

# Eesti probleem: tühjenevad korterelamud

Eelmisel aastal asus valitsus välja töötama plaani, kuidas korterelamute tühjenemise üha süvenevat probleemi lahendada nii, et sellest oleks ka tulevikus kasu.

Tühi korterelamu annab märku, et tegu on kahaneva rahvastikuga piirkonnaga. Kui aga elanik-kond kahaneb, siis pool(tühjad) korterelamud ei kao iseenesest kuhugi. Üleliigsed, asustamata korterid mõjutavad negatiivselt aga kogu kohalikku eluasemeturgu ja piirkonna arengut.

Probleemi näitab ka korterite kasvav loovutamise riigile. 2016. aasta lõpust kuni käesoleva aasta esimese kvartali seisuga on riigile loovutatud kokku 312 korteriomandit, millest enamik paikneb Ida-Virumaal. TalTechi teadlaste hinnangul võib aastaks 2050 kasutusest välja langetada umbes 5300 maja, mis on 23% kõigist kuni 2000. aastani ehitatud korterelamutest.

## Kõigepealt kohalikul tasandil

Teiste riikide kogemusest on näha kohaliku tasandi tähtsust probleemi lahendamisel. Kohapeal saab kõige õigema pildi, missugust elukeskkonda inimesed eelistavad ning mis suunas piirkonda arendada.

Analüüsid koges Eesti olukorda, saab järeldada, et kahaneva elanikkonnaga piirkondades tuleb üha rohkem rääkida elukeskkonna ümberkujundamisest ja elamumajanduse ümberkorraldamisest, et kohanda ruumi vastavalt elanike ar-

vule ja pikaajalisi trende arvestades.

Möödunud aastal alustasid mitu ministeeriumi koostööd kolme omavalitsusega – Kohtla-Järve linna, Lüganuse ja Valga vallaga. Koos viiakse läbi näidisprojekt tühjenevate korterelamute probleemi lahendamiseks ja ennetamiseks. Nüüdseks on tehtud esimesed analüüsid. Kiviõli linnas on Lüganuse vallavalitsuse abil esimesena ümber kolitud kahe 44 korteriga korterelamu viimased elanikud.

Olukorra kaardistamiseks ja elamumajanduse ümberkorraldamiseks on vaja õigeaegselt rakendada vajalikke meetmeid. Näidisprojekti raames katsetatakse rahvastikuregistri ja elektarbitrimise andmete kasutamist, mis aitavad tuvastada korterelamud, kus on arvestatav hulk asustamata kortereid. Seejärel on tähtis suhelda kohaliku kogukonnaga, et tekiks terviklik pilt olukorrast ja probleemidest nii konkreetses majades kui ka piirkonnas üldiselt.

Juhul kui korterelamut ei ole enam võimalik ega ka otstarbekas päästa, tuleb see lammutada.

**Eesmärk on, et omavalitsused oleksid valmis ja oskaksid tulevikus oma territooriumil tühjenevate korterelamute probleemi tekkimisel seda iseseisvalt lahendada ja ennetada.**

## DMITRI MOSKOVITSEV

rahandusministeeriumi projektijuht



da. Omavalitsuse sekkumine on vajalik kinnisvaraturu tasakaalu viimiseks. Lammutades perspektiivitu ja halvas seisukorras kinnisvara, tehakse samm parema elukeskkonna suunas ning luuakse eeldused lähiümbruse ülejäänud korterite väärtuse tõusuks.

Kohandatud keskkond võib muuta piirkonda atraktiivsemaks ning olla tugevaks argumentiks uute elanike meelitamiseks. Omavalitsusel peavad olema vastavad juhendid ja ressurss efektiivseks tegutsemiseks – need on projekti fookuses.

## Lüganuse on teerajaja rollis

Tühjenevate korterelamute projekti senine areng on näidanud, et omavalitsusel tuleb korraldada mitmeid elamuvaldkonnaga seotud tööülesandeid. Lüganuse vallavalitsuses on pärast haldusreformi ametis kinnisvaraspetsialist, kes muu hulgas tegeleb tühjenevate korterelamute probleemidega. Hindamatu roll on tal korterelamu iga elanikuga suhtlemisel ja personaalsete lahenduste leidmisel. Sellest ametikohast on ühtlasi saanud ka kohalik kinnisvaramaakler, kes viib kokku korterite müüjaid ja ostjaid.

Projekt on toonud ka uut teadmist elanike muutunud suhtumisest korteriomandisse, mida elamumajanduse planeerimisel tulevikus arvestada. Kiviõli ei soovinud enamik ümber-

kolinud inimesi asenduskorterit enda omandisse, vaid eelistasid omavalitsuse elupinda üürnikuna. Kahaneva rahvastikuga piirkondades ei pruugi korteriomand olla väärtus. Vahel on korteri omamisega kaasnevad kohustused koormaks, eriti vanemaalaste puhul.

Arvestades prognoose, on selge, et terviklik probleemi lahendamine vajab lisarahastust. Planeeringute kohandamine, elanikele asenduspindade leidmine ja omandiküsimuste lahendamine ning tühjade korterelamute lammutamine – need on kulutused, mida tuleb teha. Küllap vajab kohaliku elamumajanduse ümberkorraldamine ka riigilt lisatoetusi.

SA KredEx juba toetab omavalitsusi kasutusea korterelamute lammutamisel ja renoveerimisel. COVID-19 kriisipaketi raames suurenesid mõlemad toetused ja lisandunud on ka uusi – näiteks elamuaseme käendus. See ei kata aga kõiki vajalikke tegevusi ning ei taga omavalitsustele piisavat tuge elamumajanduse ümberkorraldamiseks.

Näidisprojekti raames uurime erinevate tegevuste võimalikke kulusid ning teeme ettepanekuid toetusmeetmete täiendamiseks.

Võimalikud toetusmeetmed ei ole aga lahendus iseenesest, olulisem on kohaliku tasandi aktiivne tegutsemine.

Eesmärk on, et omavalitsused oleksid valmis ja oskaksid tulevikus oma territooriumil tühjenevate korterelamute probleemi tekkimisel seda iseseisvalt lahendada ja ennetada. See on võimalik vaid koostöös kohaliku kogukonnaga, luues strateegilist pikaajalist nägemust piirkonna arengust uutes oludes ning piisava meetmete paketi.

## KOLUMN

KARL-MARTIN SINIJÄRV



## Mis olukord on?

Eriolukorra kehtestamisest on nüüd pool aastat möödas ja näib, et olgu olukord kui eriline tahes, inimesed on sellega ära harjunud. Kõigega harjutakse, heade asjadega muidugi kiiremini.

Aga kes praegu enam nii täpselt jälgibki, mis olukord õigupoolest on? Kas on eriolukord või mõni poolpehmem variant sellest, mäherdust värvi stsenaarium kus kehtib – selgemat ja segasemat teavet on me ümber nii palju, et see sulandub kenasti üldisesse infomürasse ning jääb enamasti märkamata.

Kes regulaarselt koolis, ööklubis või välismaal käima ei pea ega hügieeni suhtes ülitundlik ole, selle jaoks pole eriti palju muutunud. Jah, poodides ja mujalgi on ohtrasti võimalusi käte puhastamiseks. Tore ju. Loodetavasti need jäävadki alles. Puhtam elu on alati parem elu, olgu viirus või mitte.

Samas maski kandmine on Eestis pigem erand kui reegel, drastilisemate meetmeteni pole meil jõutudki ning näib, et ei jõuta ka. Inimesed on õppinud viirusega elama, asjapulgad on sae käima tõmmanud ja toodavad infomüra igapäevatoõ korras edasi. Edasi läheb ka elu, mis tal muud üle jääb.

## Elevandi arvamus loeb

Läheb edasi, kuid kohati muutub. Turismi pärast on mure küll. Mitte niivõrd tolle pärast, et ise kuhugi sõita ei saa – suuremal osal inimestest polnud ennegi võimalusi mööda ilma ringi leekida, kui just töepoolset asja ei olnud. Asjade ajamiseks aga on interneetuses õnnistust.

Mure on tollest, et muuilm meile ei pääse. Ja seda mitte ainult riiki hoovava raha pärast, ehkki ka see kuluks väga-ma marjaks. Head külalised viivad maailmale meie kohta head sõnumit. Et meist sõbralik meelipilt oleks, on meile elutähtis. Iga saamata jäänud positiivne kogemus murendab me julgeolekut.

**Iga saamata jäänud positiivne kogemus murendab me julgeolekut.**

Meile siin ilmanurgas on elulisel oluline, et meie juures käidaks, et meie juures meeldiks olla, et meist räägitaks rohkem ja paremat, kui me võib-olla väärt oleme. Just nimelt sel anekdoodist tuttav

eestlasel, keda elevandi juures huvitas peamiselt “mis elevand minust arvab”, oli õigus. Elevandi arvamus loeb. Elevandi sõpse kuri kuuguar ei tülitata.

Aga kui vants tara taga kinni on, siis ega kuuguar viirusest küsi. Nii et tasub loota turismi taastulemisele niipea kui võimalik. Kui vahepealse pausi tulemusena kohalikud inimesed uuesti linnakeskuste söögi- ja joogikohad üles leiavad, siis seda parem. Ka nõnda võiks jääda, et hinnad ei ole laes ja suur osa kundedest on oma inimesed. Kui ise kaugemal käid, siis valid ja vaatad ju ka pigem säherduse paiga istumiseks, milles kohalik vaim ja vaib pulbitsevad, mitte sinusugused ulgutulnukad.

## Omad rajad ja reeglid

Mis moraali siis erakorralisest poolaastast välja kangutada? Üsna lihtne. Suures plaanis – teadusesse kohe ja rohkem raha, sest keegi muu kui teadlased viirusi ei murra. Väiksemas plaanis – püsida puhas, teha peamiselt tarvilikke tegusid, liikuda rohkem ja vabas õhus.

Jah, jalgrattaga sõitmise teema, mis viimasel ajal õhus, on nende päevade tõsine teema küll. Sõidetakse siis, kui sõita saab. Kuni ei saa, ei sõideta. Tehtagu nii, et saaks, ja kähku. Lähipealinnaidest saab snitti võtta, mahapeksumasini tööle.

Juba 1957. aastal ilmunud targas raamatus “Liiklemise õpik jõuvankrijuhile” seisab kirjas: “Jalgrattur peab sõitma sõidutee parempoolsel äärel, mitte kaugemal kui 1 m kõnniteest või teepeenrast. Grupisõitudel peavad jalgratturid sõitma ühes reas üksteise järel vahemaaga vähemalt 2 meetrit. Liikumise kiirus linnas ja asulas ei tohi ületada 15 km tunnis.”

Hea konkreetne jutt. Ratturid ei tohi süüdimatult kimada, koroonareegel on ka paigas. Aga et see ilu toimiks – autosid on mõnevõrra enam kui 1957. aastal –, siis antagu kergliiklusele omad rajad ja tõuksisõpradele selged reeglid. Ja õues saab kõigil mõnusam. Tervis tuleb!

## PANIN TÄHELE

Uus koroonalaine, mis uu-ristab meie haiget hinge ja külvaab kahtlusi; poliitikute ponnistusi paanikaga parastab; majanduse miinust mõttes palju pikemaks venitab; riigikogu avaistungit skeptilise naeruga tervitab; omaenda väikest muret maailma suurimaks sätib; iga kõhijat kurjategijaks peab; kaitsemaski kas mõtetuks või siis vältimatuks manab ja meid niiviisi sise-miselt väga mõruks muudab, sarnaneb ilmselgelt meie viljapuuaedade selle-sügisese peremehe õuna-pihlakakoiga, keda poleks aga ehk nii palju olnudki, kui me ta õigel ajal ehk veel liblikana feromoonpüüni- sse püüdnuks.

SULEV OLL

## TUTTAV TUNNE

# Ei saa läbi aiamaata

Tänavusuvine tähelepanek Kalamajas: terve krunt täis peenraid ja kasvuhõoneid, mis ulatuvad ühest kauniks renoveeritud vanast puitmajast teiseni. Taga paekividest tuletõkkemüür. Sissepääsu sulgeb vana roostes raudvärav ja plangule on maalitud suured lilleõied.

See ei ole pensionäri aiamaa ega ka hipsterite kollektiivselt majandatav “linnaaed” – kuulsin tuttavalt, et see on ühe omaniku krunt, mida ta kasutabki isikliku aiamaana, keset linna. Ise elab pisut eemal korrusmajas.

Kellel aia jaoks krunti pole, ot-sib muid võimalusi. Olen viimasel ajal näinud, kuidas nõukaaegsete paneelmajade rõdud on taimede all suisa lookas. Rääkimata maitse- ja salatitaimedest, sibulast, tomatist ja kurgist, ühel tuttav

kasvas rõdul ämbrites kartul. Ta on noor loominguiline linnainime-ne, kes ilmselt ei mäletagi, mis on defitsiit, ning võib arvata, et talle ei seostu rõdul toidu kasvatamine teatud kontingendiga teatud linnaosades.

Moodsa inimese toitumine on palju taimsem kui nõukogu-de aja lõpul, mil korrusmajade vannitubades olevat isegi sigu kasvatatud ja veristatud. Ise ma pole seda näinud, kuulnud aga küll. Tean ka üht ettevõtlikku naist, kellel mitu kuud oli van-nitoas maavillane jää.

Praegusel ajal on mitmel pool aedades hakatud kanu kasvata-ma. Kui ma väike olin, kasvati Pelgulinna aedades parte ja küü-likuid. Puurides muidugi. Ja need vanade puitasumite aiad, mis ei ole parklateks tehtud, meenuta-

## HEIKI RAUDLA

ajakirjanik



vad juba natuke aega, kui aiad olid marjapõõsaid, viljapuid ja köögiviljapeenraid täis. Stroomi metsa veerel Kolde puistee ää-res, seal, kus nüüd asuvad Pel-gulinna moodsad majad, laiusid 1980ndatel üüratud aiamaad, mida harisid kohalike paneelmajade asukad.

Ajad on muutunud ja poodi-de kaubavalik suurenenud, aga linnainimesed tahavad ikka oma aiamaad. Nii et kui võimalust oleks, küll siis külvaks ja istutaks.