



IDA-VIRU MAAKONNARUUMILISE KAHANEMISE ANALÜÜS

SILLAMÄE Tallinn / Helsinki 2022



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 jomavalitsuste 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)

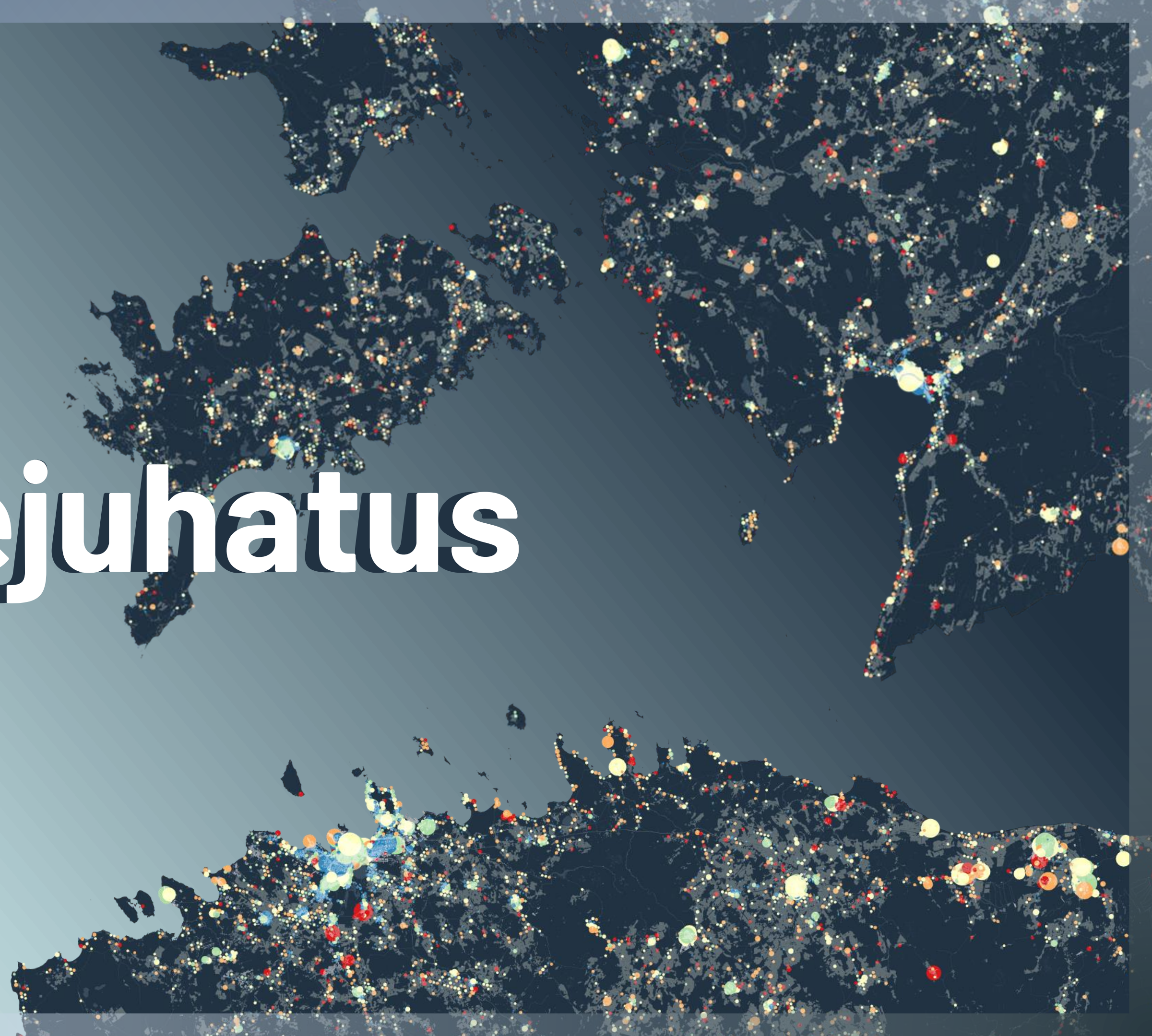
DAMIANO CERRONE (SPINUnit)

JOHN HADAWAY (SPINUnit)

KEITI KLJAVIN (Linnalabor)

JOHANNA HOLVANDUS
(Linnalabor)

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 **Sillamäe 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 lähikümneandite 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**

.....

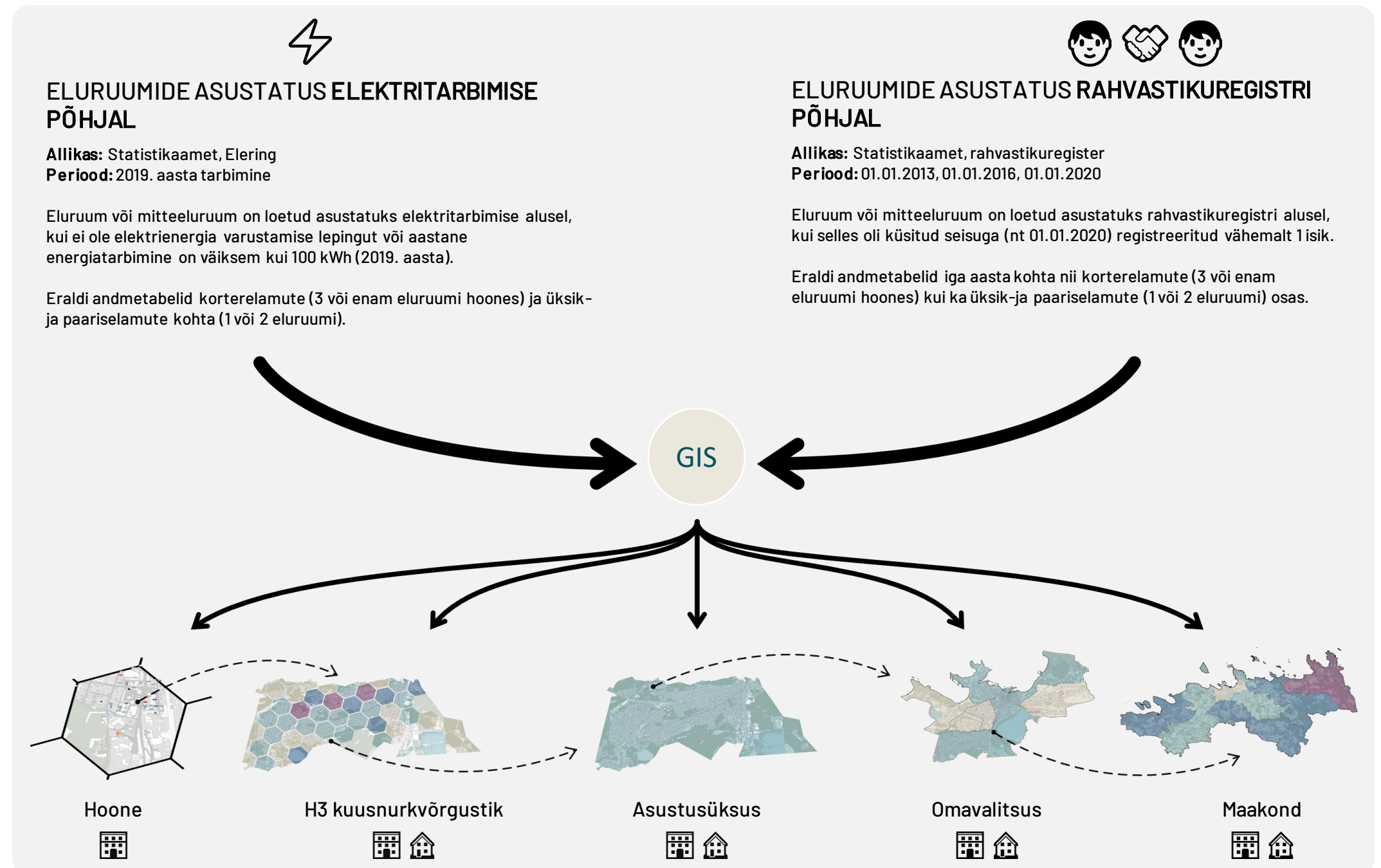
Andmetabelid seoti GISanalüüsiks Ehitisregistri(EHR)hoonete punktidega kasutades liitmiseks ADS_OID andmevälja.

Eluruumide asustatuse 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 registreerimisest.

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





RUUMILISE 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 omavalituse tasandil selleks, et hinnata omavalituse haavatavust edasise tühjenemise osas.

Tunnused:

- elanikkond on vähene nud
- elanikkond on vanane mas
- asustamata eluruumi de 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 kogeivad tühjenemist.

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

IDA-VIRUMAA ASUSTATUS ELEKTRITARBIMISE
PÕHJAL 2019

.....

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.

10.8%
eluruumidest on
asustamata

7711
asustamata
eluruumi

71122 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 kahepereela-
mutes

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

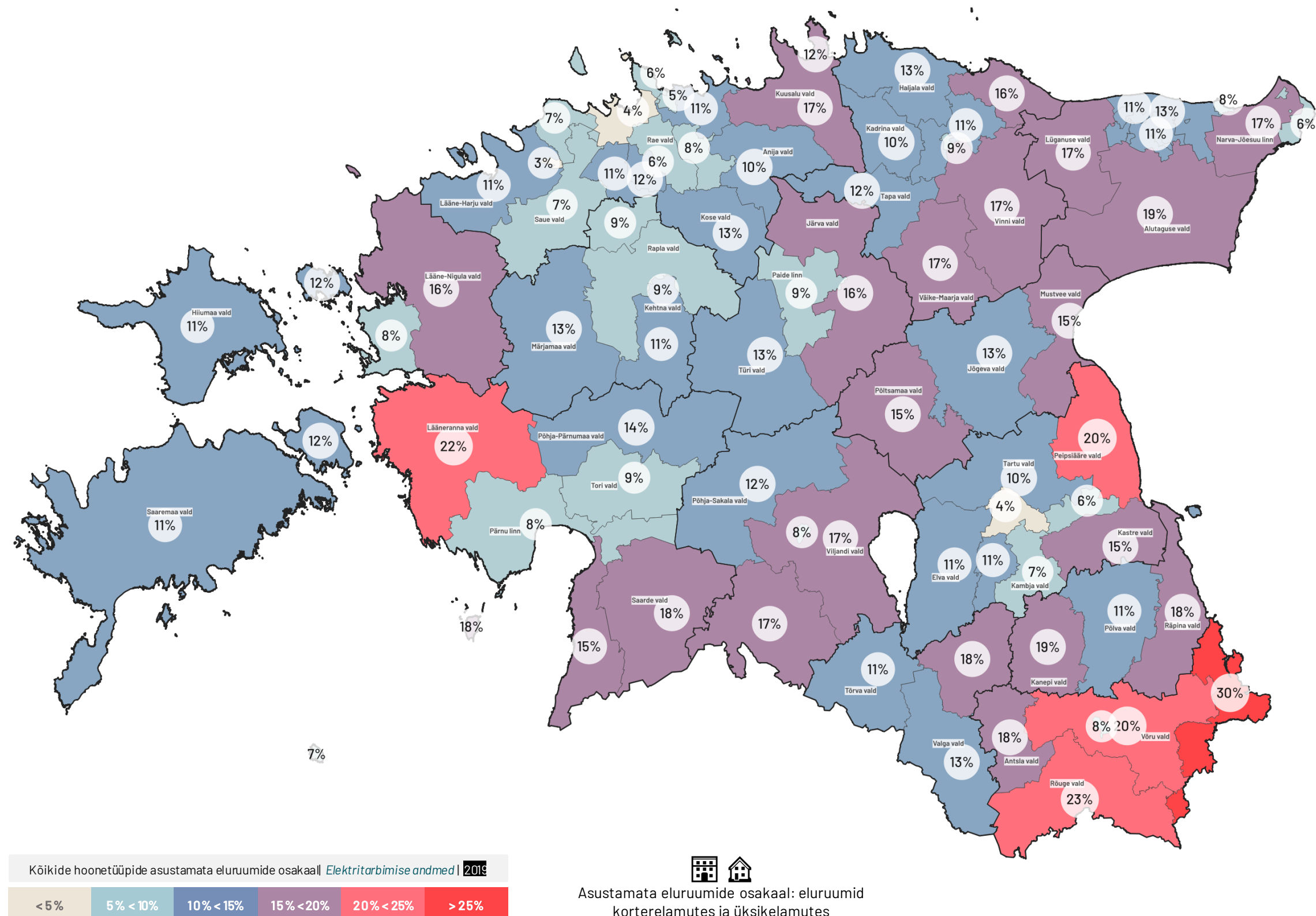
80% korterelamute (korrektset lingitud) ja ühe-ja kahepereelamute (suvilate ja aiamajade piirkonnad välja arvatud) põhjal

.....

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 elurume tegelikkuses ei kasuta). See on probleem, mis puudutab enamikke Ida-Virumaa omavalitsusi, ning mille kohta siiani on uuringuid ja riskistsenaariumeid tehtud vähe.



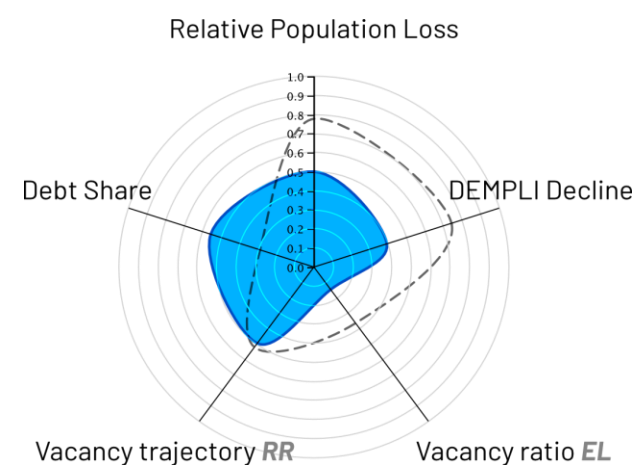


HAAVATAVUSE INDEKS VÄÄRTUSED VÕRRELDDES RIIGI KESKMISEGA

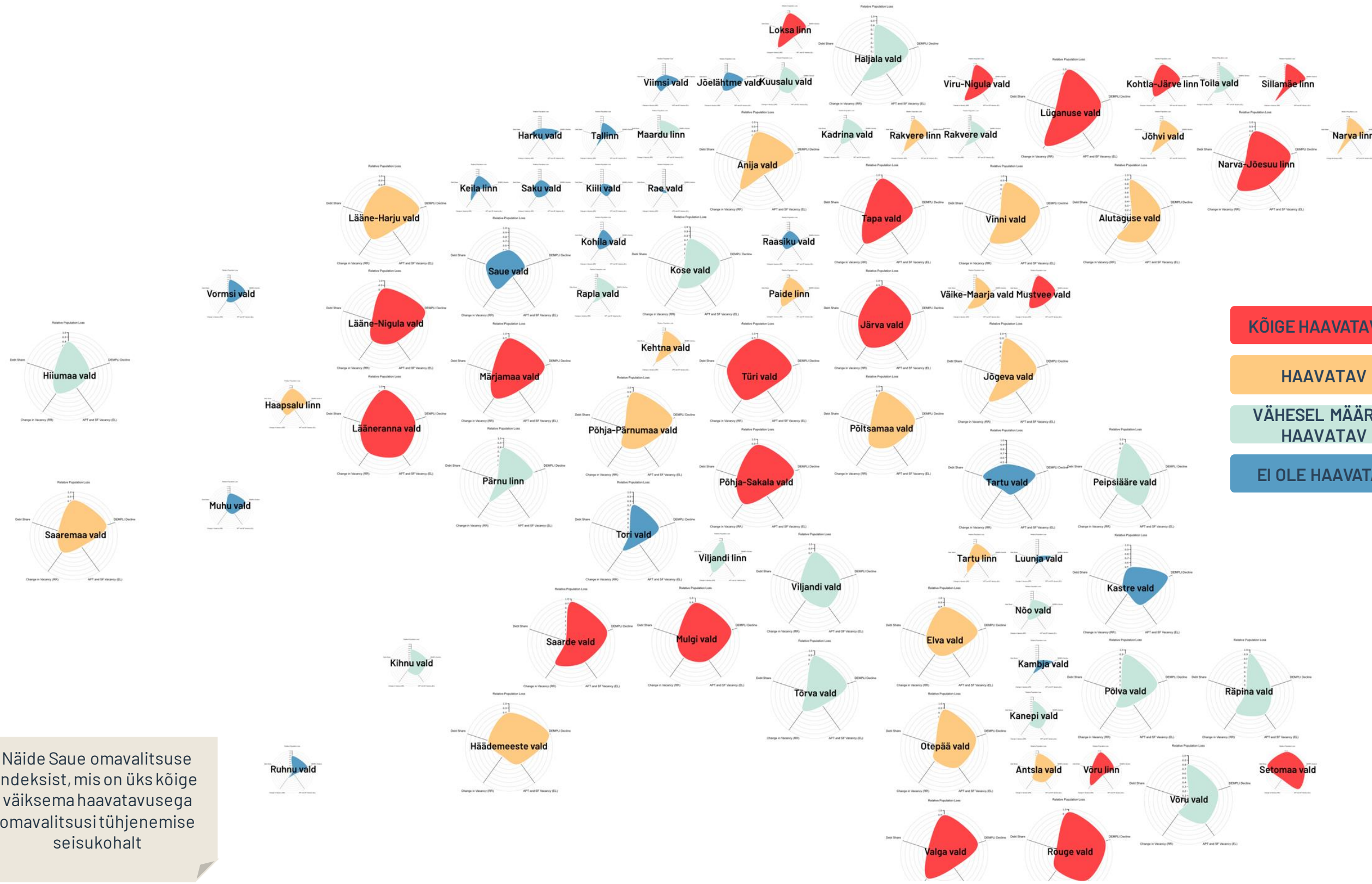
●●●●●

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

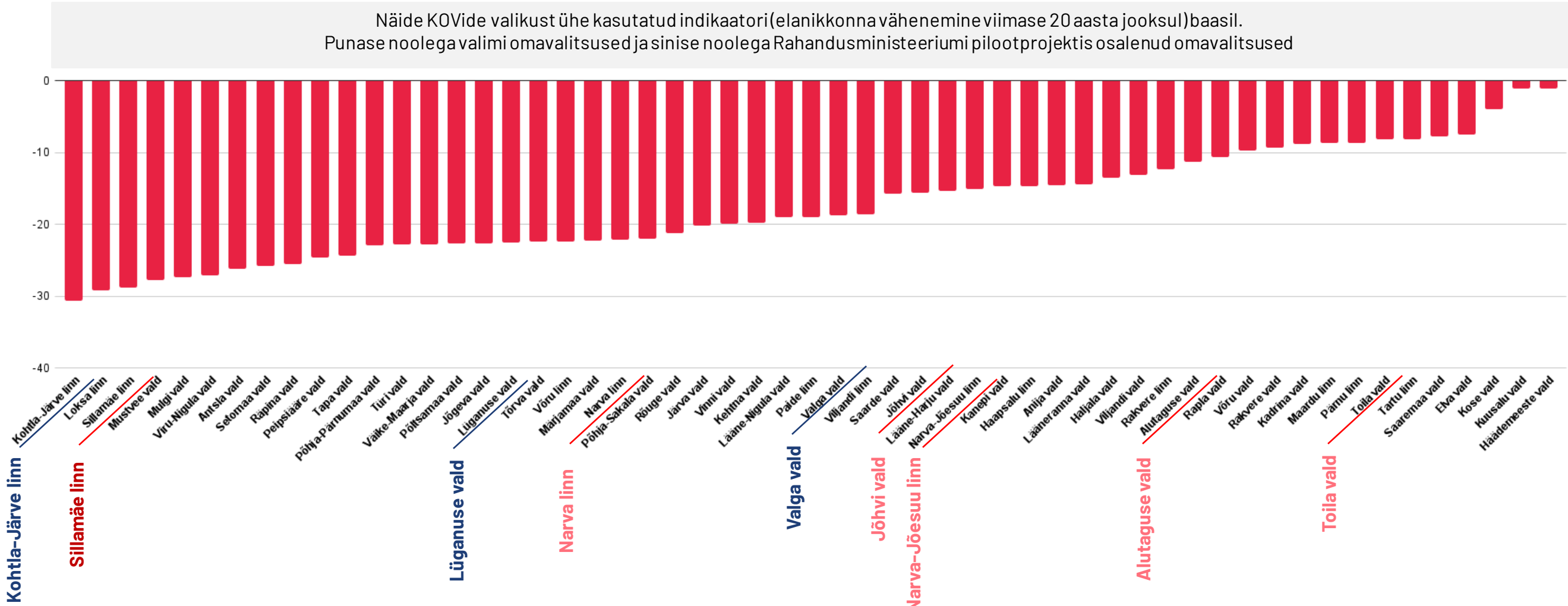


- KÕIGE HAAVATAVAM
- HAAVATAV
- VÄHESEL MÄÄRAL HAAVATAV
- EI OLE HAAVATAV



HAAVATAVUS

.....





HAAVATAVUSE INDEKS
VÄÄRTUSED VÖRRELDES RIIGI
KESKMISEGA

.....

.....

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

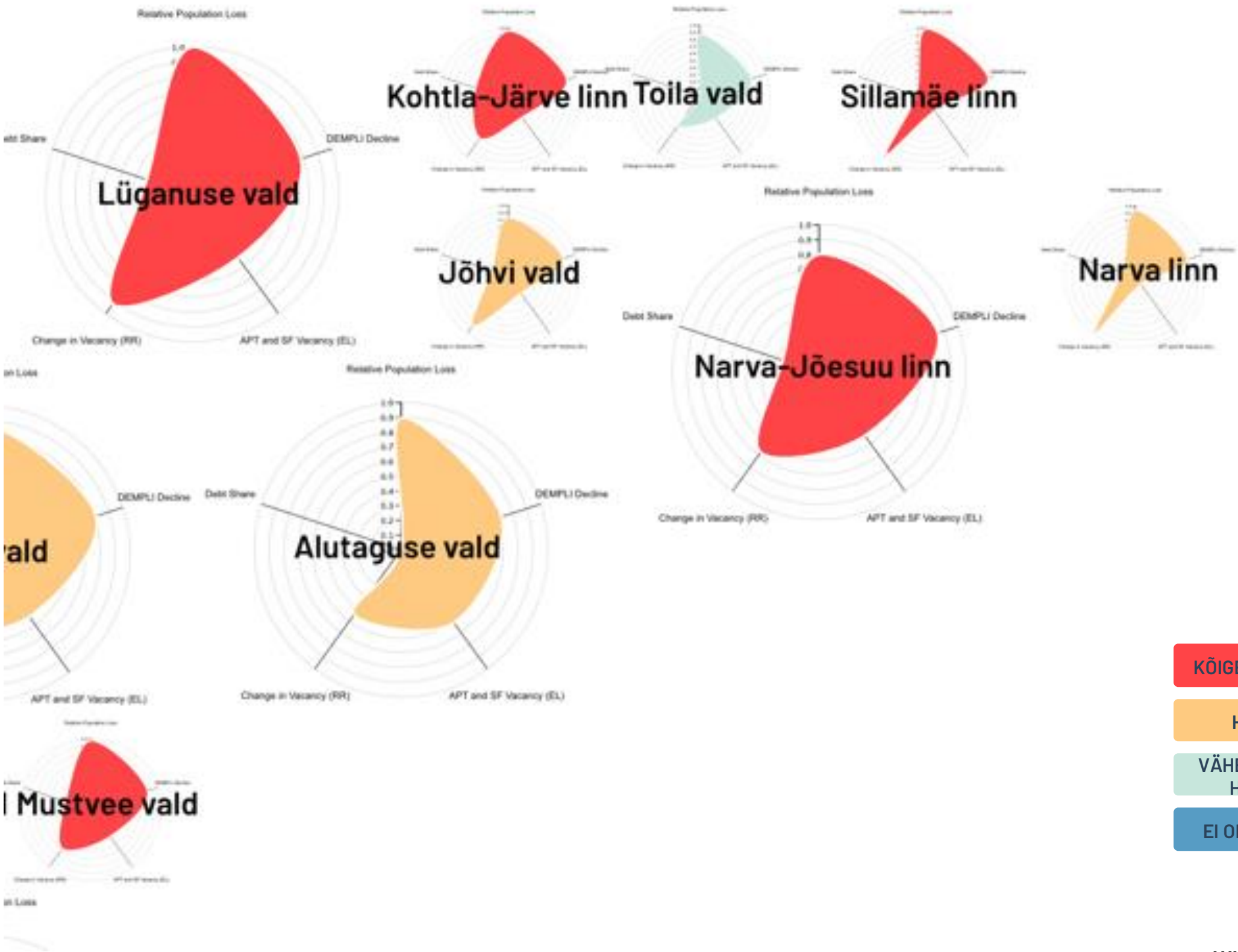
Haavatavuse pingerea koht kõigi Eesti omavalitsuste lõikes:

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

Sillamäe linn



Millistes piirkondades on asustatus madalaim?

• • • • •

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





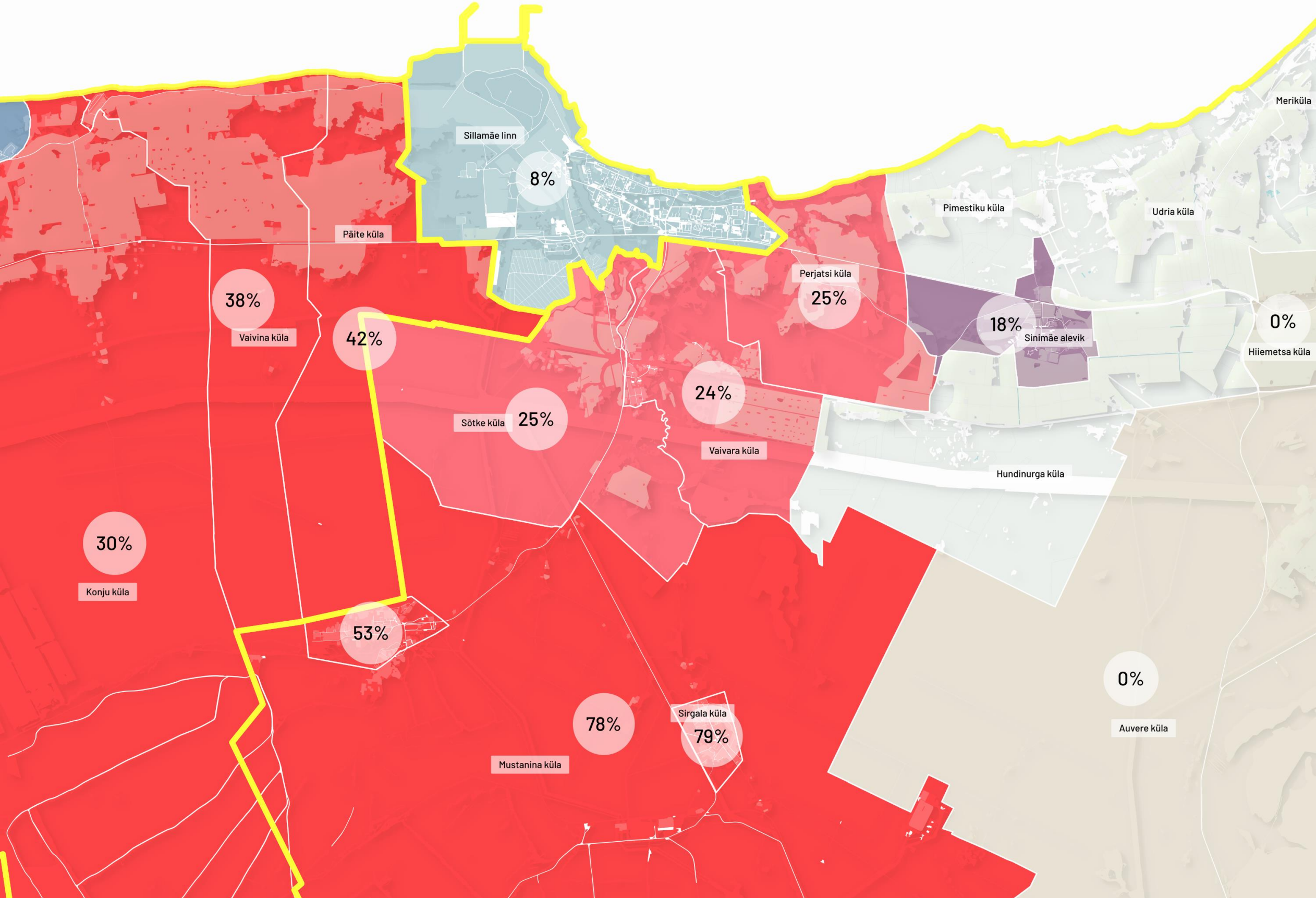
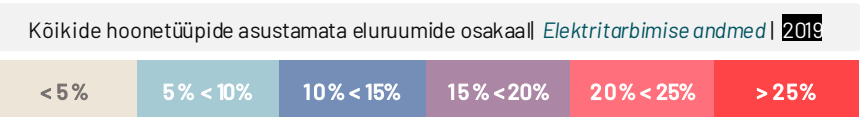
ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL OMAAVALITSUSED

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

.....

Sillamäe linna asustatus on normi piires. Mitte kõige eeskujulikum kogu piirkonnas jäädes alla Narvale, kuid siiski väga hea tulemus. Statistiline pilt moonutab tegelikkust siiski veidi paremaks, kuna hoonepõhiselt ilmnevad piirkonnad, kus on näha selged tühjenemise ilmingud. Üksikelamute asustatus on Sillamäe puhul ebaoluline, kuna üksikelamuid on väga vähesel määral.

ASUSTUSÜKSUS	ELURUUMID KOKKU	ASUSTAMATA ELURUUMID ÜKSIKELAMUD	ASUSTAMATA ELURUUMID KORTERELAMUD
Narva linn	6.9%	23.3%	6.4%
Narva-Jõesuu linn	9.7%	10.6%	9.2%
Sillamäe linn	8.8%	16.7%	8.8%
Jõhvi linn	10.9%	11.8%	10.7%
Kiviõli linn	13.9%	8.7%	14.9%
Rakvere linn	9.5%	6.5%	10.8%
Ida-Virumaa	10.8%	17.8%	9.9%





ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL H3 KUUSNURKVÕRK

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

.....

.....

Sillamäe on kokku asustamata 643 eluruumi korterelamutes. Suurema asustamata eluruumide arvuga hooned on vanemas linna pooles Kaldaja Ranna tänavate vahel. Samuti on tühjad mõned ühiselamu tüüpi väikeste korteritega kortermajad linna lõunaja lääneservas.

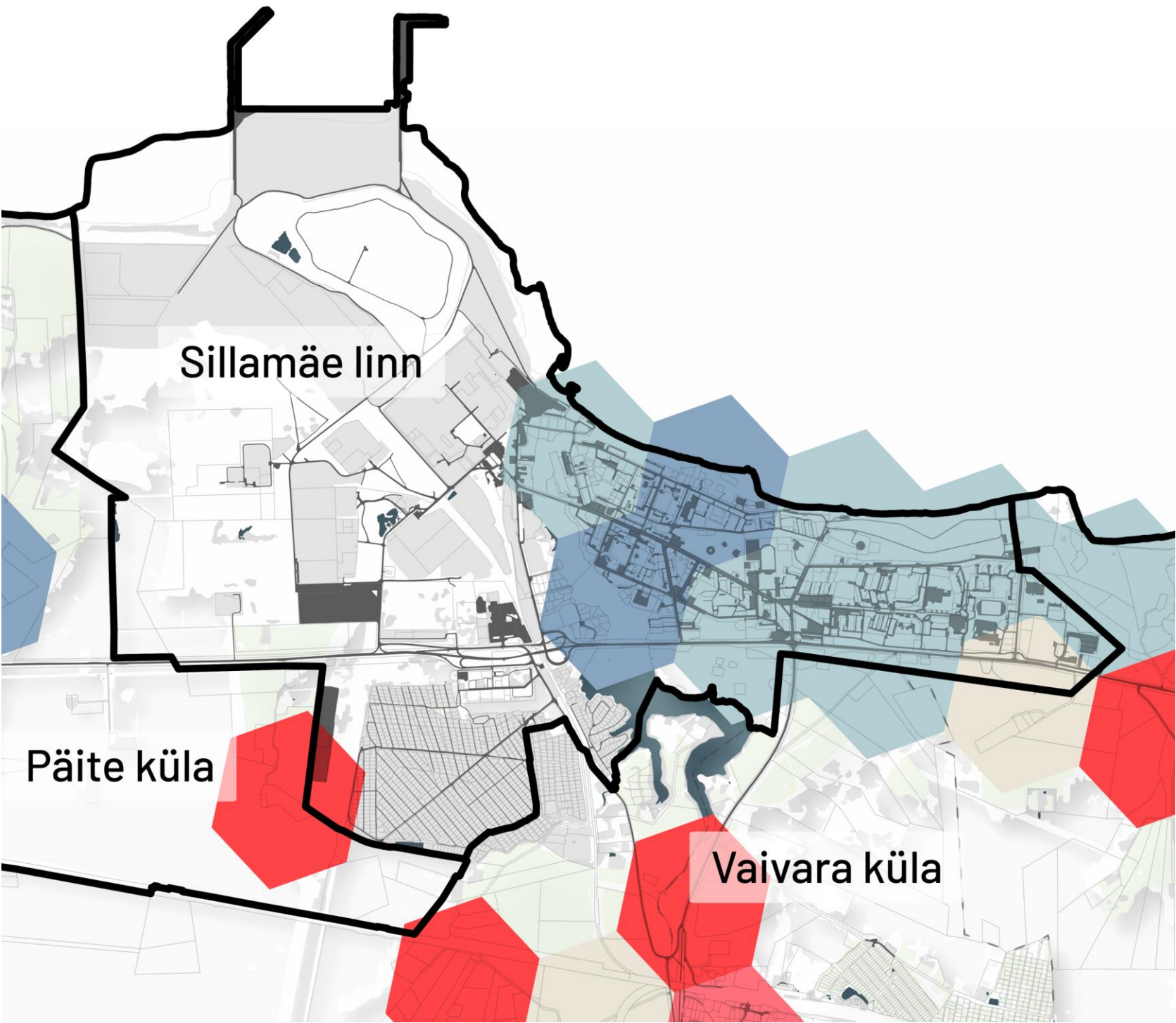
Stalinistlikud hooned on üldiselt kõrge asustatusega, kuid üldpildis on nõ vanalinna asustus oluliselt madalam kui linna idaservas olevates uuemates kvartalites. Esimesena tühjenevad 60dateel ehitatud tellistest suured korterelamud. Mõningate stalinistlikku tüüpi hoonete puhul (just kõige väiksemad C3 ja kõige suuremad C31) on samuti võimalik täheldada täheldada registripõhist tühjenemist. Nt C3 hoonetüübis on asustamata korterite arv viimase kaheksa aastaga kahekordistunud. C31 hoonetüüp on kõige kõrgema asustamata korterite osakaaluga. Kõige rohkemas asustatud hoonetüüp on 80date suured korterelamud.

Asustamata eluruumide arv ja osakaal

		7276	644	8.8 %
		7270	643	8.8 %
		6	1	16.7 %

Asustatus hoonetüübi lõikes

HOONETÜÜP			ASUSTATUS	
Tüüp	Aasta	Eluruumid	Osakaal	Muutus
C3	1946-60	3<8	20.4%	108.1%
C31	1946-60	>31	23.5%	66.0%
D31	1961-70	>31	17.9%	57.1%
E31	1971-80	>31	16.6%	40.9%



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

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

Sillamäe kortermajade asustatuse kaardid ja graafikud

• • • • •

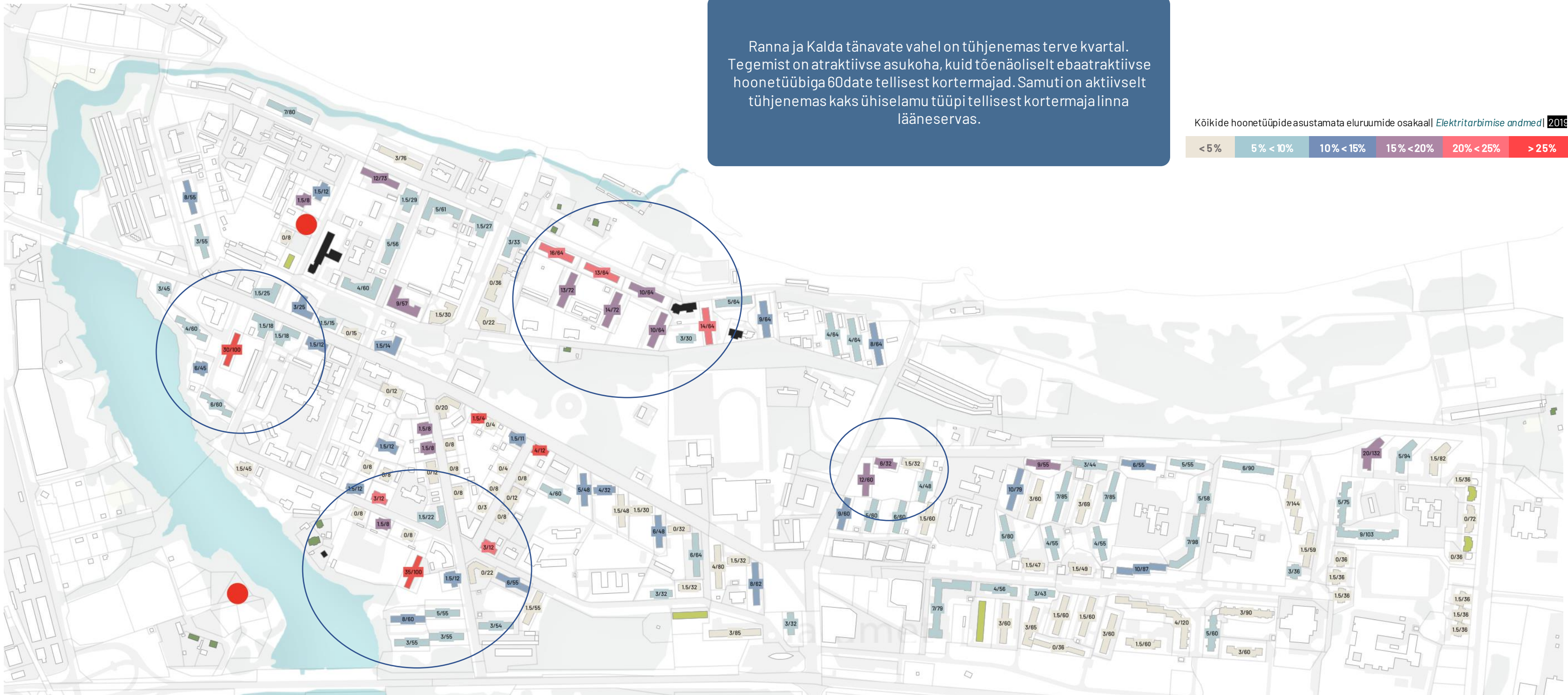




ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL

.....

Ranna ja Kalda tänavate vahel on tühjenemas terve kvartal. Tegemist on atraktiivse asukoha, kuid tõenäoliselt ebaatraktiivse hoonetüübiga 60date tellisest kortermajad. Samuti on aktiivselt tühjenemas kaks ühiselamu tüüpi tellisest kortermaja linna lääneservas.



Kõikide hoonetüüpide asustamata eluruumide osakaal | [Elektritarbimise andmed](#) | 2018

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



ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL





ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL

.....





ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL

.....



Millist tüüpi hooned tühjenevad?

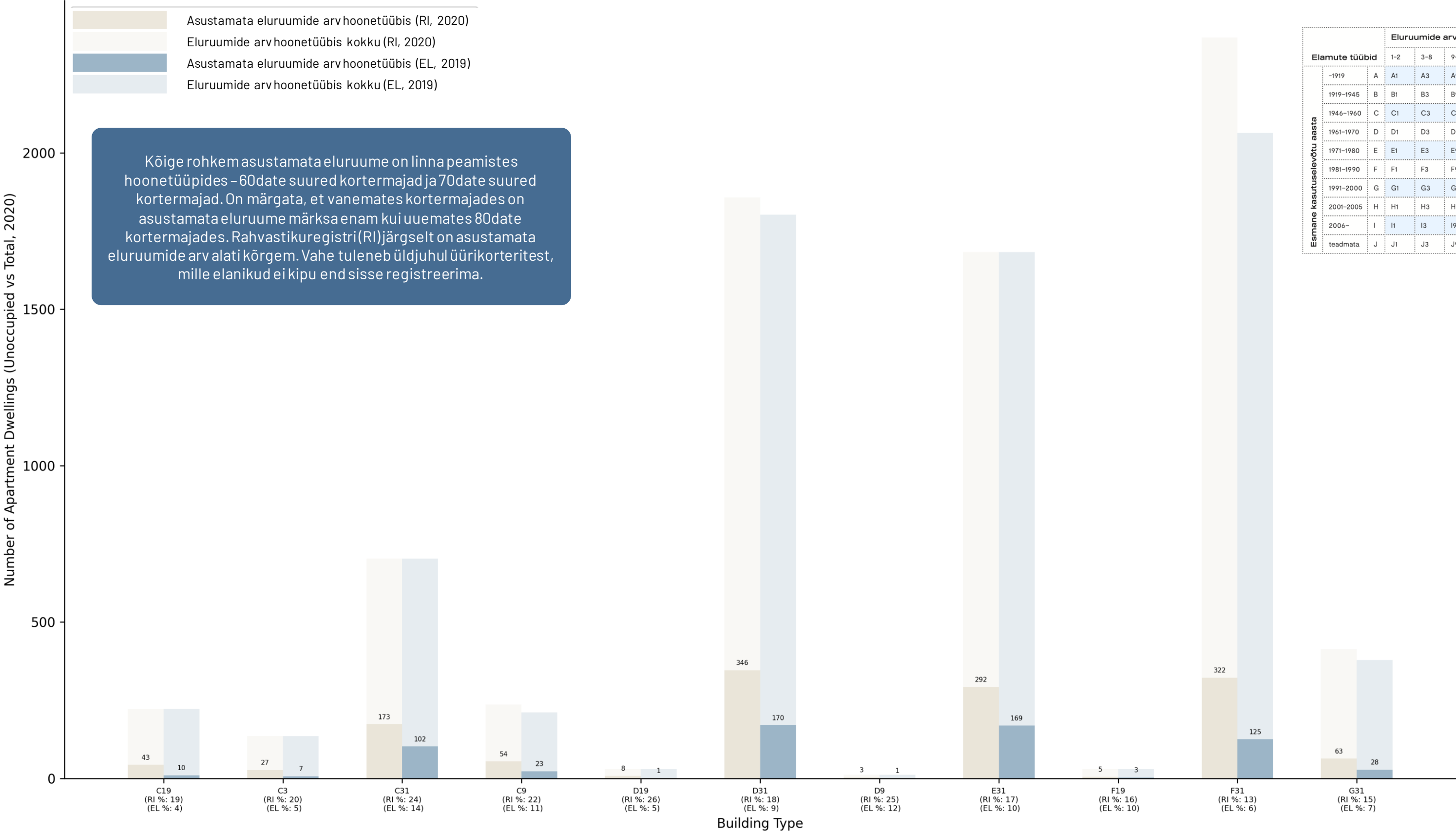
• • • • •

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



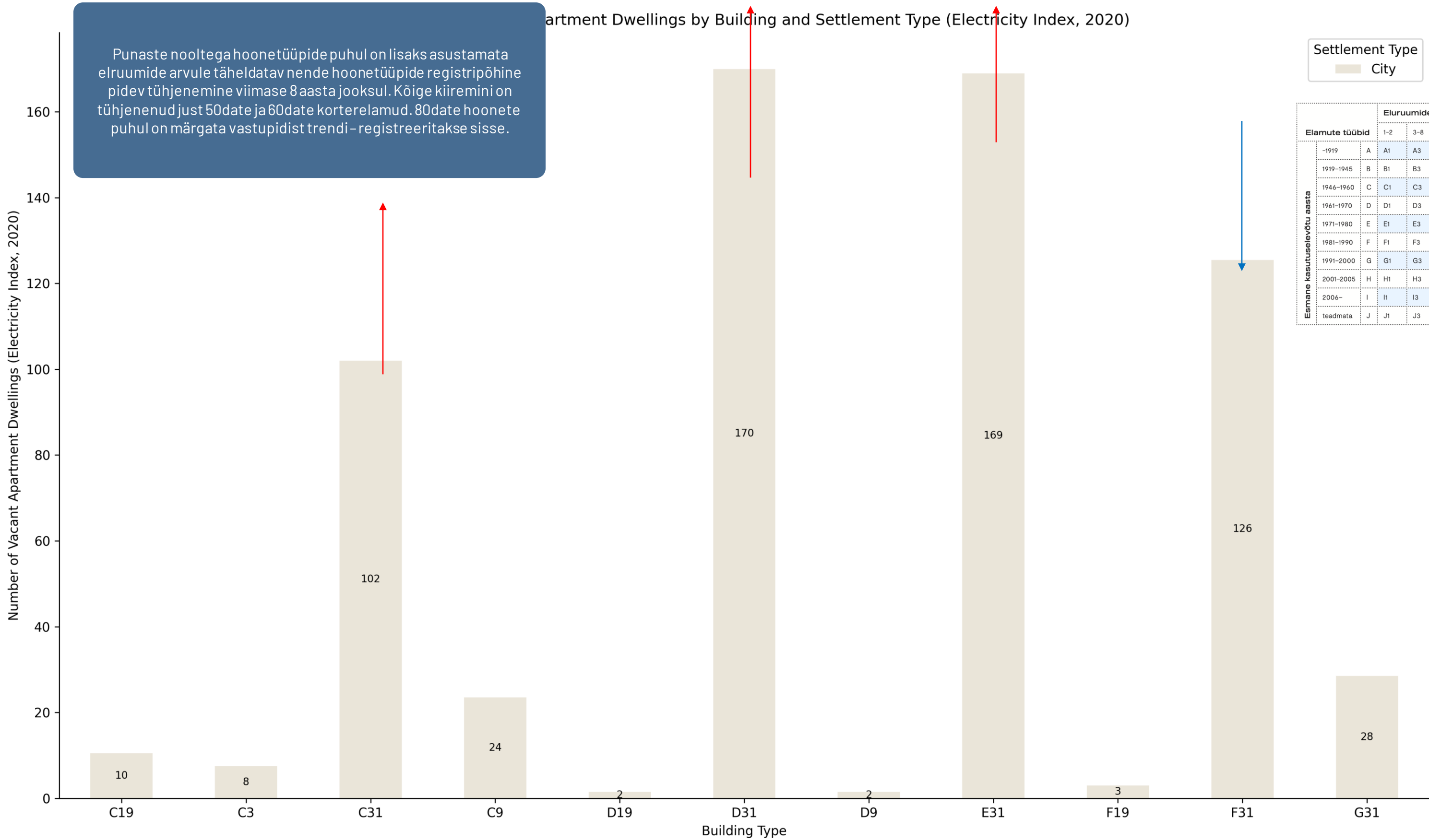
⚡ ASUSTAMATA ELURUUMID HOONETÜÜPIDE LÕIKES SILLAMÄE

Sillamäe linn: Number of Unoccupied Apartment Dwellings by Building Type (RI vs EL, 2020)



		Eluruumide arv						
Elamute tüübid		1-2	3-8	9-18	19-30	31+	0 või teadmata	
Esmase kasutuselevõtu aasta	-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

⚡ ASUSTAMATA ELURUUMID HOONETÜÜPIDE LÕIKES SILLAMÄE LINN



HOONEFONDI ASUSTATUS JA TRAJEKTOORID TABELITENA

.....

	Asustamata eluruumide osakaal (EL, 2019)			
	3-8	9-18	19-30	31+
-1919				
1919-1945				
1946-1960	5.6%	11.1%	4.7%	14.5%
1961-1970		12.5%		9.4%
1971-1980				10.0%
1981-1990			10.0%	6.1%
1991-2000				7.5%
2001-2005				
2006+				
teadmata				

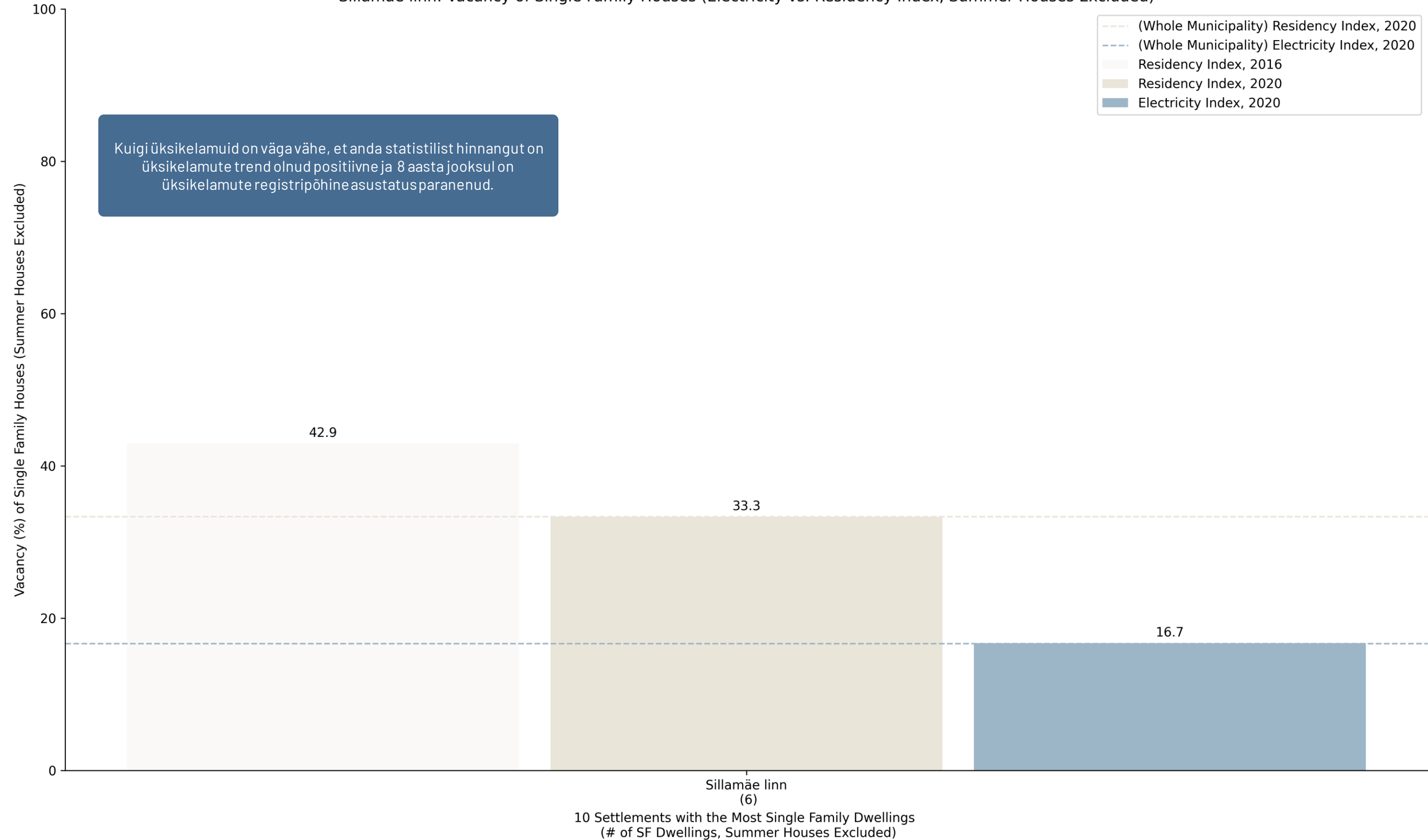
	Tühjenemise trajektoor (RR, 2013 - 2020)			
	3-8	9-18	19-30	31+
-1919				
1919-1945				
1946-1960	108.1%	-25.5%	37.9%	66.0%
1961-1970		0.0%		57.1%
1971-1980				40.9%
1981-1990			33.3%	-24.9%
1991-2000				-40.1%
2001-2005				
2006+				
teadmata				

	Eluruumide arv (EL, 2019)			
	3-8	9-18	19-30	31+
-1919				
1919-1945				
1946-1960	135	211	222	703
1961-1970		12		1,857
1971-1980				1,683
1981-1990			30	2,064
1991-2000				378
2001-2005				
2006+				
teadmata				



ASUSTAMATA ELURUUMID ÜKSIKELAMUD SILLAMÄE LINN

Sillamäe linn: Vacancy of Single Family Houses (Electricity vs. Residency Index, Summer Houses Excluded)



Millised on tühjenemise trajektoorid?

• • • • •

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



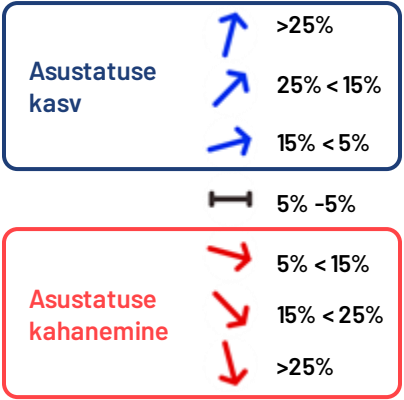
⚡

TÜHJENEMISE TRAJEKTOORID
OMAVALITSUSED

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

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

Tühjenemise trajektoor
2013-2020
Rahvastikuregister

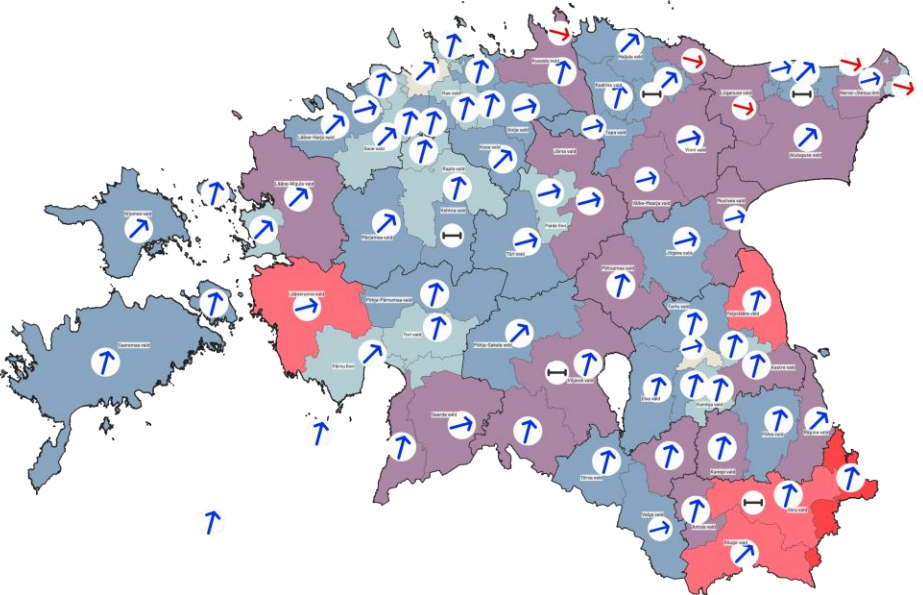


Eramajadesse kolitakse nii eramajadest kui suurlinnadest lahkujate puhul ka korterelamutest. Valitakse piirkonnad, kus on võimalik rajada infrastruktuur, teenused on lähedal ning elukeskkonna kvaliteet kõrge.

•••••



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



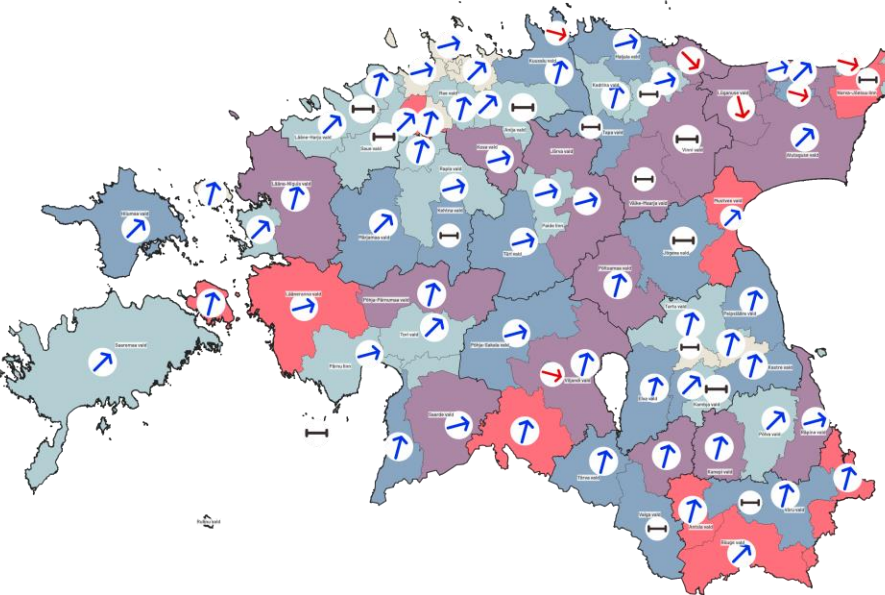
Kiiremini täituvad Tallinna ja Tartu lähipiirkonnad, sh rongiliikluse või maantee kaudu hästi ühendatud piirkonnad

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

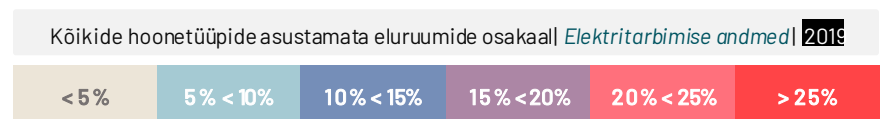
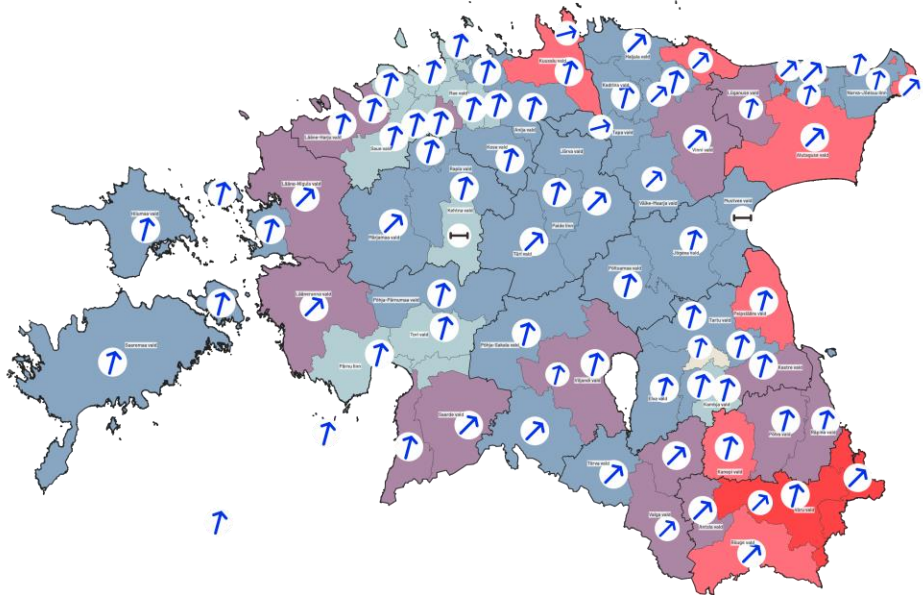


Enamikes Eesti omavalitsustes on asustatus viimase 8 aastat jooksul kasvanud. Eranditeks on Loksa, Viru-Nigula, Lüganuse, Sillamäe and Narva.

•••••



Asustamata eluruumide osakaal 1-2 eluruumiga hoonetes



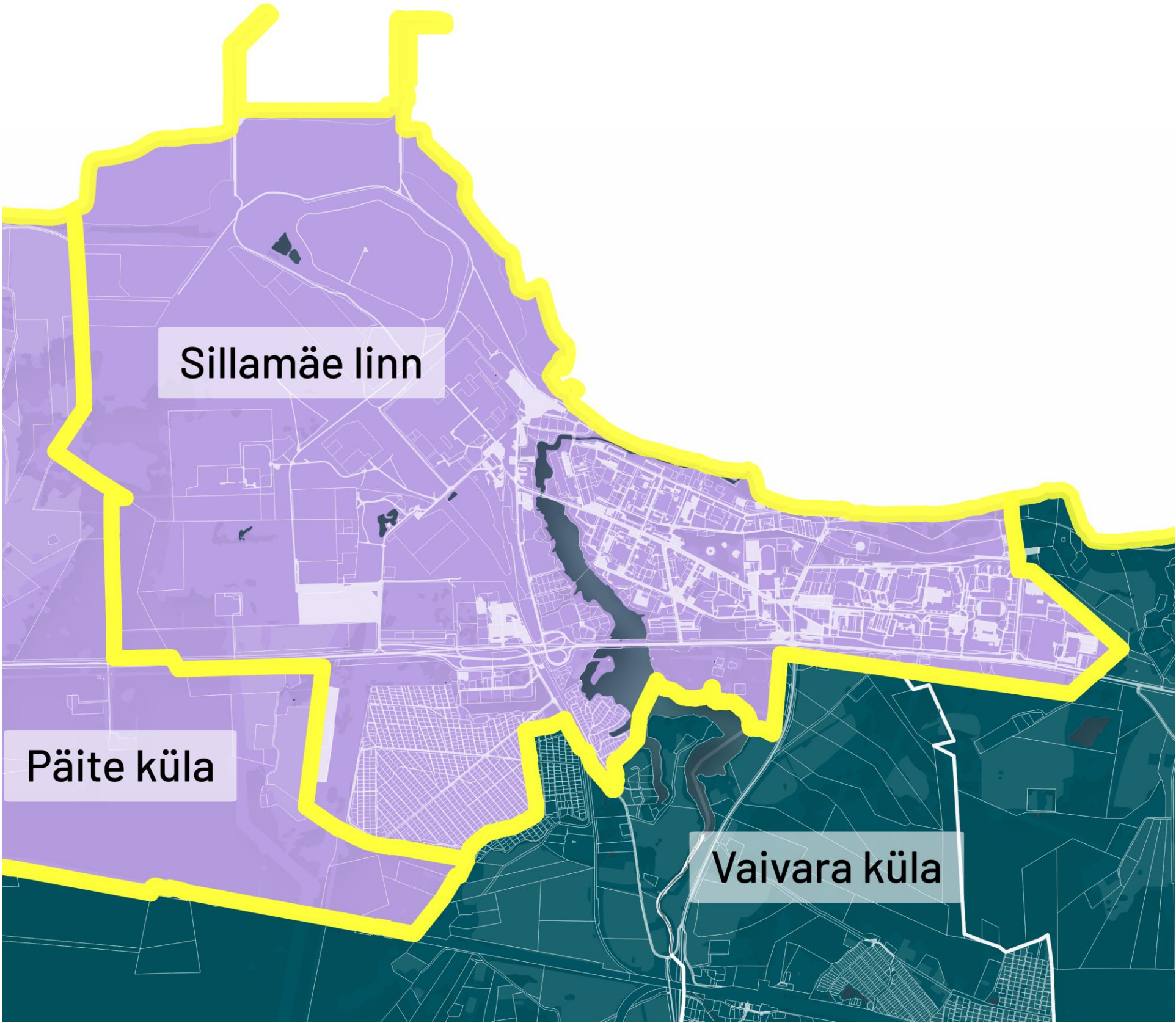
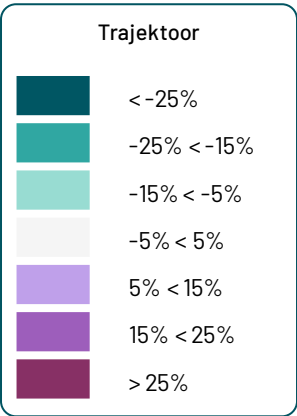
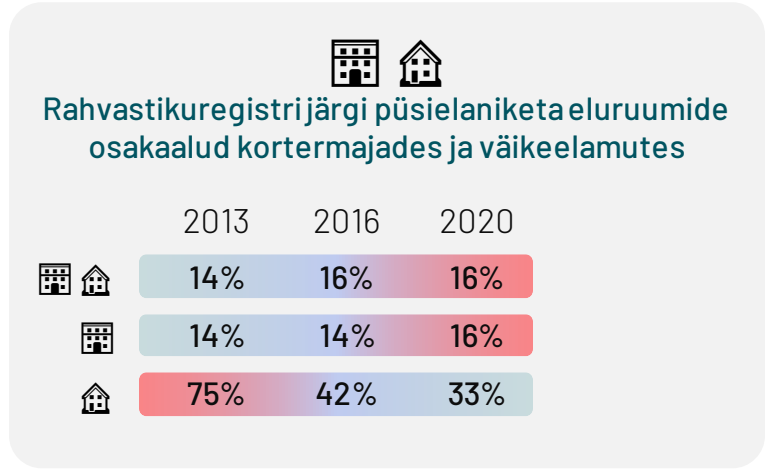
TÜHJENEMISE TRAJEKTOOR
OMAVALITSUSED

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

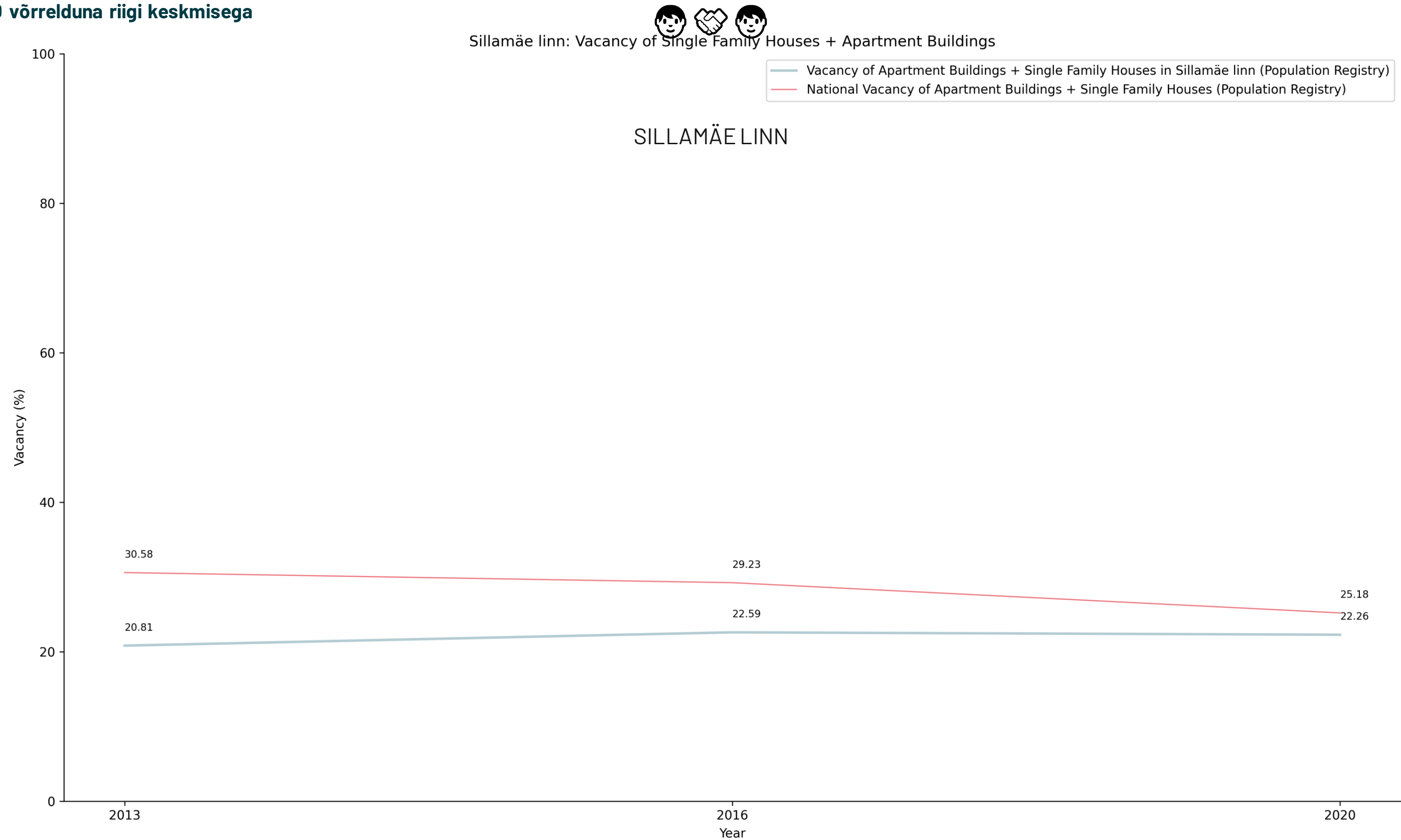
.....

Sillamäe on üks väheseid Eesti omavalitsusi, mille tühjenemise trajektoor vahemikus 2013-2020 on olnud negatiivne. Seda põhjustab just korterelamutest nõ väljaregistreerimine, mida ei suuda tasanda üksikelamute täitumine, kuna viimased moodustavad Narva hoonefondist täiesti marginaalse osa.

Korterelamute tühjenemise trajektoor ei ole väga järsk tõustes 8 aastaga vaid kaks protsendipunkti. Võrdluseks, Lüganuse vallas oli see trajektoor 8 protsendipunkti. Ühtlasi on positiivne, et võrreldes paljude teiste omavalitsustega on registripõhine asustatus Sillamäe küllaltki kõrge ehk elanikud on olnud seni motiveeritud sisse registreerima.



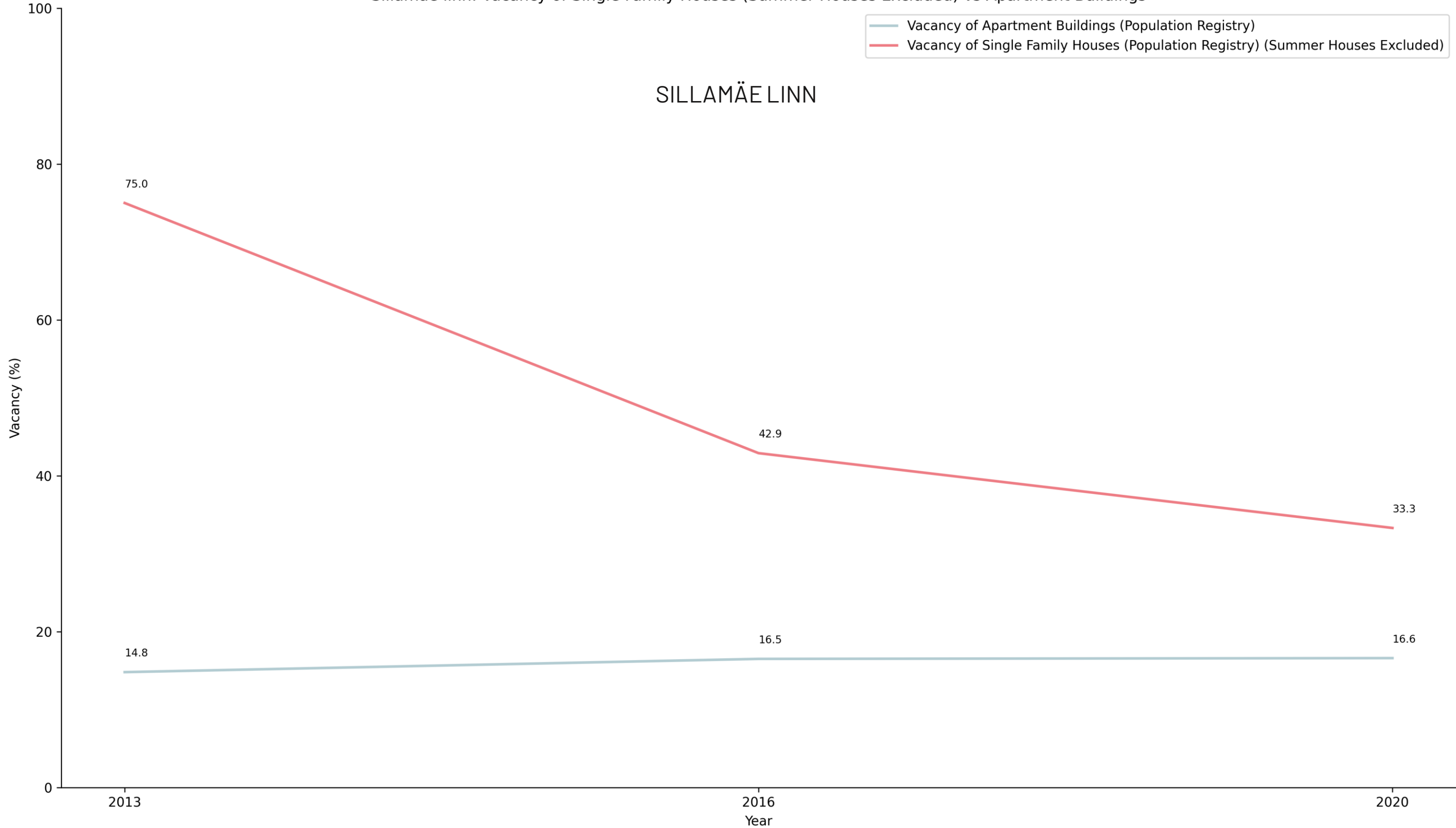
TÜHJENEMISE TRAJEKTOOR KORTERMAJAD ja
ÜKSIKELAMUD võrrelduna riigi keskmisega



TÜHJENEMISE TRAJEKTOOR KORTERMAJAD
VS ÜKSIKELAMUD



Sillamäe linn: Vacancy of Single Family Houses (Summer Houses Excluded) vs Apartment Buildings





SILLAMÄE LINNA TRAJKETOORID 2013-2020

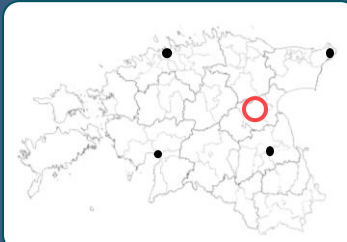
Linnakeskus, ehk just vanem osa linnast on tühjenemas

.....



.....


Tühjenemise trajektoor
2013-2020
Rahvastikuregister

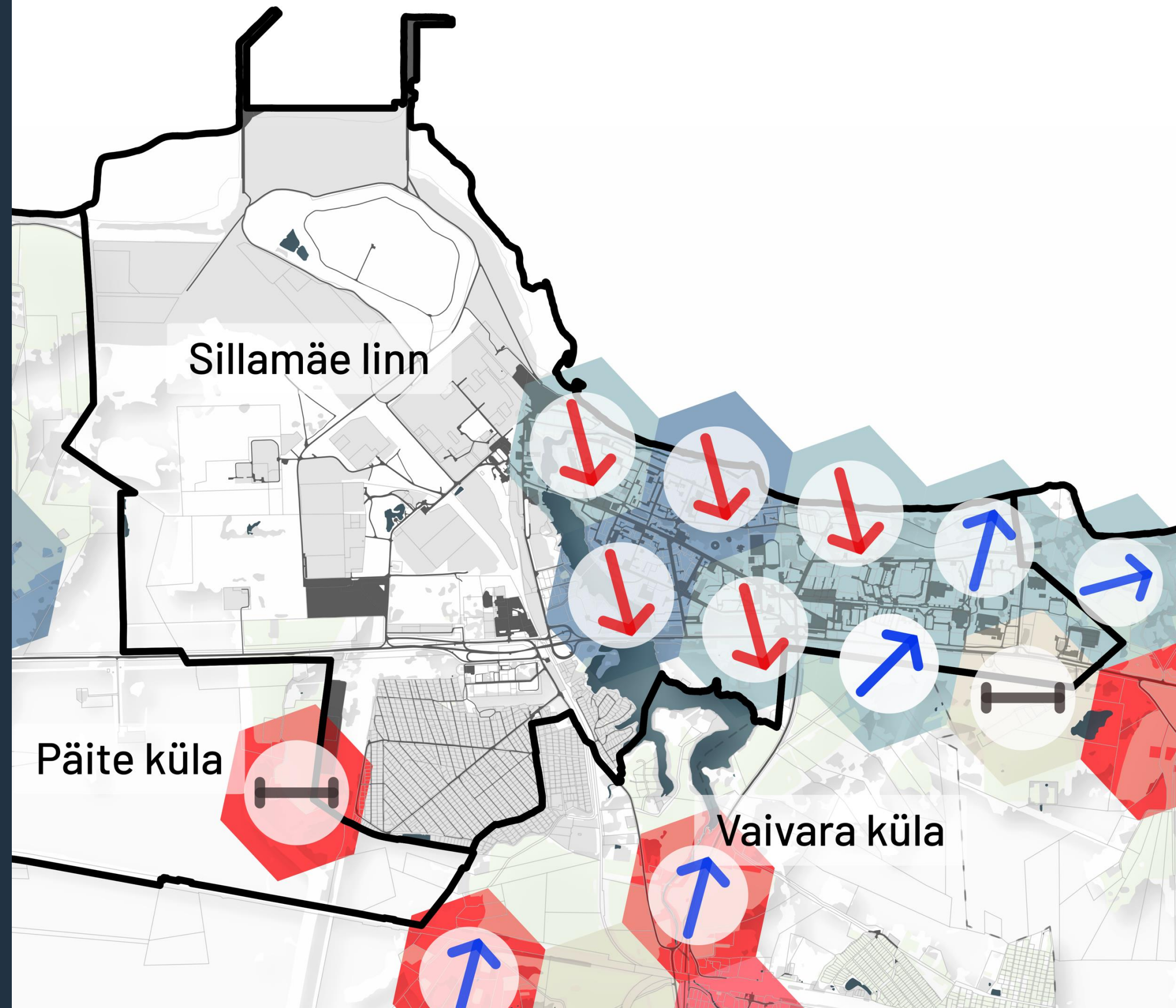


 >25%
 25% < 15%
 15% < 5%

 5% - 5%
 5% < 15%
 15% < 25%
 >25%

Asustatuse
kasv

Asustatuse
kahanemine





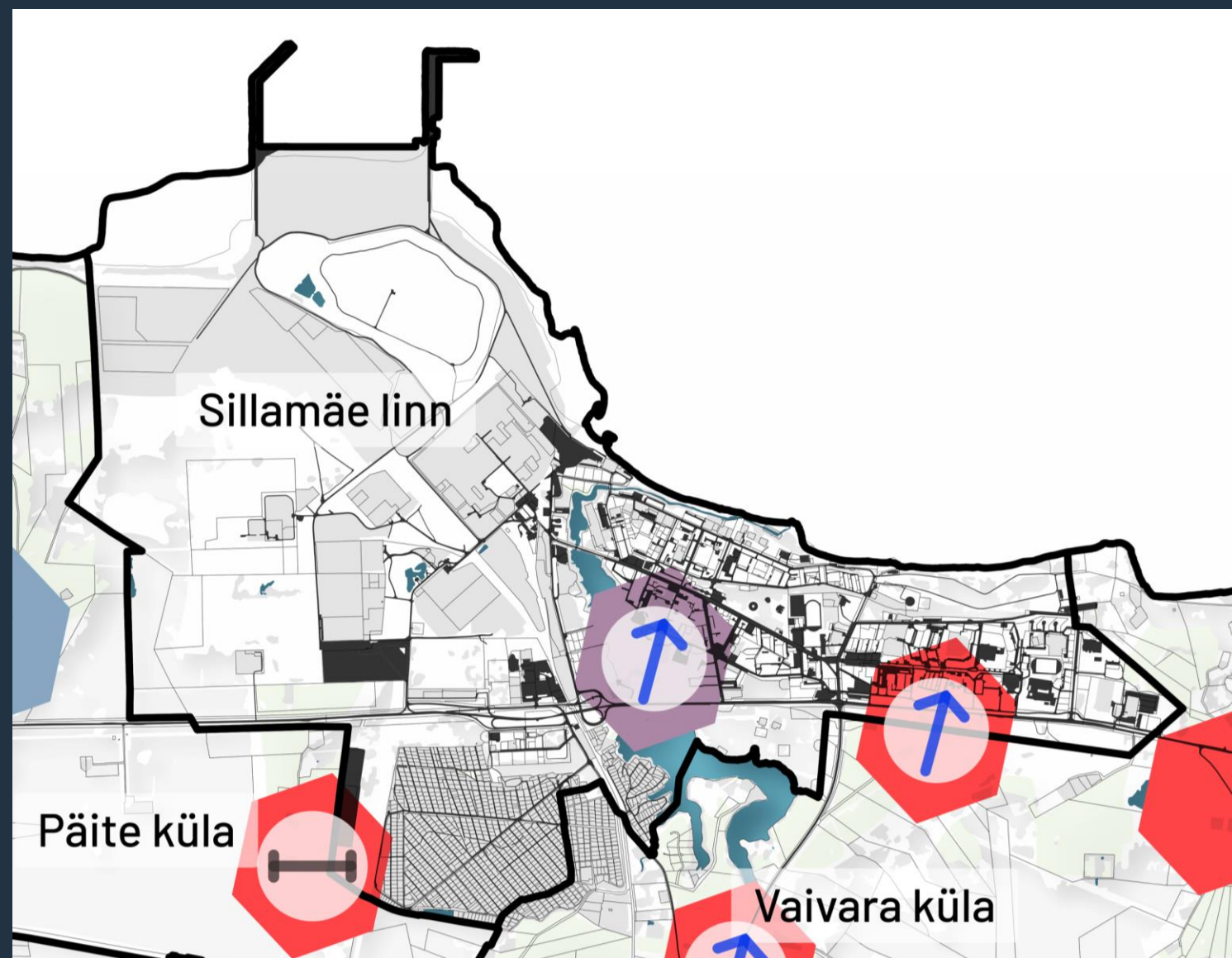
SILLAMÄE LINNA TRAJKETOORID 2013-2020

.....

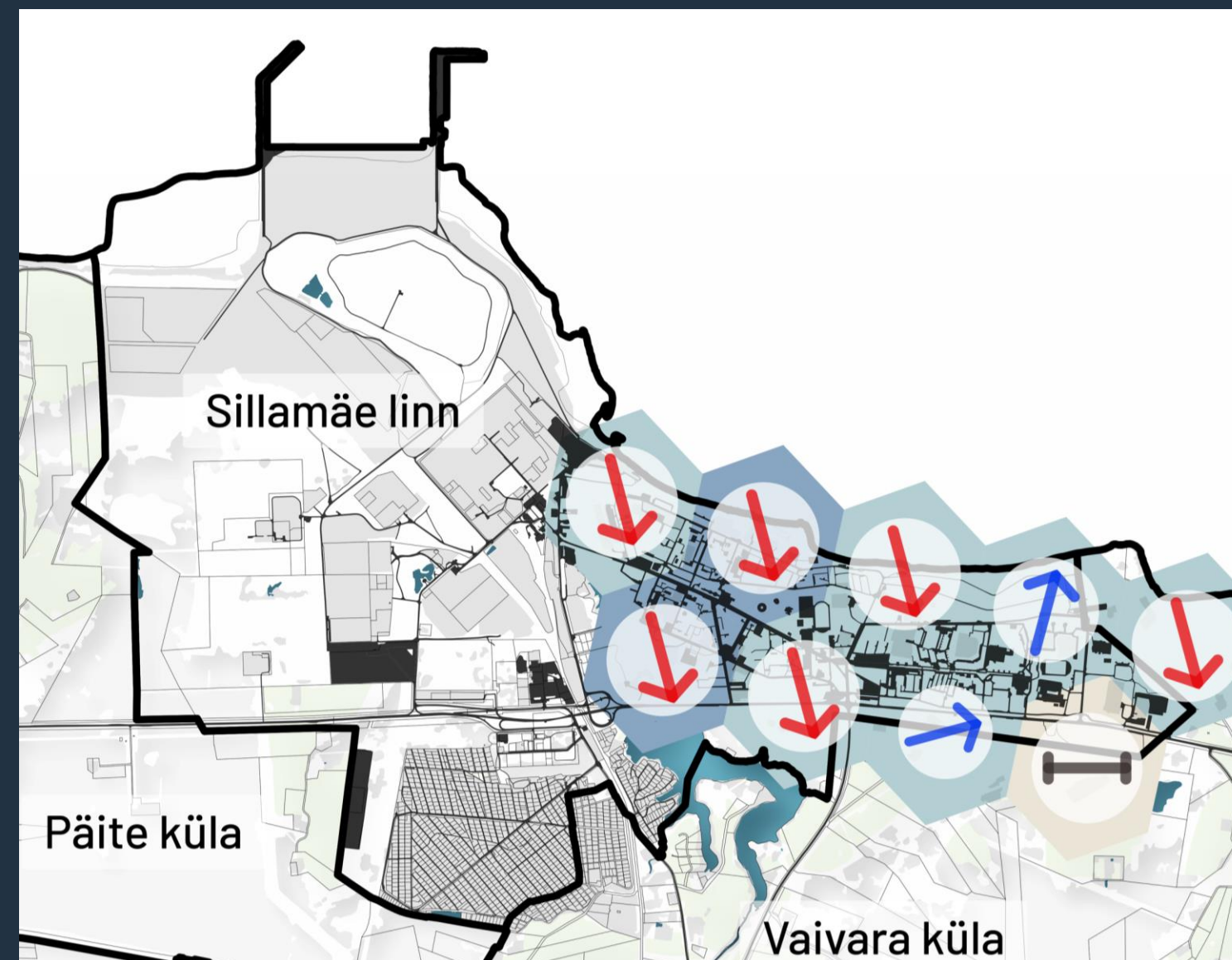
Erinevus üksiklamute ja korterelamute trajektoories



Üksiklamute asustus ja trajektorid



Korterelamute asustus ja trajektorid





PRIOTITEETSED PIIRKONNAD

Asustamata eluruumide vähenemine 2013-2020

Asustatus EL vs tühjenemise trajektoor (RR)

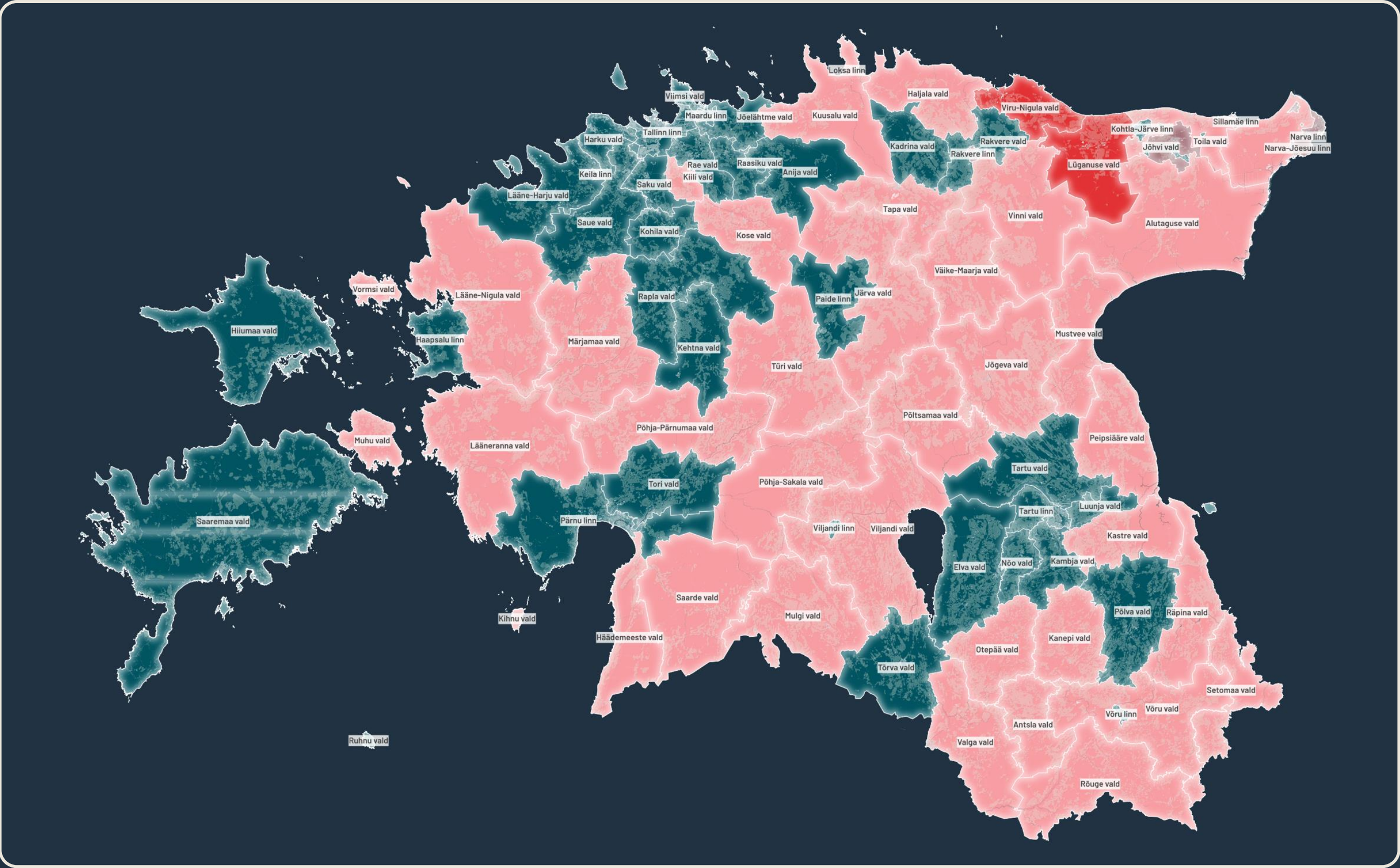
.....

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 kõrge asustatusest ikkagi tühjenemas. Sellised omavalitsused 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 täiituvad omavalitsused ei ole hektel prioriteetsed piirkonnad, kuid peaksid jälgima trende asustusüksuste sees. Näiteks Järve linnaosa, kus on mitmeid tühjenevaid hooneid ja kvartaleid.



PRIORITEEDI INDEKS

KÕRGE ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + TÜHJENEMINE

MADAL ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + TÜHJENEMINE

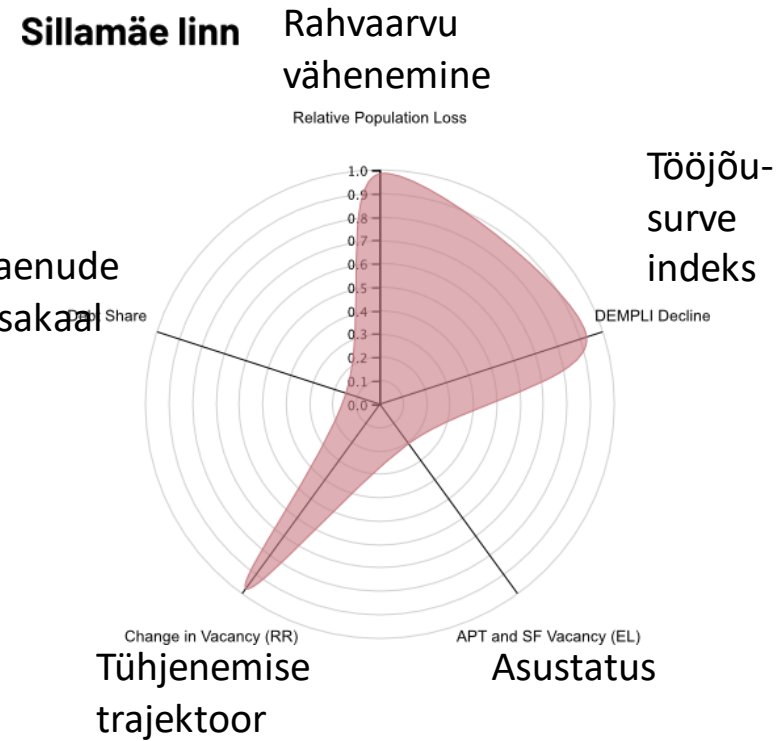
KÕRGE ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + ELURUUMID TÄITUVAD

MADAL ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + ELURUUMID TÄITUVAD

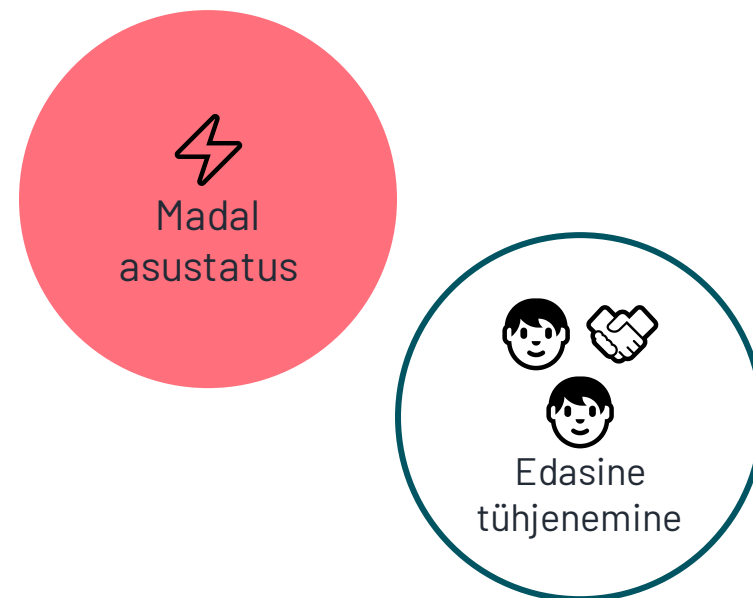


ÜLDISED MÕÕDIKUD

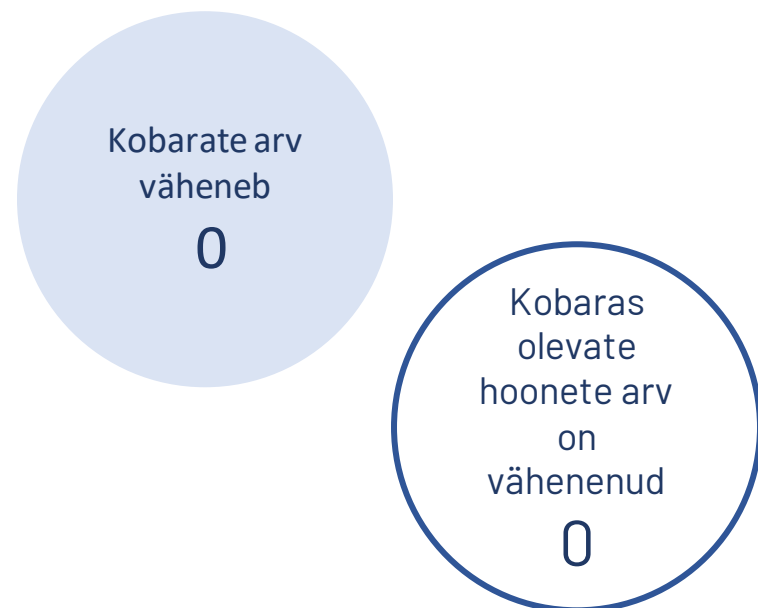
1) HAAVATAVUS



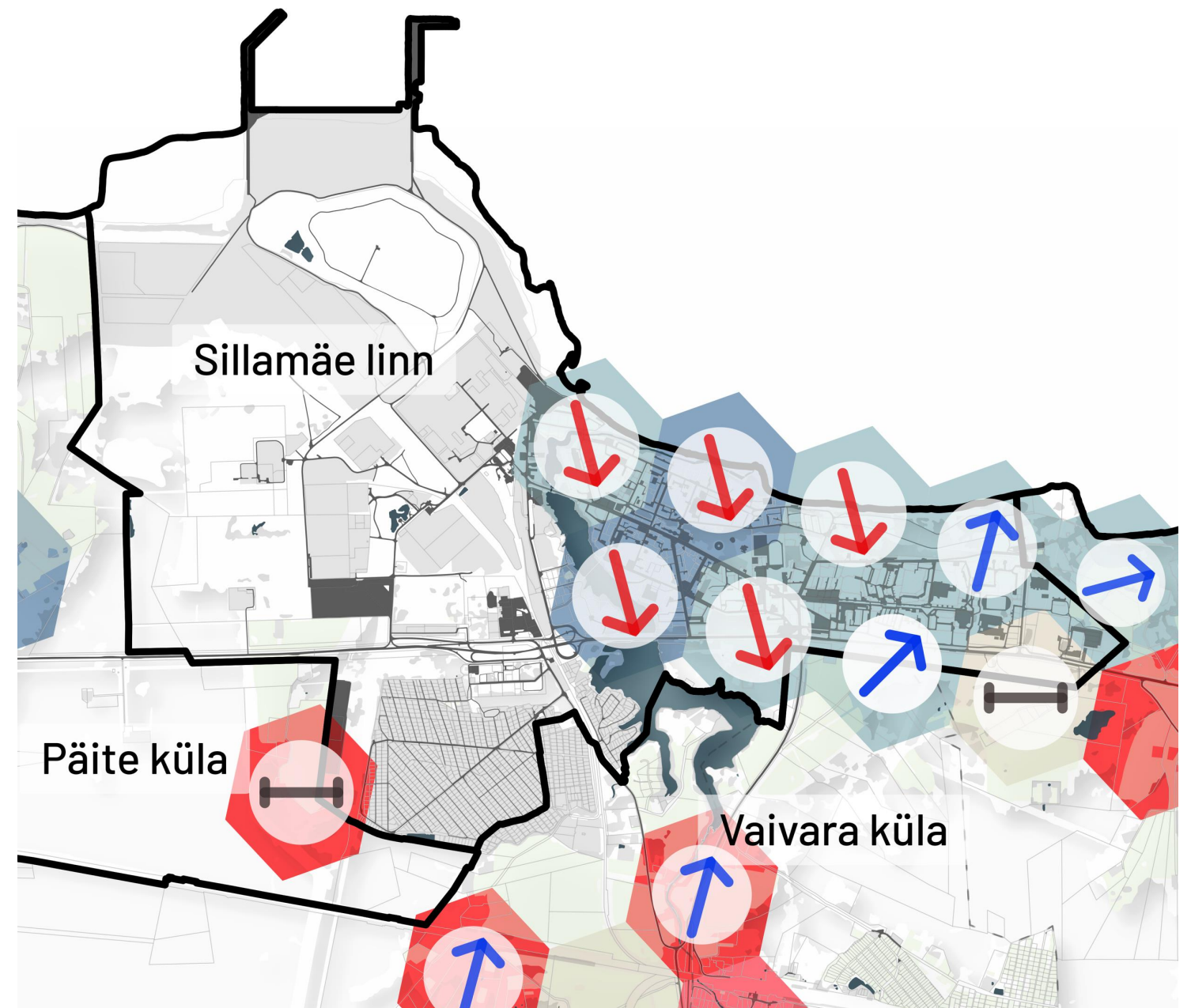
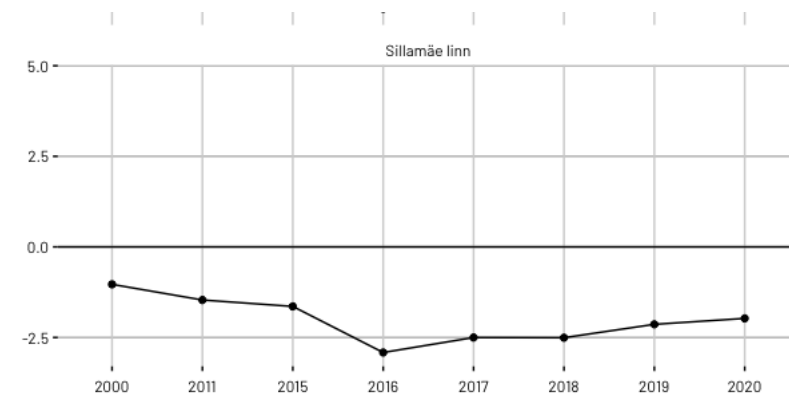
2) RISKIPIIRKONNAD



3) TÜHJENEVATE HOONETE KOBARAD 2013→2020



4) RAHVASTIKUPROGNOOS



ÜLDISED MÕÕDIKUD

KOV	Asustamata eluruumid kokku (EL, 2019)	Asustamata eluruumid korterelamutes	Asustamata eluruumid üksikelamutes	Rahvaarvu muutus 2001-2020	Maakonna rahvastiku u-prognoos 2021-2040 muutus	KOV-i rahvaarvu muutus maakonna rahvastiku - prognoosi järgi 2040	Lisandub asustamata eluruumide 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

Elektritarbimise andmete põhjal on Sillamäe linnas tühjad 664 eluruumi.

Maakondliku rahvastikuprognooi kohaselt väheneb elanike arv vallas järgmise 20ne aasta jooksul 3494 inimese võrra, mis võib tühjaks jätta veel 1747 eluruumi.

Minimaalselt ja äärmiselt positiivse stsenaariumi puhul tuleks eeldada, et vabaneb vähemalt sama palju eluruumi kui hetkel on tühjenenud, arvestades olenevalt omavalitsusest ka neid eluruumi.

Käesoleva analüüsi tulemuste põhjal saab järeldada, et Sillamäe asustatuse määrad on teiste Eesti piirkondadega võrreldavad, ning linnaliste asulate puhul eeskujulikud. Uuringu käigus ei avastati üks konkreetne kvartal ja rida hooneid, mis on madala asustatusega ja aktiivselt tühjenemas. Samuti kaardistati neid hoonetüüpe/piirkondi milleks kiputakse välja kolima.

Sillamäe puhul saab eeldada suuremat tühjenemist nõ vanalinna piirkonnas, eelkõige ebamugava planeeringuga vanemates tellistest korterelamutes.

Kuigi tühjenemine on olnud kardetust väiksem ei pruugi see väärata pikemaajalisi kahanemist tagant tõukavaid muutuseid, milleks on nõ demograafilised karid (suur eakate osakaal) ja hoonefondi halb seisukord kombinatsioonis madala võimekusega seda renoveerida. Eelkõige on see suur risk monofunktsionaalsete asustusüksuste puhul nagu näiteks linnaosad, kuhu on koondunud nii eakas elanikkond kui ka nende poolt omal ajal asustatud suuremad kortermajad. 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 ja ka Narva 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 eluruumi vabaneb suurel arvul korraga. Mõnes piirkonnas võib see ka kasuks tulla, nt kohtades kus kohalik elanikkond sooviks eluruumi 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 põlvkonn vahetus ning uus põlvkond võib olla kinnisvarast Ida-Virumaal vähem huvitatud.

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, mille asustamata eluruumide osakaal on seatud eesmärgist kõrgem, ning selgitada välja võimalikud põhjused, miks eluruumid on selles hoones aastaringelt kasutamata.

Oluline oleks lisaks saada ülevaade nõ kummitusomanikest (Eesti elamisloata ja isikukoodita omanikud), kelle omanduses võib olenevalt piirkonnast ja hoonest olla isegi kuni pooled eluruumidest (nt pilootprojekti puhul Püssi).

LÕPETUSEKS: SEIRE JA STRATEEGIA

•••••

Sillamäel on vanalinna, ehk linna vanema osa kompaktse ja elujõulise hoidmine prioriteet. Tühjenemise ilmingud ei ole veel nii hõlmavad kui nt Järve linnaosas (Kohtla-Järvel), kuid eskaleeruvad lähikümnendil tõenäoliselt selles suunas.

Kõige olulisemad tegevused:

- 1) Võimestada piirkondi, kus on esimesed tühjenemised ilmingud, kuid mis on strateegiliselt olulised (nt linna kompaktsuse ja eriilmeliste elukeskondade tagamisel). Vanalinna puhul võiks 60date kortermajade osakaalu vähendada ning nende asemele planeerida uusiehitusi (eelkõige mereäärses asukohas) või avaliku ruumi ning kvaliteedi tõstmist antud kvartalites. Ilma aktiivse renoveermistegevuseta (nn Smartovkad) on vähetõenäoline, et antud hoonetüüp püsiks pikas perspektiivsis atraktiivne.
- 2) Panustada maksimaalselt hoonete renoveerimisse ja võimestada ühistuid selles tegevuses
- 3) Tegutseda strateegiliselt KOVile kuuluvate eluruumide soetamisel, vahetamisel, müümisel ja renoveerimisel

Omaavalitsuse hoovald elumajanduse mõjutamiseks ja korrastamiseks:

Konkreetsete hoonetüüpide tühjenemist tuleks strateegiliselt suunata. Vastavalt hoone asukohale 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 krundi (hea asukoha puhul) saab sellisel juhul kasutada teiseks otstarbeks (avalik ruum, uusehitis jne).

•••••

Nendeks tegevusteks peaks omaavalitsus omama ülevaadet sotsiaalkorterite asukohtadest ning muu omaavalitsuse omanduses oleva kinnisvara (nt pärandvara) asukohtadest, ning püüdmaseda ressursi strateegiliselt kasutada oma eesmärkide täitmiseks (nt teatud piirkondade aktiveerimine).

Kaudselt saab oma osalusega ühistute töös ja omaavalitsuse 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 üksikelukatesse, sh elama väljaspoole linnu. Eramaja ihalus on sageli tingitud sobiva elukeskkonna puudumisest linna sees, mis tähendab üldjuhul väiksemaid ja renoveeritud kortermajade, kõrge kvaliteediga avalikku ruumi ning häid teenuseid. Ühesõnaga kõike seda, mis muudab linnakeskkonna elamisväärses ning võimaldab konkureerida külade ja uuselamurajoonide mugavustega.

Hetkel on taolised kohalikud näited näited väiksete kortermajade ümberehitamisel ja renoveerimisel olnud omaalgatuslikud, kuid väärksid omaavalitsute poolt strateegilist toetust. Võimekamate liikumine küladesse ja linnaservadesse suurendab elukeskkondade vahelist ebavõrdsust ning kiirendab linnaliste asumite tühjenemist.



STRATEEGIA

Kuidas jõuda andmetest mõtestatud tegudeni elukeskkonna kohandamisel?

1. KESKUSLINN Suurim hulk tühjaksjäävaid 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 Pidevtäitumine

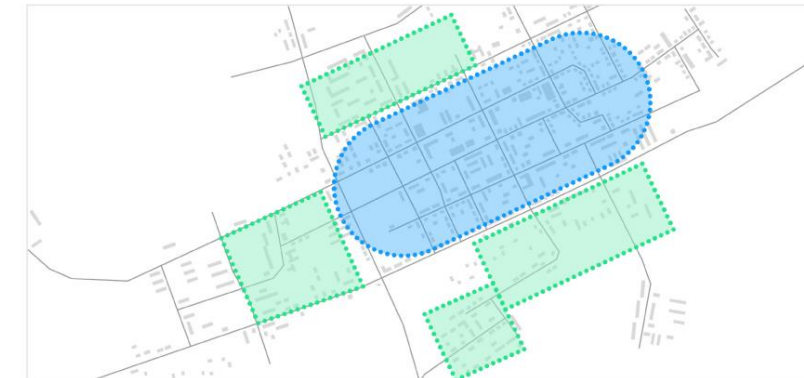
**Valglinnastumine
tõmbab ära
elanikkonda
keskuslinnadest ja
alevikest.**

Autopõhised
liikumisviisid

NB!
Mitmepaiksus

NB! Vene
kodanike
omanduses
kinnisvara?

Tühjenemise võimalikud stsenaariumid



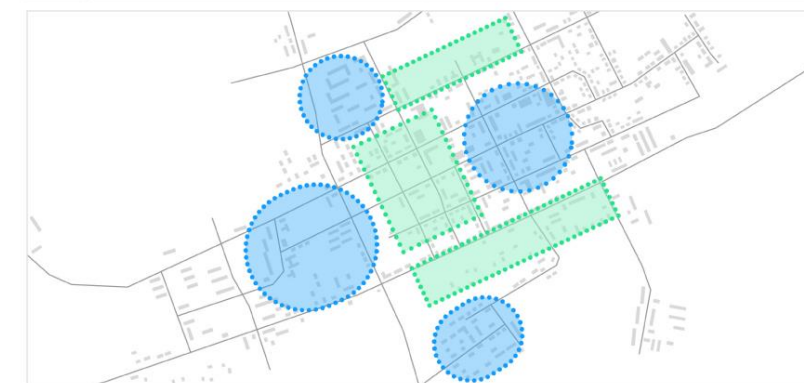
Tugev keskus

Esimeses stsenaariumis on
eesmärgiks linna keskuse
koondamine kompaktselt kokku.



Elu mikrorajoonides

Teine stsenaarium lähtub asustamata
eluruumide kaardistusest ja eeldab,
et korterelamute tühjenemine jätkub
linnasüdames, asustus ja teenused on
koondunud kahte mikrorajooni.



Saarestik

Kolmanda stsenaariumi puhul vali-
takse mitu kompaktsemat elujõulist
keskusala, mille vahele ja külgedele
jäävad tühjendatud piirkonnad, millest
on saanud erinevaid keskusalasid
ühendavad rohealad.

Suunised ruumilise kahanemise analüüsimiseks ja kohandamise strateegia koostamiseks, 2020

PRIORITEEDID

Kuidas jõuda andmetest mõtestatud tegudeni elukeskkonna kohandamisel?

1. Jälgi mõõdikuid

Tühjenevate hoonetekobarate arv ja suurus

Asustamata eluruumide osakaal ja tühjenemise trajektoorid

3. Kasuta teadmisi investeeringute planeerimisel ja suunamisel

Kohandamise strateegia

Arengukava

Üldplaneering

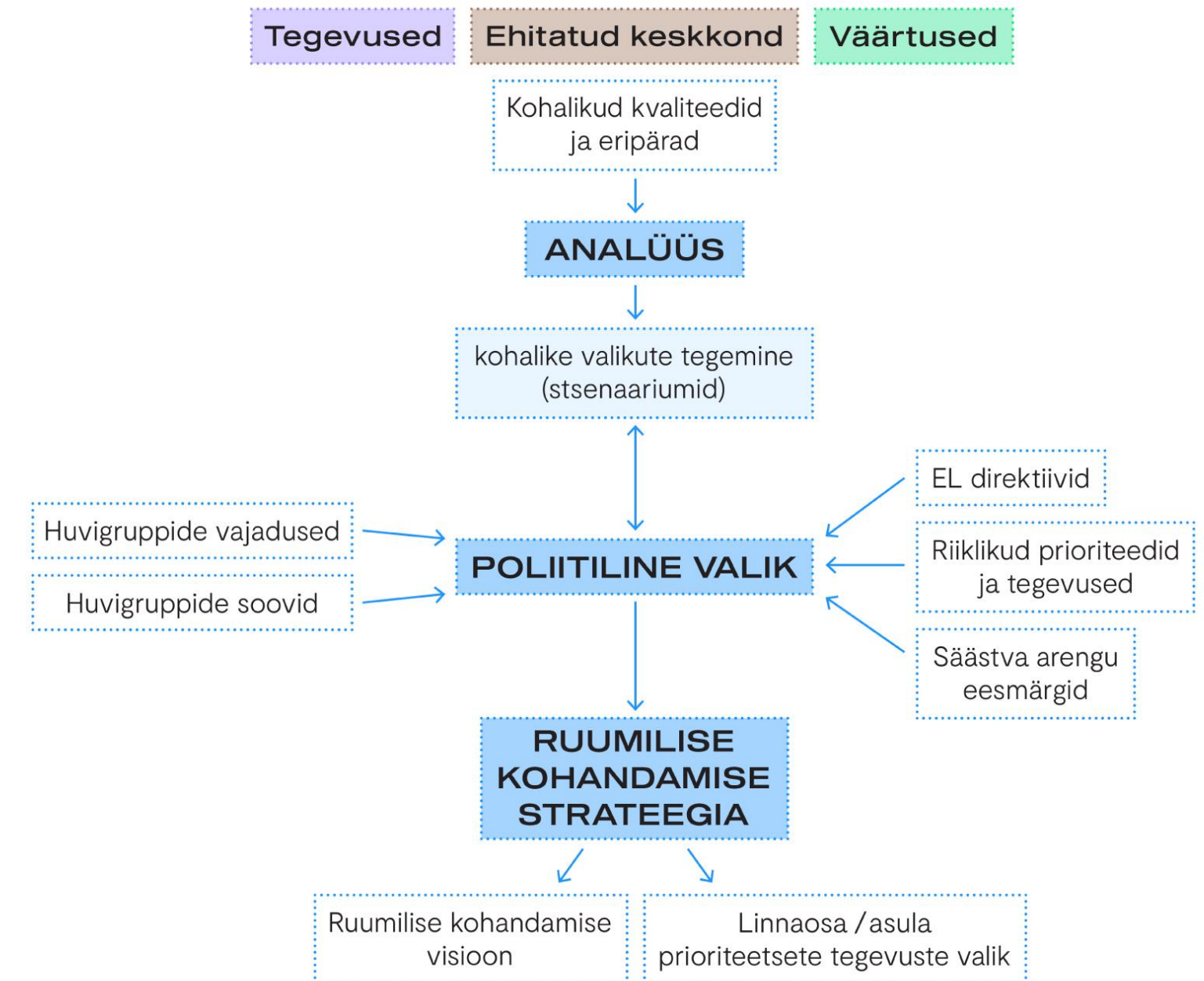
Omavalitsusele kuuluv kinnisvara

Renoveerimistoetused vms rahalised meetmed

3. Julge suunata pilk tulevikku

Rahvastiku vähenemine ja vananemine

Hoonefondi amortiseerumine



Suunised ruumilise kahanemise analüüsimiseks ja kohandamise strateegia koostamiseks, 2020