767	3.3%	13,313	14,292	13,799	3.7%
Võru maakond	7,340	7,567	7,552	2.9%	9,554	10,035	9,794	2.5%
KOKKU	**156,459**	**168,658**	**167,448**	**7.0%**	**476,226**	**510,020**	**501,437**	**5.3%**

3

Mitmetes omavalitsustes on analüüsitud ajavahemiku jooksul eluruumide arv korterelamutes vähenenud nende kasutusest välja langemise tõttu, mistõttu võib see olla üks põhjuseid, miks asustatuse osakaal on hakanud vähesel määral tõusma. Samuti on kortermajades olevate eluruumide asustatuse trend võrreldes üksikelamute asustatuse kasvuga suhteliselt minimaalne (8 aasta jooksul 5.3%).

Üksikelamute populaarsus on selgelt tõusuteel. Ida-Virumaal on eluruumide arv korterelamutes vähenenud ca 2000ne võrra . Samas on eluruumide arv üksikelamutes veidi kasvanud.
Rahvaarv Ida-Virumaal on viimase 20ne aasta jooksul kahanenud kokku ca 38 000 inimese võrra ja viimase 5 aasta jooksul ca 10 000 inimese võrra.

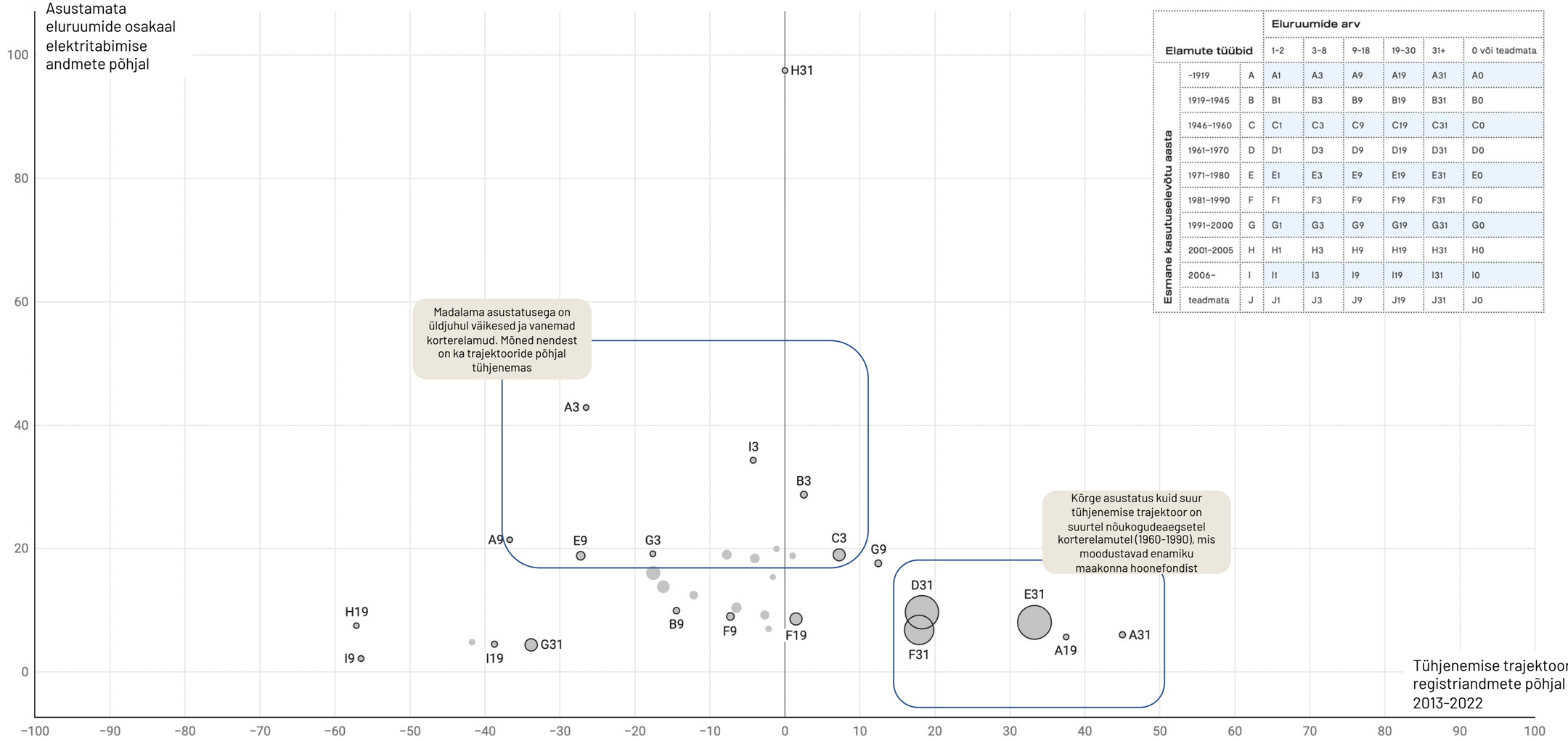
Millised hoonetüübid on suurema tühjenemise riskiga?

Tühjenemine hoonetüüpide lõikes võttes arvesse seniseid rahvastikuregistripõhiseid trajektoore



IDA_VIRUMAA: MILLISED HOONETÜÜBID TÜHJENEVAD?

Asustamata eluruumide osakaal elektritabimise andmete põhjal



Elamute tüübid		Eluruumide arv					
Esmane kasutuselevõtu aasta		1-2	3-8	9-18	19-30	31+	0 või teadmata
–1919	A	A1	A3	A9	A19	A31	A0
1919–1945	B	B1	B3	B9	B19	B31	B0
1946–1960	C	C1	C3	C9	C19	C31	C0
1961–1970	D	D1	D3	D9	D19	D31	D0
1971–1980	E	E1	E3	E9	E19	E31	E0
1981–1990	F	F1	F3	F9	F19	F31	F0
1991–2000	G	G1	G3	G9	G19	G31	G0
2001–2005	H	H1	H3	H9	H19	H31	H0
2006–	I	I1	I3	I9	I19	I31	I0
teadmata	J	J1	J3	J9	J19	J31	J0

Tühjenemise trajektoor registriandmete põhjal 2013-2022

IDA_VIRUMAA: MILLISED HOONETÜÜBID TÜHJENEVAD?

Hoonetüüp	Kirjeldus	% MUUTUS (2013 - 2040)	2013 Asustamata eluruumide osakaal ja asustamata eluruumide arv	2016	2020	2025	2030	2035	2040
B3	Kuni 8 eluruumi 1919-1945	11%	43% (134)	47% (147)	44% (132)	46% (134)	47% (132)	47% (130)	48% (128)
B31	Rohkem kui 31 eluruumi 1919-1945	4%	34% (97)	33% (104)	35% (98)	34% (100)	35% (100)	35% (101)	35% (101)
C3	Kuni 8 eluruumi 1946 - 1960	29%	34% (672)	35% (699)	36% (715)	38% (748)	40% (778)	42% (809)	44% (839)
D31	Rohkem kui 31 eluruumi 1961-1970	91%	16% (3195)	19% (3696)	19% (3505)	22% (3806)	25% (4003)	28% (4199)	31% (4396)
E31	Rohkem kui 31 eluruumi 1971-1980	132%	12% (2257)	16% (3025)	16% (2981)	19% (3597)	22% (4084)	25% (4571)	28% (5057)
F3	Kuni 8 eluruumi 1981-1990	5%	44% (71)	42% (76)	43% (75)	42% (79)	42% (81)	42% (84)	41% (86)
F31	Rohkem kui 31 eluruumi 1981-1990	68%	12% (1643)	15% (2068)	14% (1949)	16% (2231)	17% (2430)	19% (2629)	20% (2827)

RR põhine projektsioon pikendab viimase 8 aasta asustatuse trendi, mis on rahvastikuregistri põhine. Ülejäänud hoonetüübid, mis tabelis ei kajastu, on positiivse trendiga. Antud prognoos kajastab Ida-Virumaa hoonefondi kui tervikut, siin ei kajastu omavalitsuste eripärad. Näiteks Sirgalas on tühi C9 hoonetüüp, kuid kuna antud hoonetüüp teistes asulates on positiivse trendiga, siis tasandab see Sirgala miinuse ära.
Antud projektsioon ei võta arvesse täiendavat rahvastiku vähenemist ja vananemist. Kõige suurema prioriteediga on hoonetüüp D31, mis on kõige vanem ja paljudes piirkondades juba hetkel tühjenemas, see tähendab et ka elektritarbimise põhine asustatus on sageli madal.

Millised on väljakutsed erinevates omavalitsustes ja elukeskkondades

KOVide haavatavus ja üldised iseloomustused (indikaatorid)
Põhjalik kirjeldus on leitav iga KOVi individuaalsest raportist

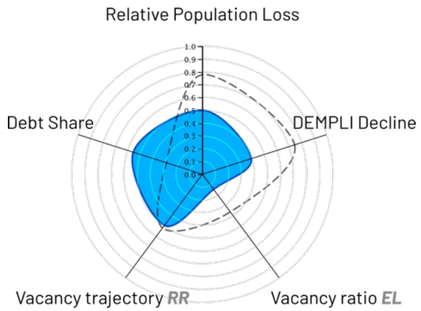


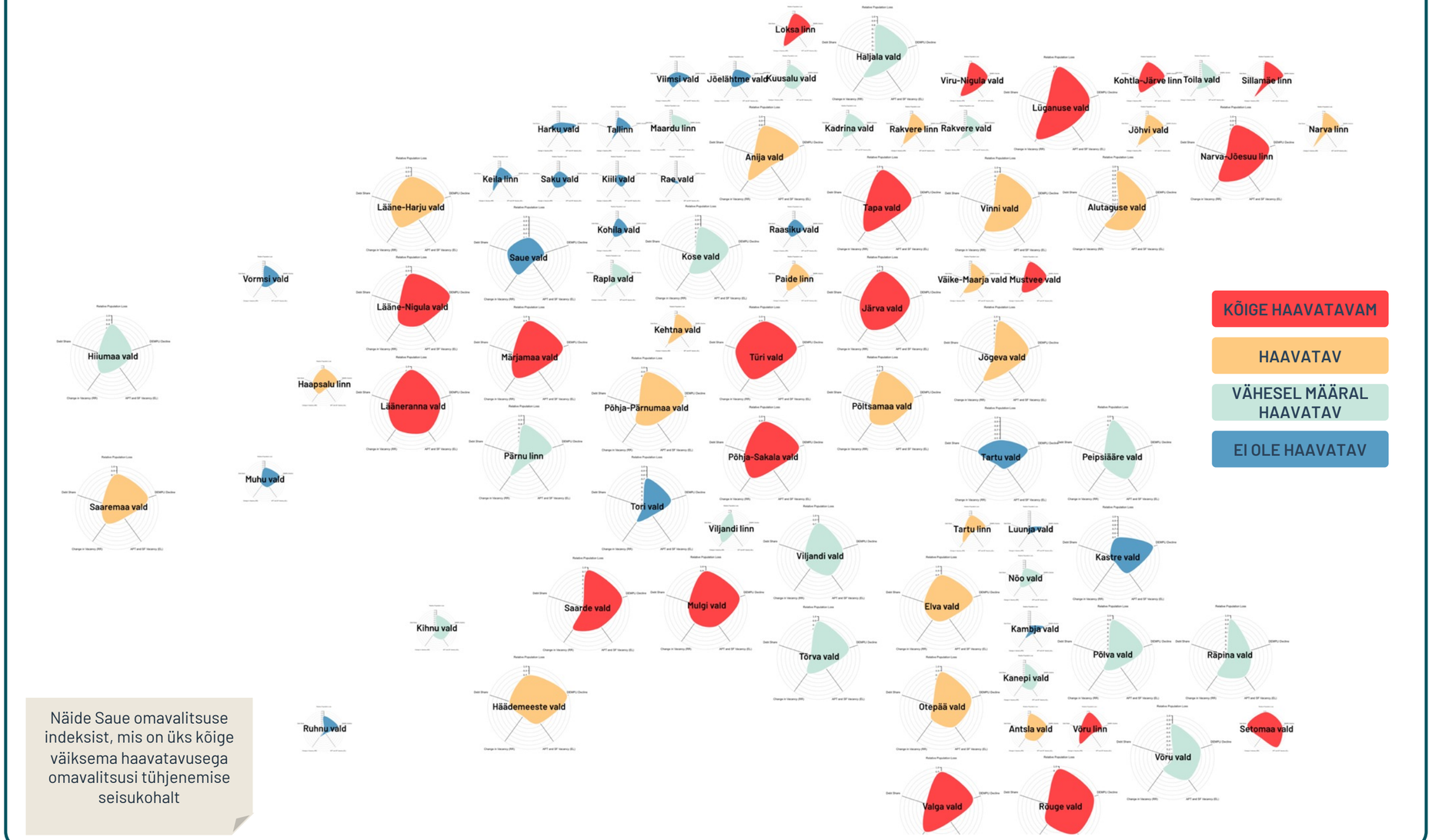
💔

HAAVATAVUSE INDEKS VÄÄRTUSED VÕRRELDES RIIGI KESKMISEGA

Omavalitsus on elamute tühjenemise osas haavatavam kui:

- elanikkond on vähenenud
- elanikkond on vananemas
- asustamata eluruumide osakaal on kõrge
- tühjade eluruumide kasv on tõusuteel
- laenude osakaal KOVi eelarves (ehk milline on võimekus elukeskkonda investeerida)

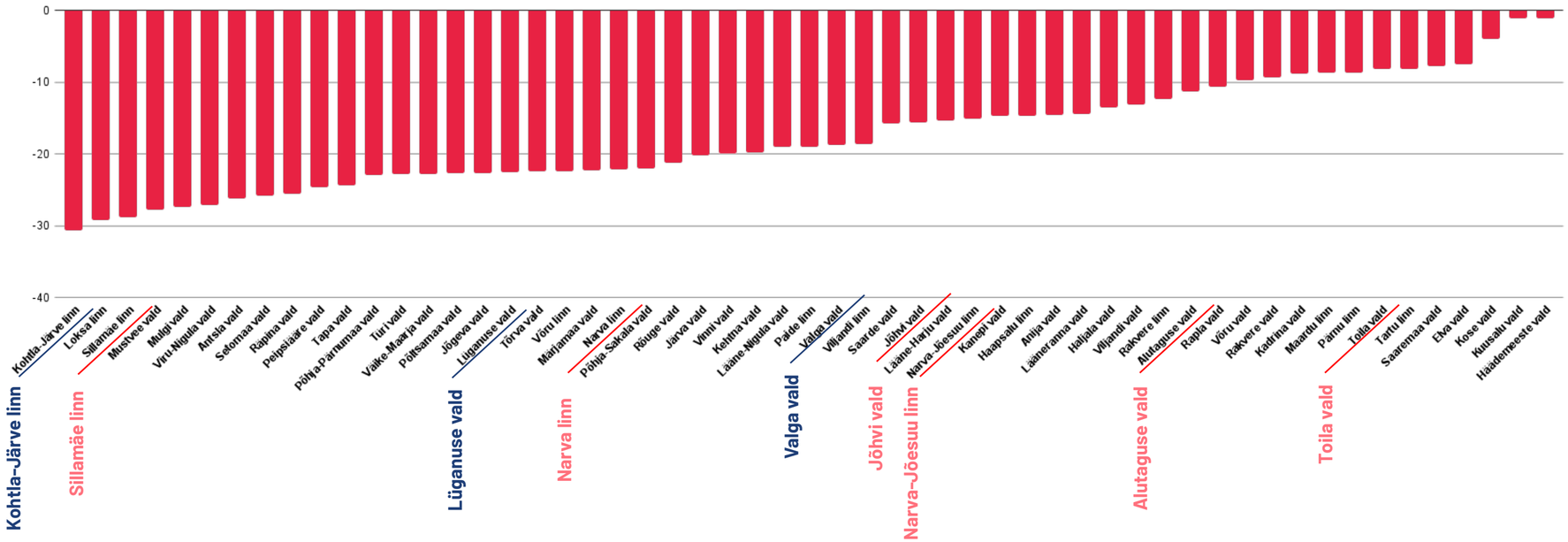




Näide Saue omavalitsuse indeksist, mis on üks kõige väiksema haavatavusega omavalitsusi tühjenemise seisukohalt

HAAVATAVUS

Näide KOVide valikust ühe kasutatud indikaatori (elanikkonna vähenemine viimase 20 aasta jooksul) baasil.
Punase noolega valimi omavalitsused ja sinise noolega Rahandusministeeriumi pilootprojektis osalenud omavalitsused



💔

HAAVATAVUSE INDEKS VÄÄRTUSED VÕRRELDES RIIGI KESKMISEGA

.....

.....

Haavatavuse indeksi põhjal saab erienevaid omavalitsusi prioretiseerida ja alustada kahanemise ning elamufondi tühjenemise strateegilise juhtimise tegevuste puhul nendest, mis on haavatavaimad.

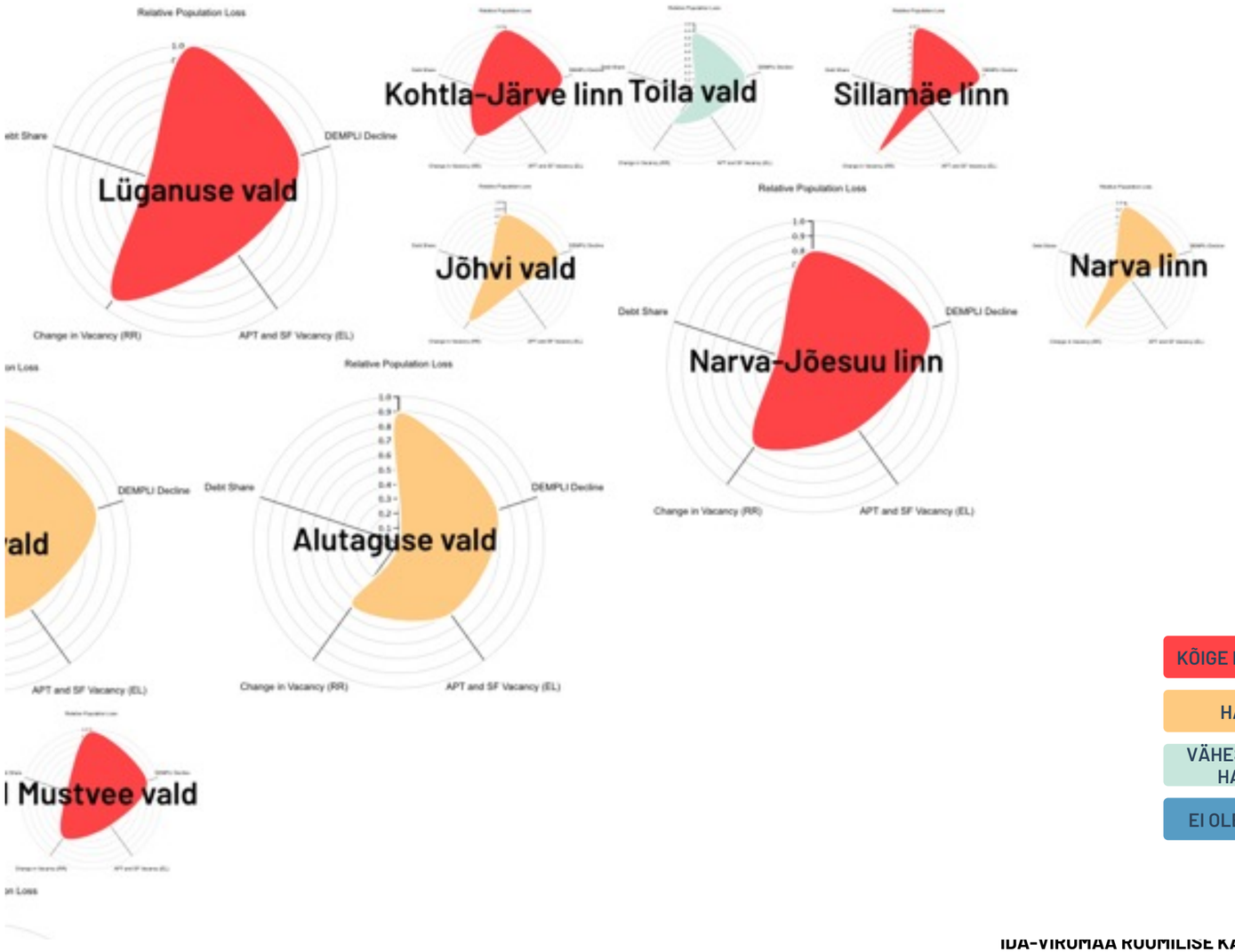
Haavatavuse pingerea koht kõigi Eesti omavalitsuste lõikes:

Lüganuse vald 3

Kohtla-Järve linn: 9
Sillamäe linn: 11

Narva-Jõesuu linn: 17
Narva linn: 21
Jõhvi vald: 22

Alutaguse vald: 37
Toila vald: 50



KÕIGE HAAVATAVAM

HAAVATAV

VÄHESEL MÄÄRAL HAAVATAV

EI OLE HAAVATAV

NARVA LINN

1) HAAVATAVUS

Narva linn

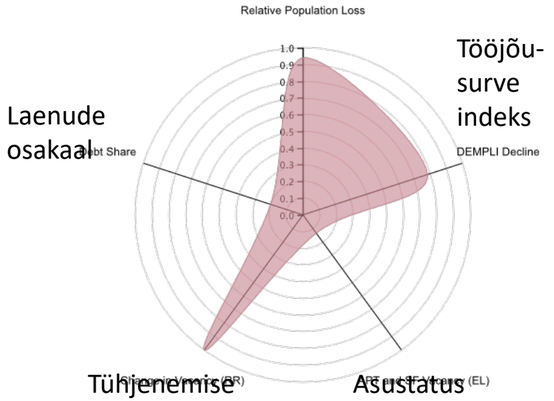
Rahvaarvu vähenemine

Tööjõu-surve indeks

Laenude osakaal

Tühjenemise trajektoor

Asustatus



2) RISKIPIIRKONNAD ja/või HOONETÜÜBID

Madalaim asustatus C31

Tühjenemine E31 & F31

3) TÜHJENEVATE HOONETE KOBARAD 2013→2020

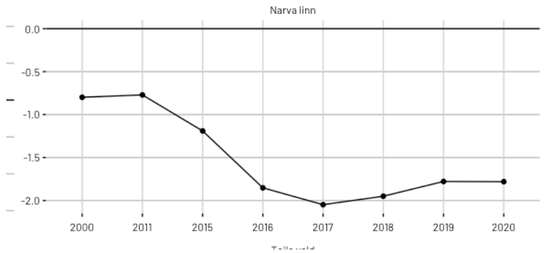
Kobarate arv väheneb

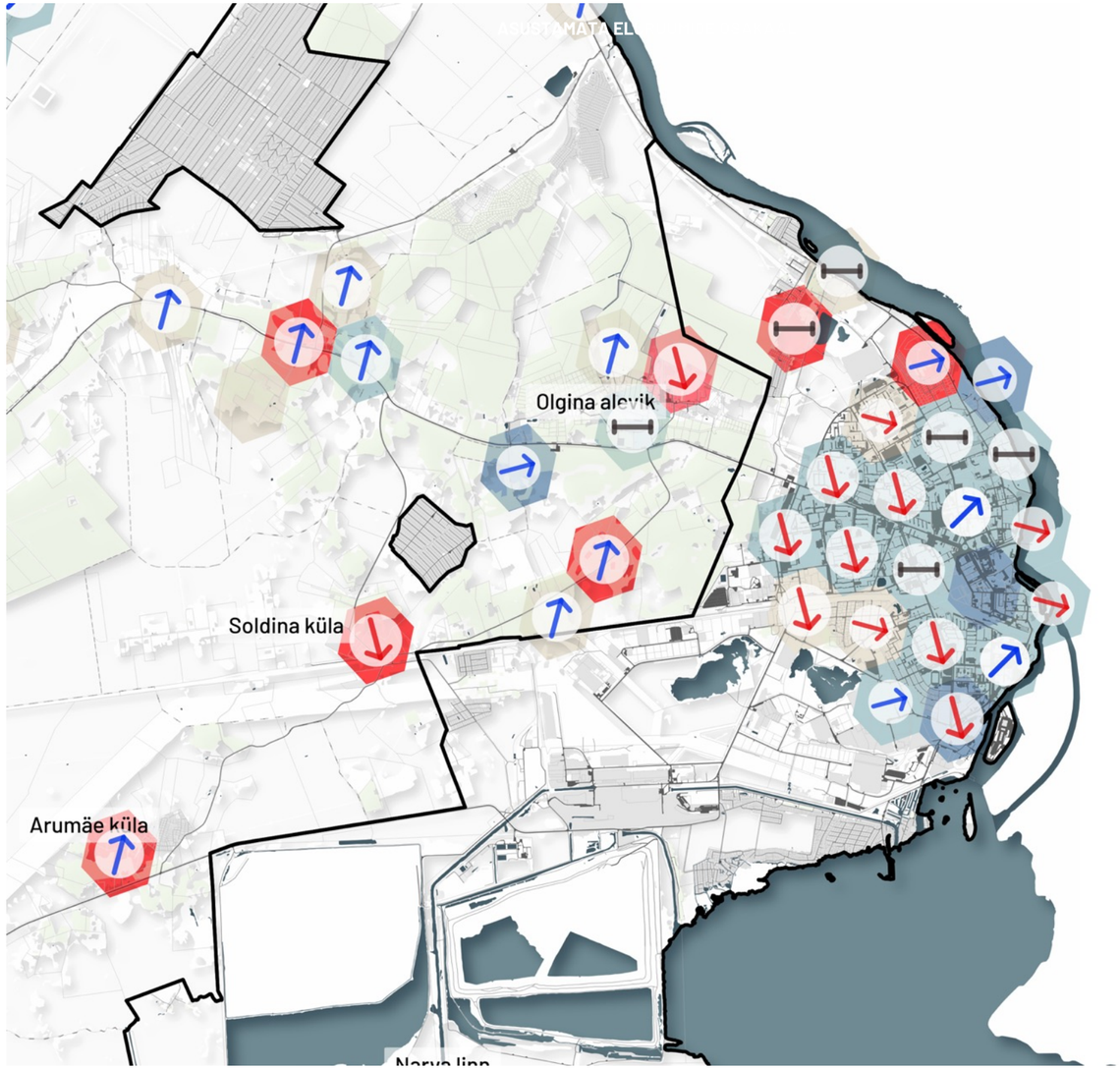
0

Kobaras olevate hoonete arv on vähenenud

0

4) RAHVASTIKUPROGNOOS



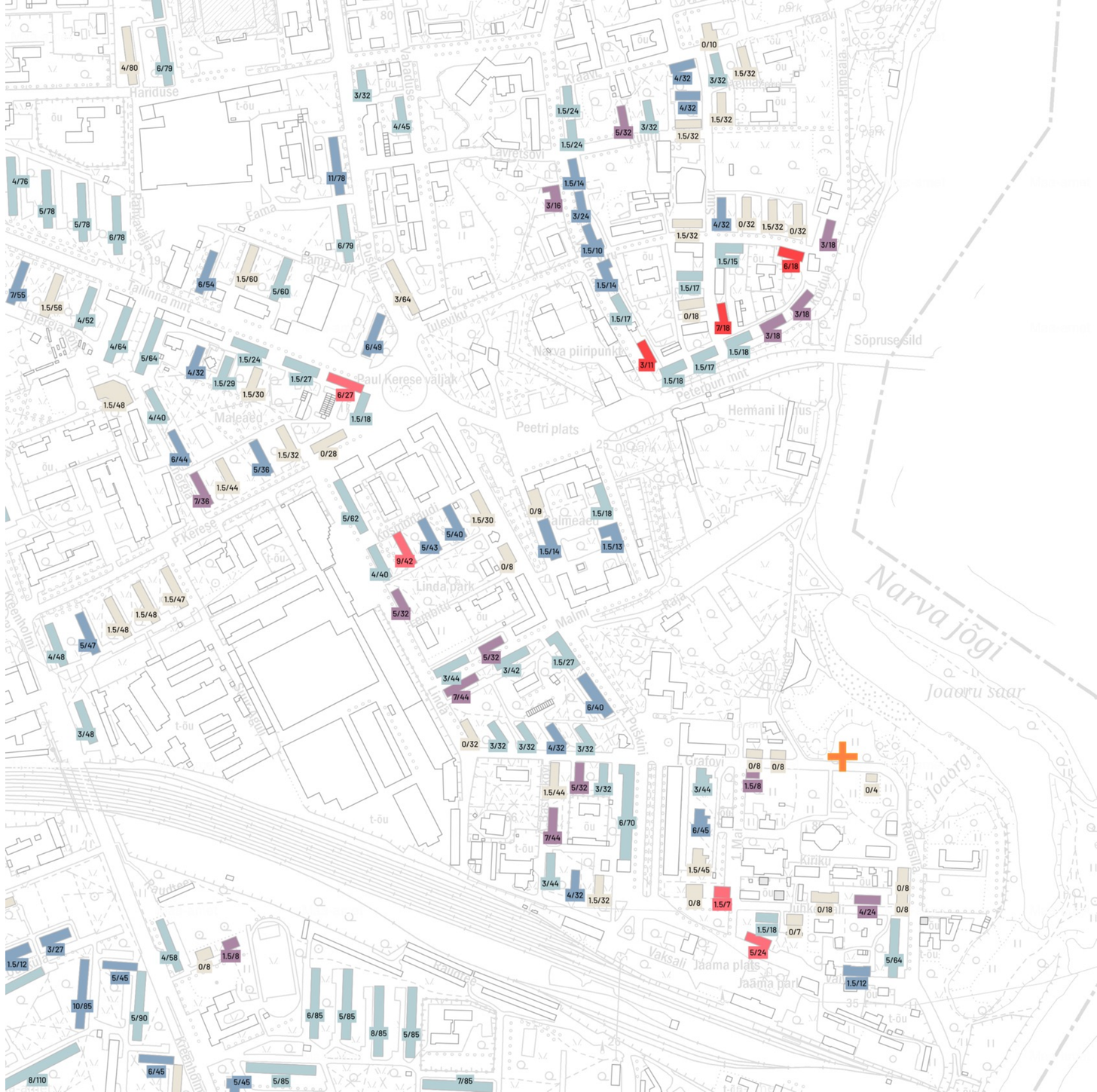


ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL

NARVA - 1

Narva eluruumide asustatus on kõrge. Suurema asustamata eluruumide arvuga hooned on sageli ajaloolistes asumites nagu vanalinn või Kreenholm.

Tõenäoliselt on madal asustatus tingitud sellest, et korterid on müügis või omandatud nö investeeringuks ehk mitte aktiivses kasutuses. Ühtegi tühjenemise esmastest märkidest haaratud konkreetset piirkonda ei täheldatud. Uuem elamufond (80-date korterelamud) on reeglina madalama asustatusega, kuid riskantse tühjenemise trajektooriga.



Kõikide hoonetüüpide asustamata eluruumide osakaal| *Elektritarbimise andmed* | 2019

< 5%	5% < 10%	10% < 15%	15% < 20%	20% < 25%	> 25%

SILLAMÄE LINN

1) HAAVATAVUS

Sillamäe linn

Rahvaarvu vähenemine

Tööjõu-surve indeks

Laenude osakaal



Tühjenemise trajektoor

Asustatus

2) RISKIPIIRKONNAD

Madalaim asustatus
C31 & E31

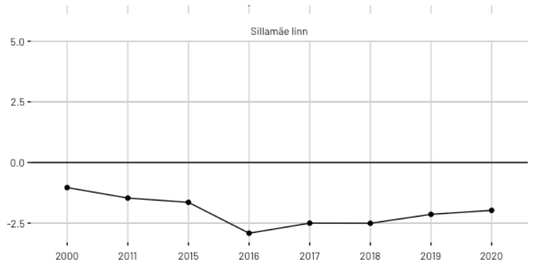
Tühjenemine
C31, F31 & E31

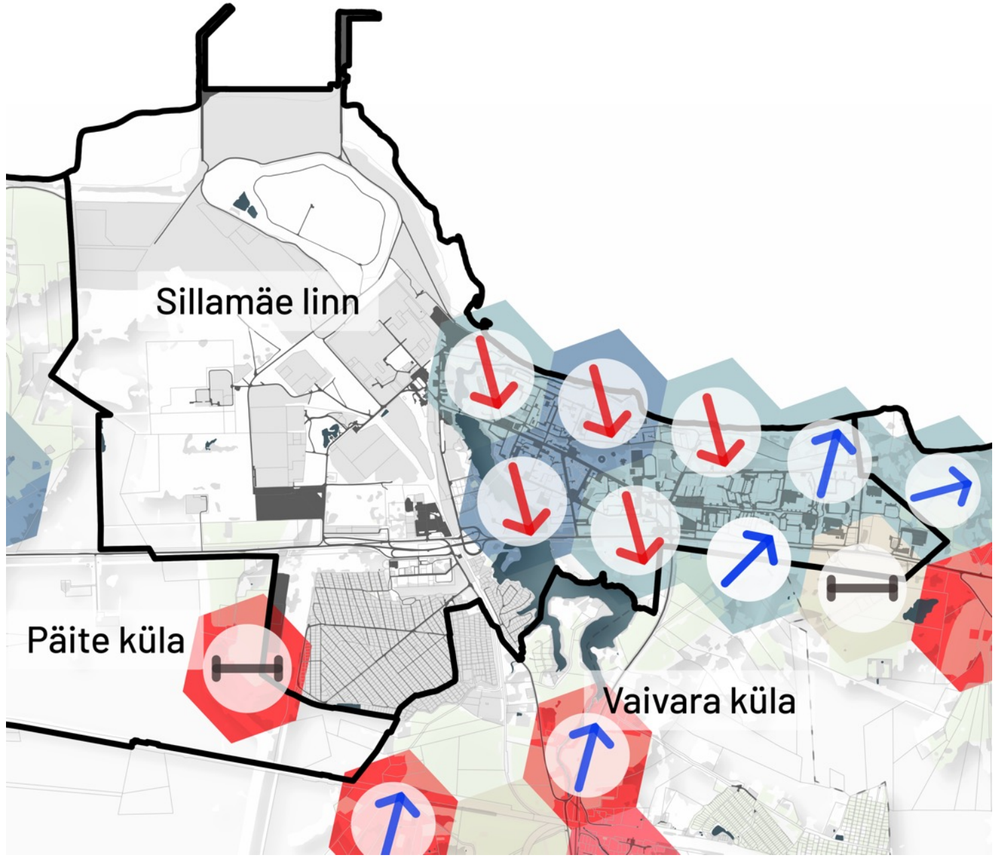
3) TÜHJENEVATE HOONETE KOBARAD 2013→2020

Kobarate arv väheneb
0

Kobaras olevate hoonete arv on vähenenud
0

4) RAHVASTIKUPROGNOOS





ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL

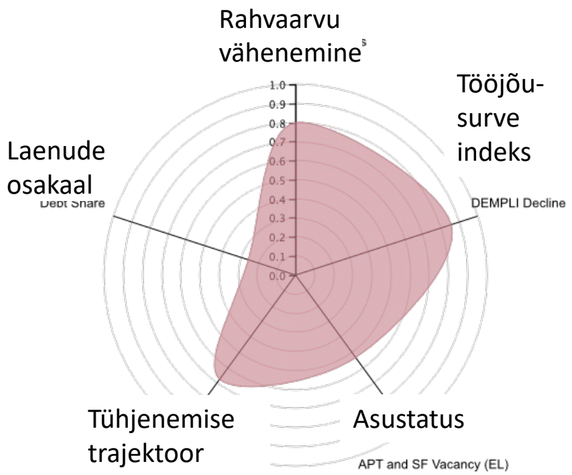


Sillamäe eluruumide asustatus on kõrge, kuigi mitte nii esinduslik kui Narvas. Suurema asustamata eluruumide arvuga hooned on vanemas linna pooles Kalda ja Ranna tänavate vahel. Samuti on tühjad mõned ühiselamu tüüpi väikeste korteritega kortermajad linna lõuna ja lääneservas.
Stalinistlikud hooned on üldiselt kõrge asustatusega, kuid üldpildis on nö vanalinna asustatus oluliselt madalam kui linna idaservas olevates uuemates kvartalites. Esimesena tühjenevad 60datel ehitatud tellistest suured korterelamud.

NARVA-JÕESUU LINN

1) HAAVATAVUS

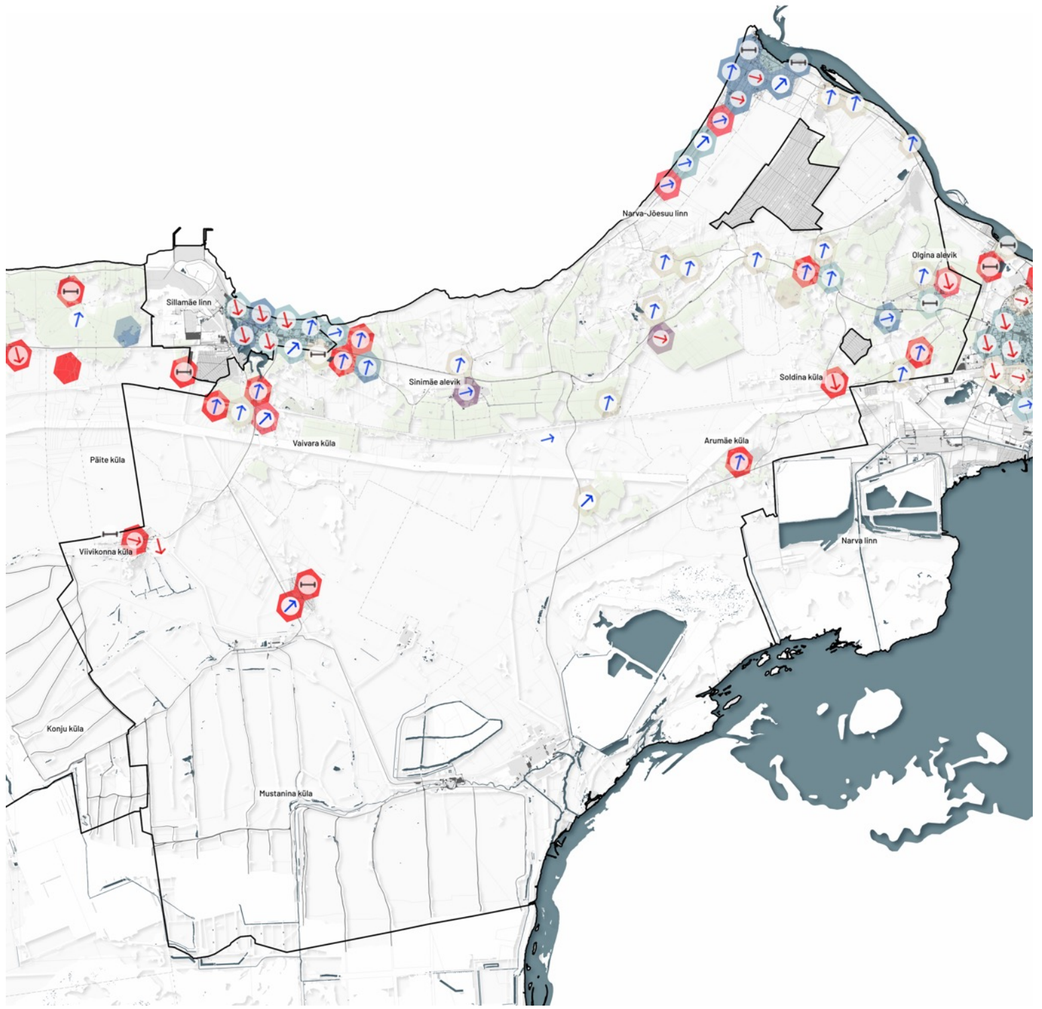
Narva-Jõesuu linn



2) RISKIPIIRKONNAD

Madalaim asustatus
Sirgala, Viivikonna, Sinimäe

Tühjenemise riskid
Hooajaline kasutus ja mitmepaiksus

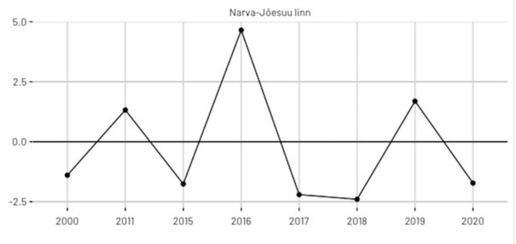


3) TÜHJENEVATE HOONETE KOBARAD 2013→2020

Kobarate arv väheneb
6 → 5

Kobaras olevate eluruumide arv on kasvanud
7.3 → 7.6

4) RAHVASTIKUPROGNOOS



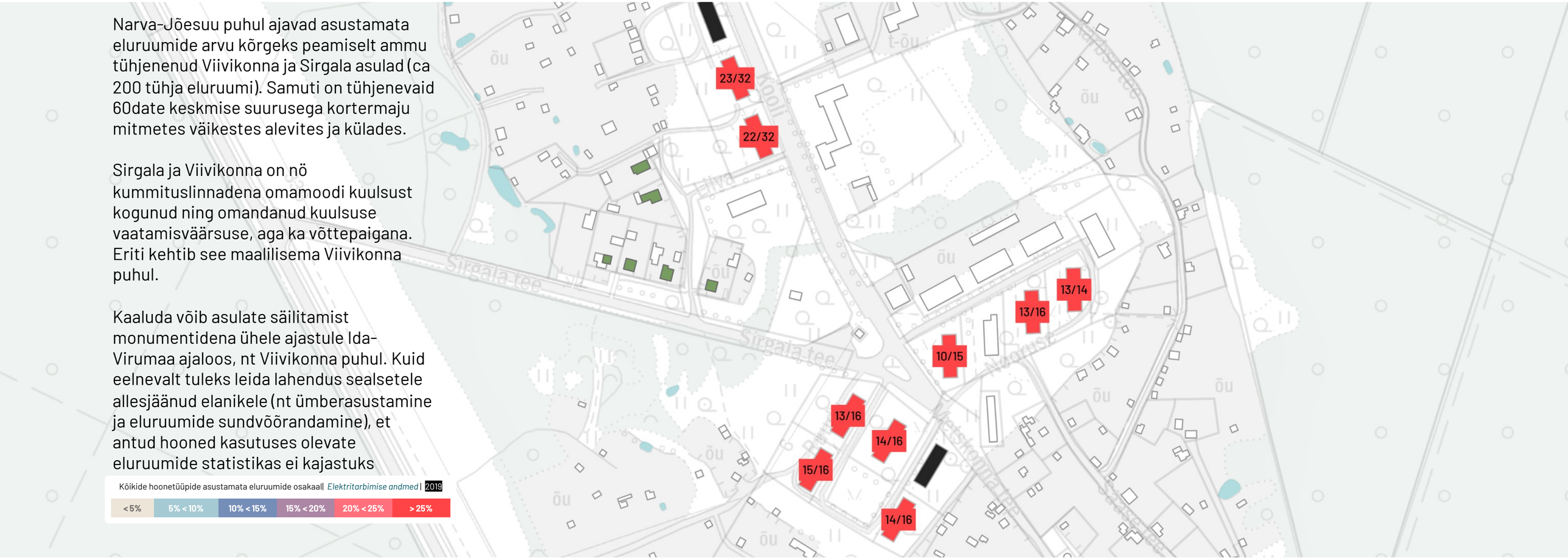
ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL

Sirgala küla

Narva-Jõesuu puhul ajavad asustamata eluruumide arvu kõrgeks peamiselt ammu tühjenenud Viivikonna ja Sirgala asulad (ca 200 tühja eluruumi). Samuti on tühjenevaid 60date keskmise suurusega kortermaju mitmetes väikestes alevites ja külades.

Sirgala ja Viivikonna on nö kummituslinnadena omamoodi kuulsust kogunud ning omandanud kuulsuse vaatamisväärsuse, aga ka võttepaigana. Eriti kehtib see maalilisema Viivikonna puhul.

Kaaluda võib asulate säilitamist monumentidena ühele ajastule Ida-Virumaa ajaloos, nt Viivikonna puhul. Kuid eelnevalt tuleks leida lahendus sealsetele allesjäänud elanikele (nt ümberasustamine ja eluruumide sundvõõrandamine), et antud hooned kasutuses olevate eluruumide statistikas ei kajastuks



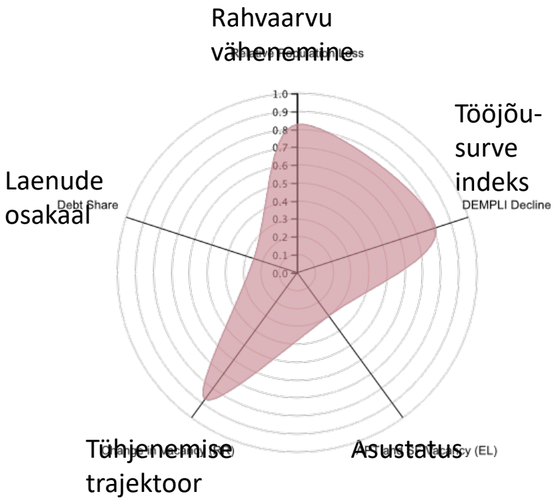
Kõikide hoonetüüpide asustamata eluruumide osakaal | *Elektritarbimise andmed* | 2019

< 5%	5% < 10%	10% < 15%	15% < 20%	20% < 25%	> 25%

JÕHVI VALD

Jõhvi vald

1) HAAVATAVUS



2) RISKIPIIRKONNAD

Madal asustatus
Eriti D31
Kose ja Tammiku

Risk tulevikus
D31 ja E31
Jõhvi linnas

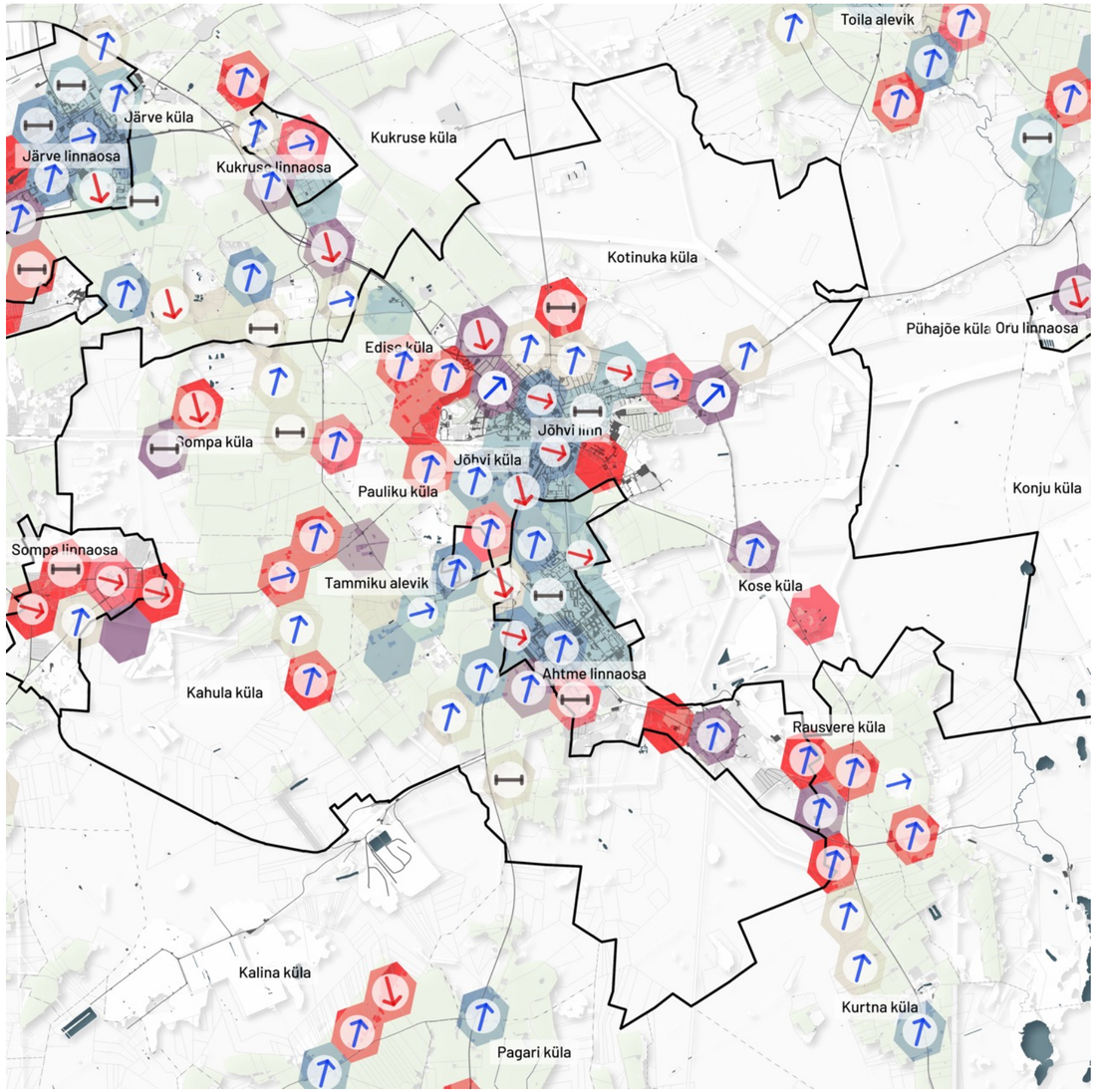
3) TÜHJENEVATE HOONETE KOBARAD 2013→2020

Kobarate arv väheneb
3 → 2

Kobaras olevate hoonete arv on vähenenud
7 → 6

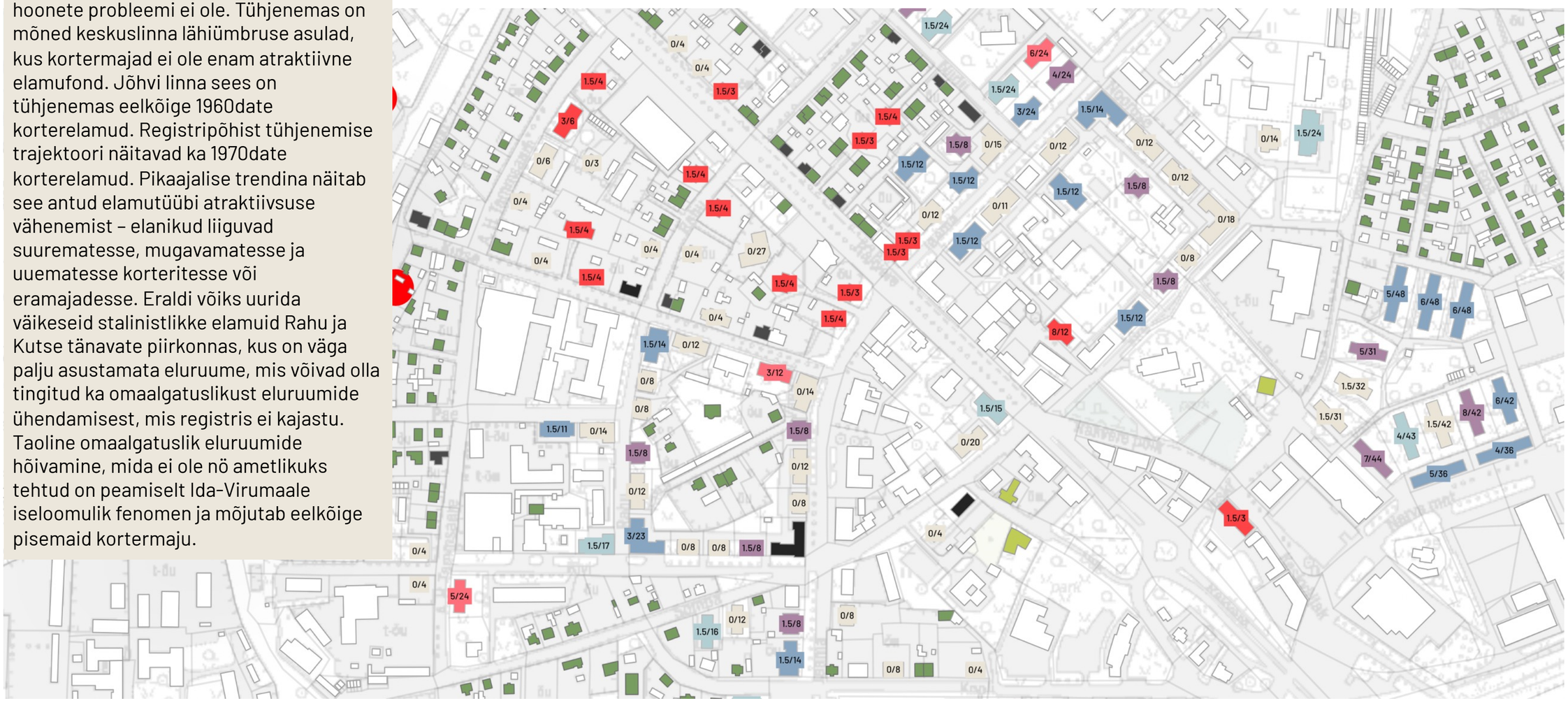
4) RAHVASTIKUPROGNOOS





ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL – JÕHVI LINN

Jõhvi valla puhul akuutset tühjenevate hoonete probleemi ei ole. Tühjenemas on mõned keskuslinna lähiümbruse asulad, kus kortermajad ei ole enam atraktiivne elamufond. Jõhvi linna sees on tühjenemas eelkõige 1960date korterelamud. Registripõhist tühjenemise trajektoori näitavad ka 1970date korterelamud. Pikaajalise trendina näitab see antud elamutüübi atraktiivsuse vähenemist – elanikud liiguvad suurematesse, mugavamatesse ja uuematesse korteritesse või eramajadesse. Eraldi võiks uurida väikeseid stalinistlikke elamuid Rahu ja Kutse tänavate piirkonnas, kus on väga palju asustamata eluruume, mis võivad olla tingitud ka omaalgatuslikust eluruumide ühendamisest, mis registris ei kajastu. Taoline omaalgatuslik eluruumide hõivamine, mida ei ole nö ametlikuks tehtud on peamiselt Ida-Virumaale iseloomulik fenomen ja mõjutab eelkõige pisemaid kortermaju.



TOILA VALD

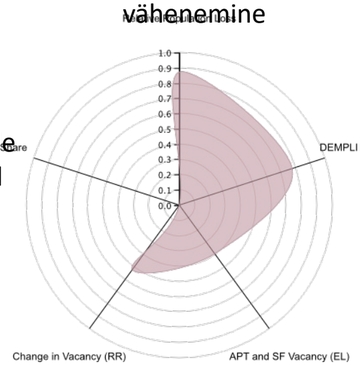
1) HAAVATAVUS

Toila vald

Rahvaarvu vähenemine

Tööjõu-surve indeks

Laenude osakaal



Tühjenemise trajektoor

Asustatus

2) RISKIPIIRKONNAD

Asustamata eluruumid Kohtla-Nõmme

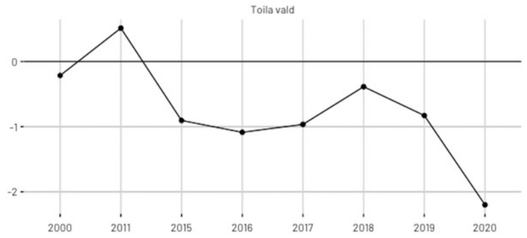
Riskipiirkonnad (korterelamud) Kohtla-Nõmme, VOKA

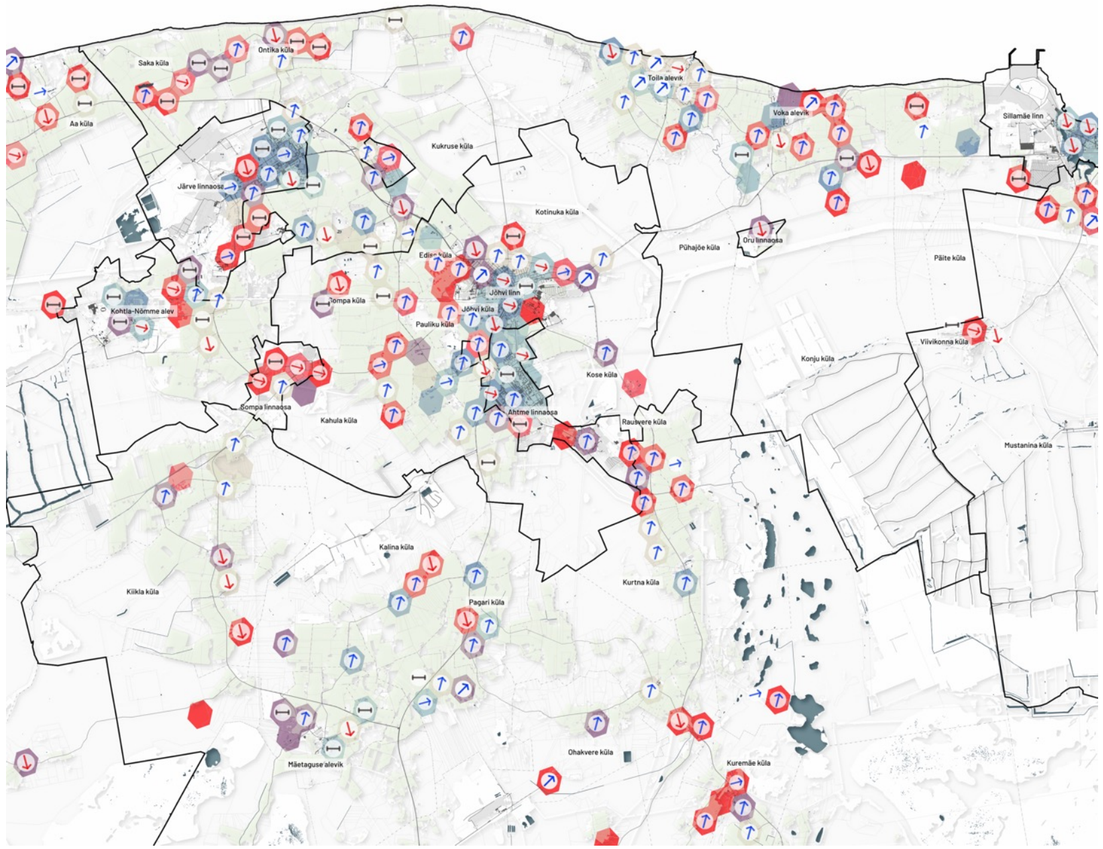
3) TÜHJENEVATE HOONETE KOBARAD 2013→2020

Kobarate arv sama
3→ 3

Kobaras olevate hoonete arv on vähenenud
11 → 10

4) RAHVASTIKUPROGNOOS



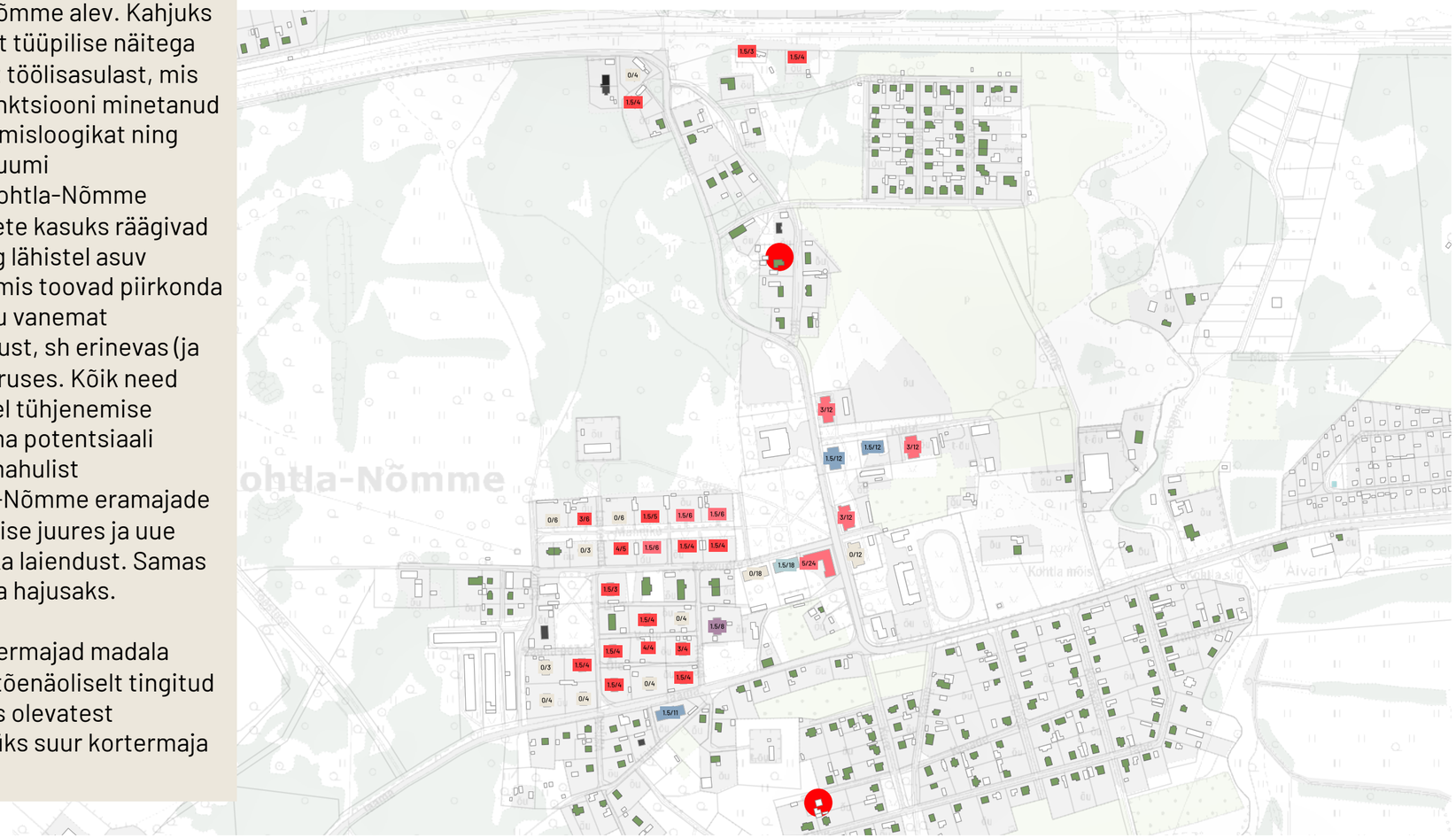


ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL

Kohtla-Nõmme alev

Toila valla puhul on kõige suuremaks probleemiks Kohtla-Nõmme alev. Kahjuks on tegemist suhteliselt tüüpilise näitega monofunktsionaalsest töölisasulast, mis on oma endisaegse funktsiooni minetanud ning vajab uut tegutsemisloogikat ning keskuse ning avaliku ruumi ümbermõtestamist. Kohtla-Nõmme positiivsete väljavaadete kasuks räägivad seal tegutsev kool ning lähistel asuv kaevandusmuuseum, mis toovad piirkonda elu. Piirkonnas on palju vanemat stalinistilikku hoonestust, sh erinevas (ja inimmõõtmelises) suuruses. Kõik need hooned näitavad hetkel tühjenemise märke ning vajavad oma potentsiaali realiseerimiseks täiemahulist renoveerimist. Kohtla-Nõmme eramajade piirkonnad on hea tervise juures ja uue küla näol plaanitakse ka laiendust. Samas muudab see asula väga hajusaks.

Vokas on mitmed kortermajad madala asustatusega, mis on tõenäoliselt tingitud välisriikide omanduses olevatest korteritest. Sakas on üks suur kortermaja tühjenemas.

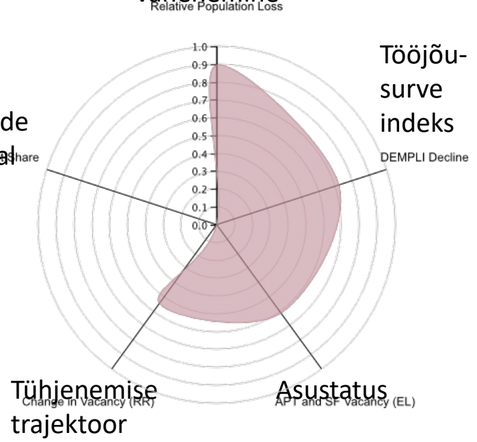


ALUTAGUSE VALD

1) HAAVATAVUS

Alutaguse vald

Rahvaarvu vähenemine



Tööjõu-surve indeks

Laenude osakaal

Tühjenemise trajektoor

Asustatus

2) RISKIPIIRKONNAD

Asustamata eluruumid Tudulinna

Riskipiirkond lisaku

3) TÜHJENEVATE HOONETE KOBARAD 2013→2020

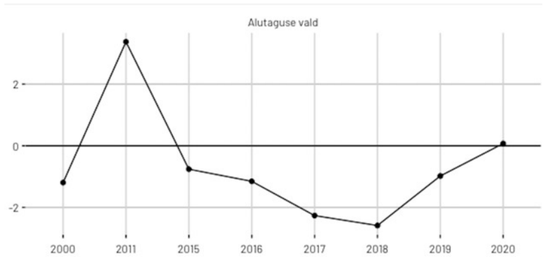
Kobarate arv SAMA

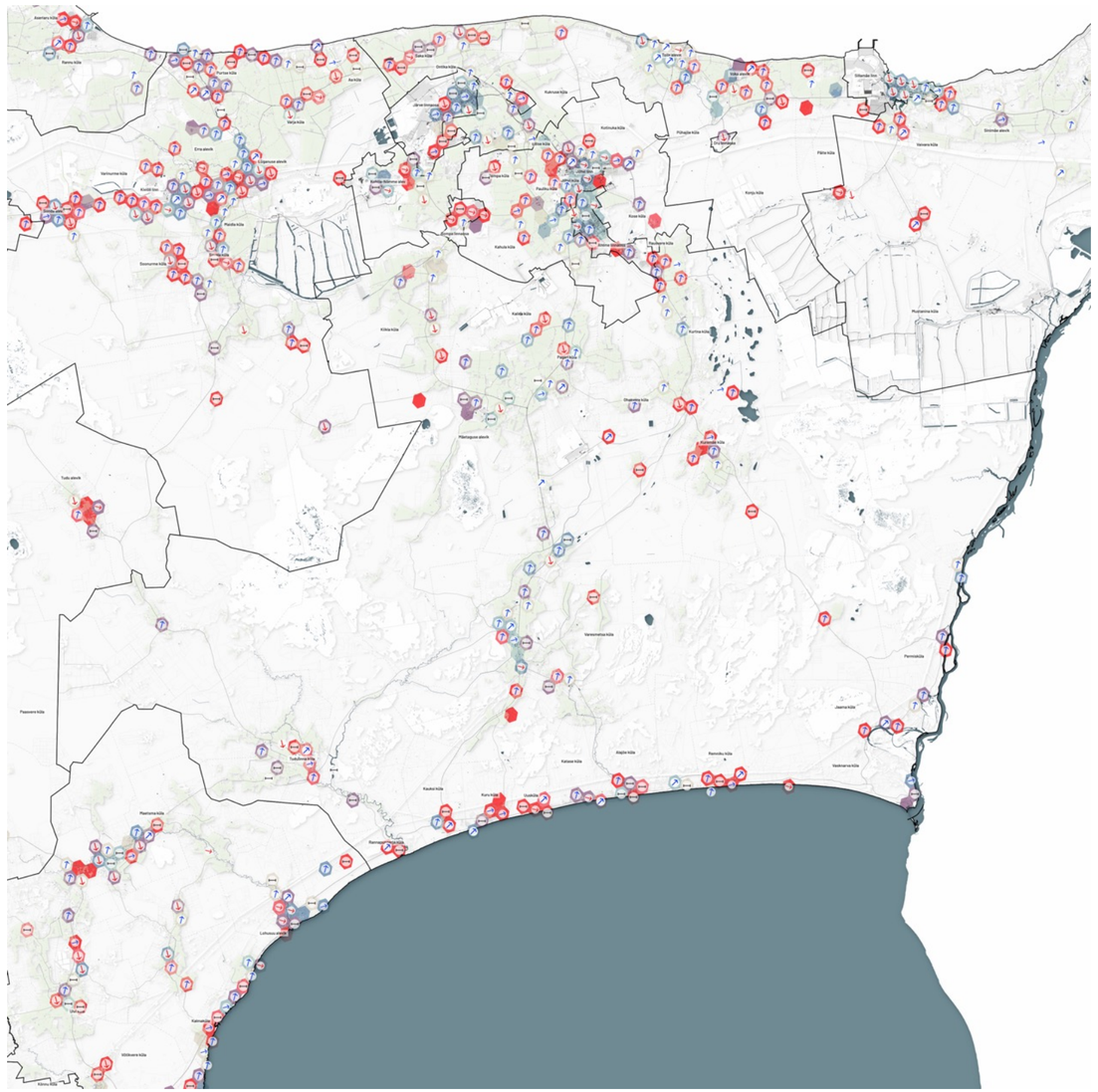
3

Kobaras olevate hoonete arv on vähenenud

7 → 6.7

4) RAHVASTIKUPROGNOOS



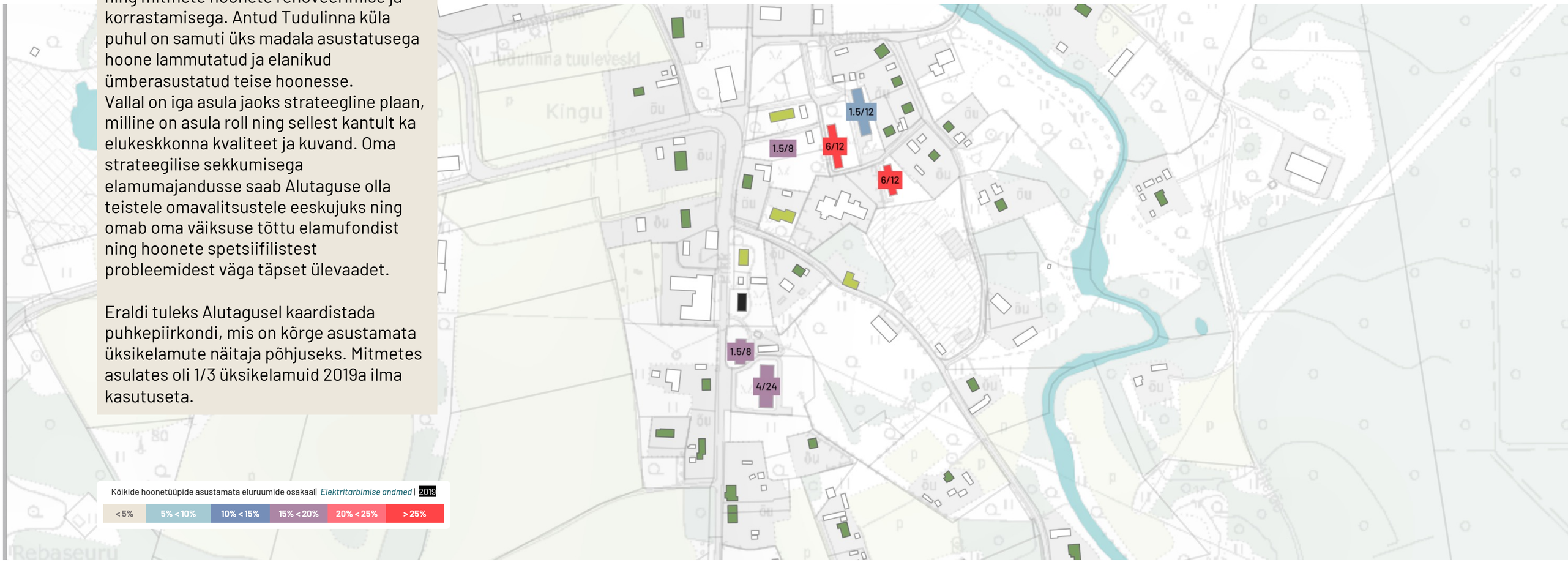


ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL

Tudulinna küla

Alutaguse valla puhul on asustatuse statistika mõnevõrra vananenud, kuna vald on vahepealsetel aastatel tegelenud aktiivselt ümberasustamise, lammutamise ning mitmete hoonete renoveerimise ja korrastamisega. Antud Tudulinna küla puhul on samuti üks madala asustatusega hoone lammutatud ja elanikud ümberasustatud teise hoonesse.
Vallal on iga asula jaoks strateegline plaan, milline on asula roll ning sellest kantult ka elukeskkonna kvaliteet ja kuvand. Oma strateegilise sekkumisega elamumajandusse saab Alutaguse olla teistele omavalitsustele eeskujuks ning omab oma väiksuse tõttu elamufondist ning hoonete spetsiifilistest probleemidest väga täpset ülevaadet.

Eraldi tuleks Alutagusel kaardistada puhkepiirkondi, mis on kõrge asustamata üksikelamute näitaja põhjuseks. Mitmetes asulates oli 1/3 üksikelamuid 2019a ilma kasutuseta.



Kõikide hoonetüüpide asustamata eluruumide osakaal | *Elektritarbimise andmed* | 2019

< 5%	5% < 10%	10% < 15%	15% < 20%	20% < 25%	> 25%

ÜLDISED MÕÕDIKUD

KOV	Asustamata eluruumid kokku (EL, 2019)	Asustamata eluruumid korterelamutes	Asustamata eluruumid üksikelamutes	Rahvaarvu muutus 2001-2020	Maakonna rahvastiku-prognoos 2021 - 2040 muutus	KOVi rahvaarvu muutus maakonna rahvastiku - prognoosi järgi 2040	Lisandub asustamata eluruume 2040	Nendest eluruumid korterelamutes	Nendest eluruumid üksikelamutes
Narva linn	**1646**	1479	167	-20.70%	-28%	-15234	**7617**	7377	240
Narva-Jõesuu linn	**498**	369	130	-13.50%	-28%	-1276	**638**	438	200
Toila vald	**309**	**171**	**139**	**-6%**	**-28%**	**-1318**	**659**	**449**	**210**
Sillamäe linn	**664**	643	1	-27%	-28%	-3494	**1747**	1740	7
Alutaguse vald	**460**	342	118	-11%	-28%	-1310	**655**	492	163
Jõhvi vald	**738**	561	178	-14.50%	-28%	-3318	**1659**	1245	414
Kohtla-Järve	**2454**	2155	299	-29%	-28%	-9295	**4647**	4100	547
KOKKU	**7732**	**6416**	**1299**		**-28%**	**-37589**	**18794**	**16713**	**2081**

Käesoleva uuringu tulemuste põhjal saab järeldada, et Ida-Virumaa eluruumide asustatuse määrad on teiste Eesti piirkondadega võrreldavad, ning linnaliste asulate puhul (nt Narva) isegi eeskujulikumad kui esmapilgul võiks eeldada. Uuringu käigus ei avastatud uusi suuremahuliselt tühjenevaid piirkondi lisaks neile, mis said juba kaardistatud Kohtla-Järve ja Lüganuse analüüsi käigus või olid eelnevalt teada (Viivikonna, Sirgala). Ainukeseks "uueks murelapseks" on Kohtla-Nõmme.

Kuigi tühjenemine on olnud kardetust väiksem ei pruugi see väärata pikemaajalisi kahanemist tagant tõukavaid muutuseid, milleks on nö demograaflised karid (suur eakate osakaal) ja hoonefondi halb seisukord kombinatsioonis madala võimekusega seda renoveerida.
Eelkõige on see suur risk monofunktsionaalsete asustusüksuste puhul nagu näiteks endised tööstusasulad ja linnaosad, kuhu on koondunud nii eakas elanikkond kui ka nende poolt omal ajal asustatud suuremad kortermajad.
Taolised asustusüksused on juba hetkel sageli kõrge asustamata eluruumide osakaaluga, ning tuleviku arengud muudavad edasise tühjenemise veelgi tõenäolisemaks.
Negatiivse doominoefekti käivitab see kui ühel ajal vabaneb palju samas (halvas) seisukorras ja sama tüüpi hoonestust. Kuna Ida-Virumaa aktiivne elamuehitus toimus samadel kümenditel ja hoonefond on asustatud samaealise elanikkonna poolt, siis on risk selleks väga suur.

Teine oluline Ida-Virumaa eripära on Vene Föderatsiooni kodanike omanduses korterid. Seoses geopoliitilise olukorraga on antud omanike huvi nendesse eluruumidesse panustada küsimärgi all. Jällegi kujuneb siinkohal riskiks kui taolisi eluruume vabaneb suurel arvul korraga. Mõnes piirkonnas võib see ka kasuks tulla, nt kohtades kus kohalik elanikond sooviks kortereid omandada, aga neid ei ole turul saadaval. Samuti võib eeldada, et kuna palju taolist kinnisvara soetati juba aastaid tagasi, siis on ka nende eluruumide omanikke tõenäoliselt lähikümenditel ootamas põlvkonnavahetus ning uus põlvkond võib olla kinnisvarast ida-Virumaal vähem huvitatud.

Elektritarbimise andmete põhjal on maakonnas tühjad 7700 eluruumi.

Maakondliku rahvastikuprognoosi kohaselt väheneb elanike arv vallas järgmise 20ne aasta jooksul c 37 000 inimese võrra, mis võib tühjaks jätta veel 18 000 eluruumi. See on piltlikult Ahtme ja Järve linnaosa eluruumide arv kokku.

Minimaalselt ja äärmiselt positiivse stsenaariumi puhul tuleks eeldada, et vabaneb vähemalt sama palju eluruume kui hetkel on tühjenenud, arvestades olenevalt omavalitsusest ka neid eluruume, mis asusid praeguseks lammutatud hoonetes ning antud analüüsis ei kajastu.

PRIOTITEETSED PIIRKONNAD

Asustamata eluruumide vähenemine 2013-2020

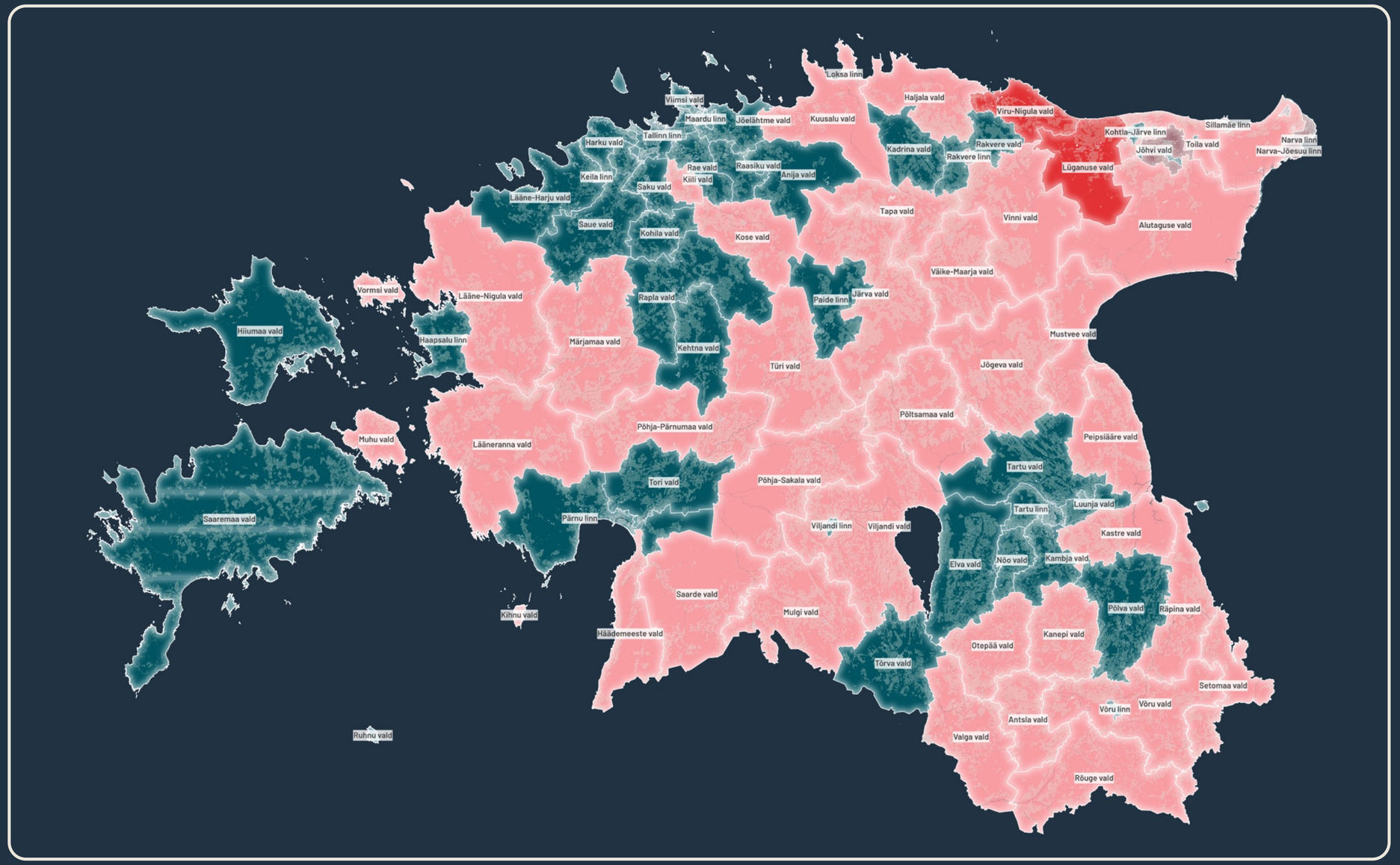
Asustatus EL vs tühjenemise trajektoor (RR)

KÕRGE ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + TÜHJENEMINE

MADAL ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + TÜHJENEMINE

KÕRGE ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + ELURUUMID TÄITUVAD

MADAL ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + ELURUUMID TÄITUVAD



PRIOTITEETSED PIIRKONNAD

Asustamata eluruumide vähenemine 2013-2020

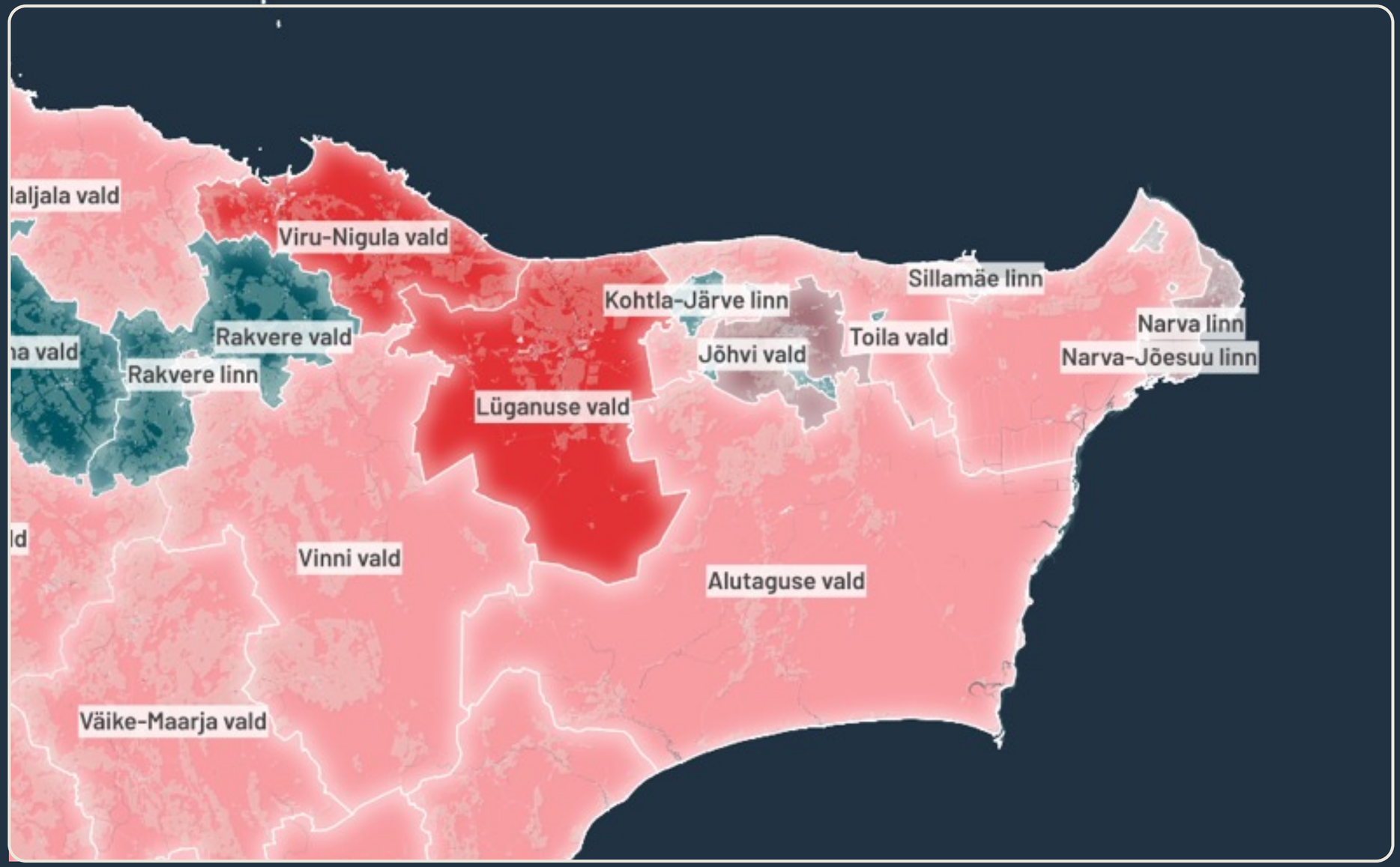
Asustatus EL vs tühjenemise trajektoor (RR)

KÕRGE ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + TÜHJENEMINE

MADAL ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + TÜHJENEMINE

KÕRGE ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + ELURUUMID TÄITUVAD

MADAL ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + ELURUUMID TÄITUVAD



PRIOTITEETSED PIIRKONNAD

Asustamata eluruumide vähenemine 2013-2020

Asustatus EL vs tühjenemise trajektoor (RR)

Prioriteetide indeks näitab asustatuse ja tühjenemise trajektooride omavahelist suhet.

Kõige prioriteetsemana vajavad tähelepanu need asustusüksused, kus on samaaegselt kõrge asustamata eluruumide osakaal ja mis samaaegselt jätkuvalt tühjenevad. Näiteks Sompa linnaosa, Kohtla-Nõmme

Madala asustamata eluruumide osakaalu, kuid samaaegselt tühjenemise trajektooriga asustusüksused vajavad edasist analüüsi, et paremini mõista, mis põhjusel on nad hoolimata kõrgest asustatusest ikkagi tühjenemas. Sellised asustusüksused on: Jõhvi linn, Sillamäe linn ja Narva linn.

Asustusüksused, kus on kõrge asustamata eluruumide osakaal, kuid mis näitavad täitumise märke, on lootust paranemiseks. Edasiste sammudena peaks aktiivselt elukeskkonna kvaliteedi tõstmisesse panustama läbi pikaajalise vaate ja strateegia. Ida-Virumaal on need enamjaolt külad.

Kõrge asustatusega ja täituvad omavalitsused ei ole hektel prioriteetsed piirkonnad, kuid peaksid jälgima trende asustusüksuste sees. Näiteks Järve linnaosa, kus on mitmeid tühjenevaid hooneid ja kvartaleid.

NB! Korterelamute puhul võiks asustusüksuses asustamata eluuruumide osakaal olla vähem kui 10%

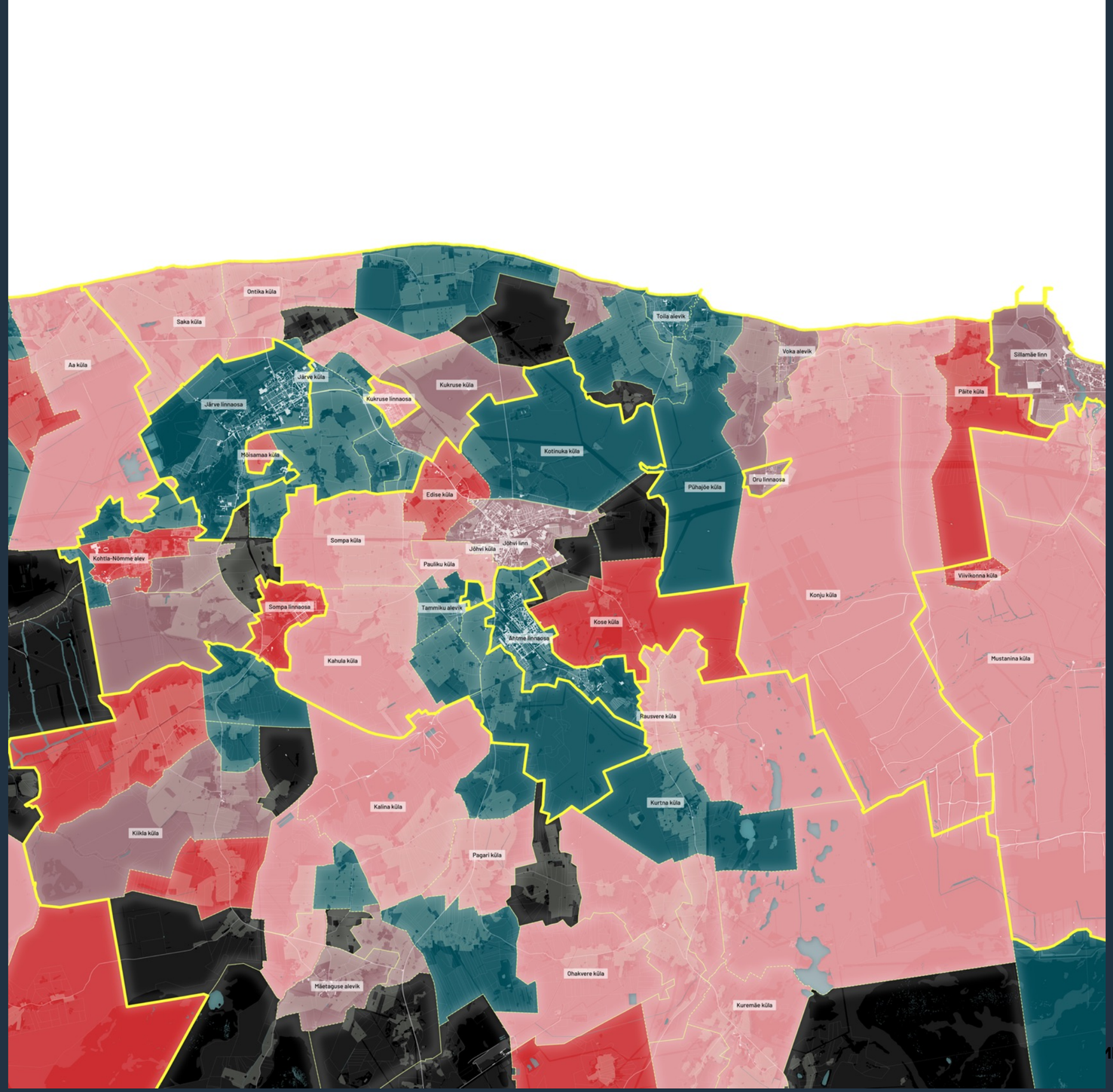
PRIORITEEDI INDEKS

KÕRGE ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + TÜHJENEMINE

MADAL ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + TÜHJENEMINE

KÕRGE ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + ELURUUMID TÄITUVAD

MADAL ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + ELURUUMID TÄITUVAD



STRATEEGIA

Kuidas jõuda andmetest mõtestatud tegudeni elukeskkonna kohandamisel?

1. KESKUSLINN Suurim hulk tühjaks jäävaid eluruume

Lammutamine avaliku ruumi korrastamiseks

Lammutamine uusehituseks

Renoveerimine (sh hoone ruumiplaneeringu kohendamine)

Avaliku ruumi kvaliteedi tõstmine

2. ALEVIKUD – Suur tühjenemine

NB! Kas lammutada kui asula on juba tühi?

Endised kaevandusasulad jäävad ellu kui suudavad muutuda külaks

Kortermajade jätkusuutlikkus nendes piirkondades on tõsise küsimärgi alla

Omavalitsusele kuuluv kinnisvara – kasutada strateegiliselt

Renoveerimistoetused vms rahalised meetmed – KOVI tugi

3. KÜLAD

Pidev täitumine

Valglinnastumine tõmbab ära elanikkonda keskuslinnadest ja alevikest.

Autopõhised liikumisviisid

NB! Mitmepaiksus

NB! Vene kodanike omanduses kinnisvara?

Elujõuliste piirkondade hindamise mudelil põhinev visioon ühe omavalitsuse erinevate asulate jaoks



Aeglasemalt kahanevad ja väiksema asuststamata eluruumide osakaaluga linnaosadele määratakse kindel tüpoloogia (keskuslinn, aedlinn). Kiirelt kahanevad ja suure asustamata eluruumide osakaaluga piirkonnad antakse loodusele tagasi, elanikud asustatakse ümber.

Suunised ruumilise kahanemise analüüsimiseks ja kohandamise strateegia koostamiseks, 2020

LÕPETUSEKS: SEIRE JA STRATEEGIA

Selle uuringu tarbeks kogutud ja analüüsitud andmed võimaldavad igal omavalitsusel iseseisvalt analüüsida ja seirata erinevate elukeskkondade asustatust ja elujõulisust pikas perspektiivis. Käesoleva uuringu andmeid tuleks kasutada kahanemisega kohandamise strateegia koostamiseks ning seetõttu järgivad nad 2020 aastal koostatud suuniste üldist loogikat, kuid pakuvad tühjenemise seiramiseks mitmeid lisavõimalusi.

Elukeskkonna kohandamisel vastavaks elanike arvule peaksid omavalitsused seadma eesmärgiks vähemalt 90% asustatud eluruumide osakaalu. Esmajärgus tuleks täpsemalt vaatluste ja intervjuude teel uurida olukorda hoonetes ja asustusüksustes, mille asustamata eluruumide osakaal on seatud eesmärgist kõrgem, ning selgitada välja võimalikud põhjused, miks eluruumid on selles piirkonnas aastaringselt kasutamata. Oluline oleks lisaks saada ülevaade nö kummitusomanikest (Eesti elamisloata ja isikukoodita omanikud), kelle omanduses võib olenevalt piirkonnast ja hoonest olla isegi kuni pooled eluruumidest (nt pilootprojekti puhul Püssi).

Üldjoonest võib Ida-Virumaal täheldada järgnevaid tühjenemise mustreid:

LINNAD:

Linnades on kõige suurem asustamata eluruumide arv, samuti on enamik linnu registripõhiselt viimase kaheksa aasta jooksul tühjenenud ja tühjenevad ka edaspidi. Enamikes linnades (välja arvatud Järve linnaosa ja Kiviõli) on tühjenemas üksikud hooned või konkreetne hoonetüüp, mitte terved kvartalid. Täheldada võib varajasi ilminguid ka kvartaalse tühjenemise osas (Sillamäe)

Konkreetsete hoonetüüpide tühjenemist tuleks strateegiliselt suunata. Vastavalt hoone asukohale ja eesmärkidele proovida olulises kohas asuvat hoonet hoida ning korrastada või vastupidi, ebasoodsas asukohas olevast hoonest vabaneda. Võimalusel sekkuda ja proovida ümberasustamist viisil, mis võimaldaks hakata hooneid tühjendama ning lammutama. Sama krunti (hea asukoha puhul) saab sellisel juhul kasutada teiseks otstarbeks (avalik ruum, uusehitis jne). Selleks peaks omavalitsus omama ülevaadet sotsiaalkorterite asukohtadest ning muu omavalitsuse omanduses oleva kinnisvara (nt pärandvara) asukohtadest, ning püüdma seda ressurssi strateegiliselt kasutada oma eesmärkide täitmiseks. Kaudselt saab oma osalusega ühistute töös ja omavalitsuse poolse nõustamisegevusega toetada ja julgustada korteriühistute tegevust renoveerimisel. Kaardistada tuleks edukaid ühistuid, ning teha nendega koostööd teiste julgustamisel. Linnade elukeskkond vaesub, kuna võimekamad liiguvad sageli üksikelamutesse, sh elama väljaspoole linnu. Eramaja ihalus on sageli tingitud sobiva elukeskkonna puudumisest linna sees, mis tähendab üldjuhul väiksemaid ja renoveeritud kortermaju, kõrge kvaliteediga avalikku ruumi ning häid teenuseid. Ühesõnaga kõike seda, mis muudab linnakeskkonna elamisväärseks ning võimaldab konkureerida külade ja uuselamurajoonide mugavustega. Hetkel on taolised kohalikud näited näited väiksete kortermajade ümberehitamisel ja renoveerimisel olnud omaalgatuslikud, kuid vääriksid omavalitsute poolt strateegilist toetust. Võimekamate liikumine küladesse ja linnaservadesse suurendab elukeskkondade vahelist ebavõrdust ning kiirendab linnaliste asumite tühjenemist.



LÕPETUSEKS: SEIRE JA STRATEEGIA

ALEVIKUD:
Kõige suurem tühjenemine toimub endistes alevikes (mõnel juhul ka linnaosades nt Sonda ja Sompa), mis on heal juhul muutumas küladeks ning halvemalt juhul langevad tervikuna kasutusest välja. Igal juhul on alevikes probleemiks korterelamute halb seisukord ning madal asustatus. Enamik neid hooneid ei suuda ilma omavalitsuste poolse toeta olla pikas plaanis elujõulised. Juhul kui kortermajale ei ole ka renoveerimise puhul perspektiivseid kasutajaid, siis võib strateegiana kaaluda hoone lammutamist ning pakkuda sama krunti (kommunikatsioonide olemasolul) eramute ehituseks.

KÜLAD:
On tühjenemise protsessi ainukesed võitjad. Üksikelamute ihalusest ja alternatiivide puudusest kantuna on need ainukesed kasvavad piirkonnad. Samas toob külade õitseng pikas plaanis hävingut just linnadele. Valglinnastumine on ka kasvavate linnade puhul probleemne nähtus tänu pendelrändele ning nende piirkondade sõltuvusele eratranspordist, mis omakorda sunnib ka linnu olema autokesksed ning transiidile avatud. Samuti mõjub see negatiivselt linnades pakutavatele teenustele, kuna neile pole peale tööpäeva lõppu tarbijaid. Kahanevates piirkondades ei tule linna uusi inimesi suuremal hulgal juurde, mistõttu on paratamatu doominoefekt, kus inimesed proovivad vahetada elukohta üha parema ja uuema vastu ning selle tagajärel langeb lõpuks kõige kehvem elamufond kasutusest välja. Ühelt poolt on see loomulik valik, kuid väärib sellegipoolest strateegilist suunamist. Eriti juhul kui taoline elamufond asub linna keskuses ning hõlmab terveid kvartaleid.

Seetõttu on oluline elukeskkonna edasist tühjenemist omavalitsuse poolt strateegiliselt suunata, ning koostada elukeskkonna kahanemisega kohandamise strateegia (vt ka Suunised ruumilise kahanemise analüüsimiseks ja kahanemise strateegia koostamiseks, 2020), mille käigus:

1) Tuleb võimestada piirkondi, mis on täielikult asustatud ja sotsiaalselt aktiivsed. Taolisest elujõulistest piirkondadest peab saama tulevase sotsiaalse infrastruktuuri tuumik.

2) Lisaks investeerida elujõuliste piirkondade kõrval asuvatesse kohtadesse, kasutades kõiki vahendeid vastastikku toetaval viisil: avalikud teenused, linnakujundus ja avalik ruum, hoonete renoveerimine, rohelise ülemineku stiimulid eraettevõtjatele, kiire internetiühendus, avalikkuse kaasamine ning koosloome jne. Selline integreeriv alt-üles protsess vähendab geograafilist isolatsiooni ja võib viia kompaktsemate asulate tekkimiseni, nagu on soovitanud ka OECD (2022).

3) Täpsemalt tuleks analüüsida väga madala asustatusega (üle 25% tühjad) kohtade elu-olu ning tühjenemise põhjuseid: üksikud hooned, kvartalid või asustusüksused. Keskenduda tuleks faktidele, mitte kuvandile või kuulujuttudele. Kui need kohad on elujõuliste piirkondade lähedal või omavad mõningaid unikaalseid väärtusi, tuleks kaaluda nende toetamist, et muuta edasise tühjenemise kulgu Kui hääbumine on vältimatu, siis kavandada elanike ümberasustamist, hoonete lammutamist ja maa taaskasutamist parkide, põllumajanduse, energeetika või muude kasutusviiside jaoks.

4)Jälgida mõõdikute abi sekkumiste mõju ja vajadusel kohandada strateegiat.



SEIRE

Kuidas jõuda andmetest mõtestatud tegudeni elukeskkonna kohandamisel?

1. Jälgi mõõdikuid

Tühjenevate hoonetekobarate arv ja suurus

Asustamata eluruumide osakaal ja tühjenemise trajektoorid

Eakate osakaal

3. Kasuta teadmisi

investeeringute planeerimisel ja suunamisel

Kohandamise strateegia

Arengukava

Üldplaneering

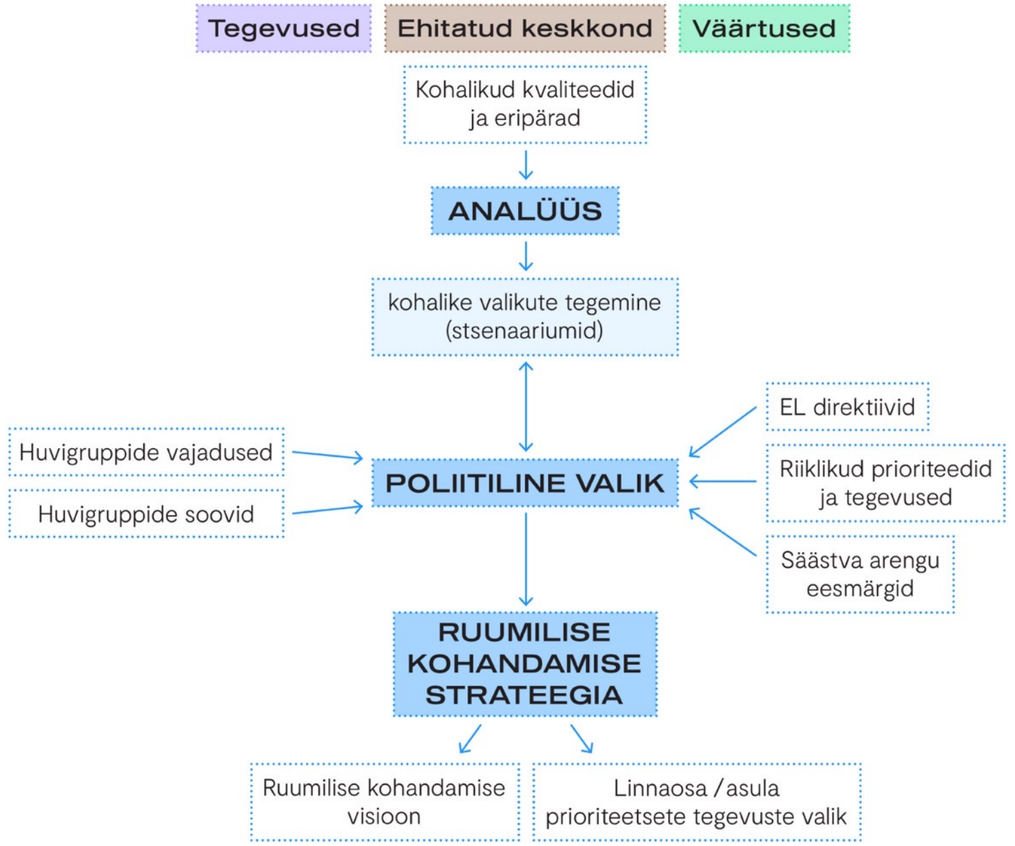
Omavalitsusele kuuluv kinnisvara

Renoveerimistoetused vms rahalised meetmed

3. Julge suunata pilk tulevikku

Rahvastiku vähenemine ja vananemine

Hoonefondi amortiseerumine



Suunised ruumilise kahanemise analüüsimiseks ja kohandamise strateegia koostamiseks, 2020