



IDA-VIRUMAAKONNARUUMILISE KAHANEMISE ANALÜÜS

NARVA-JÕESUU 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)

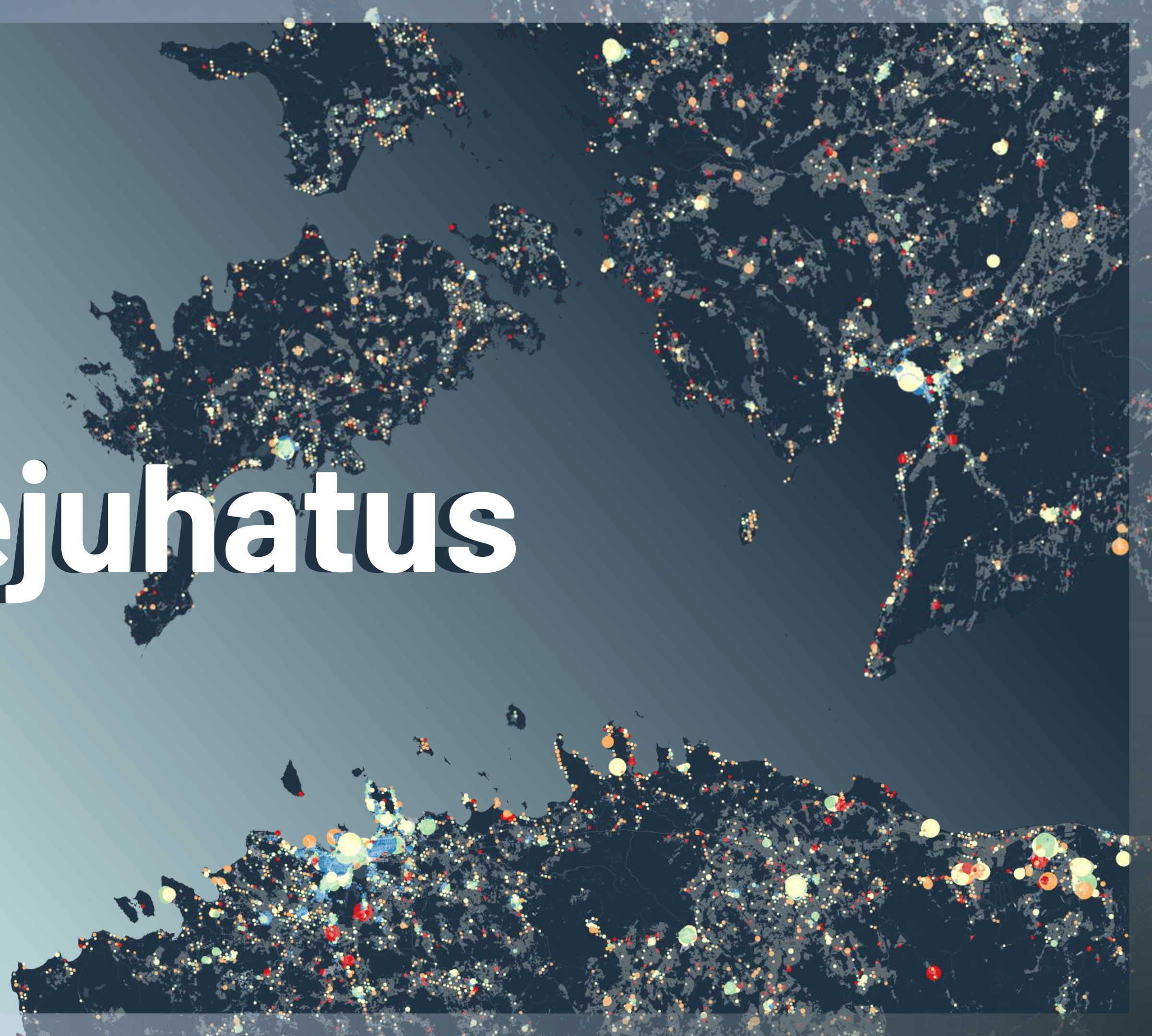
DAMIANO CERRONE (SPINUnit)

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 **Narva-Jõesuu 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

.....

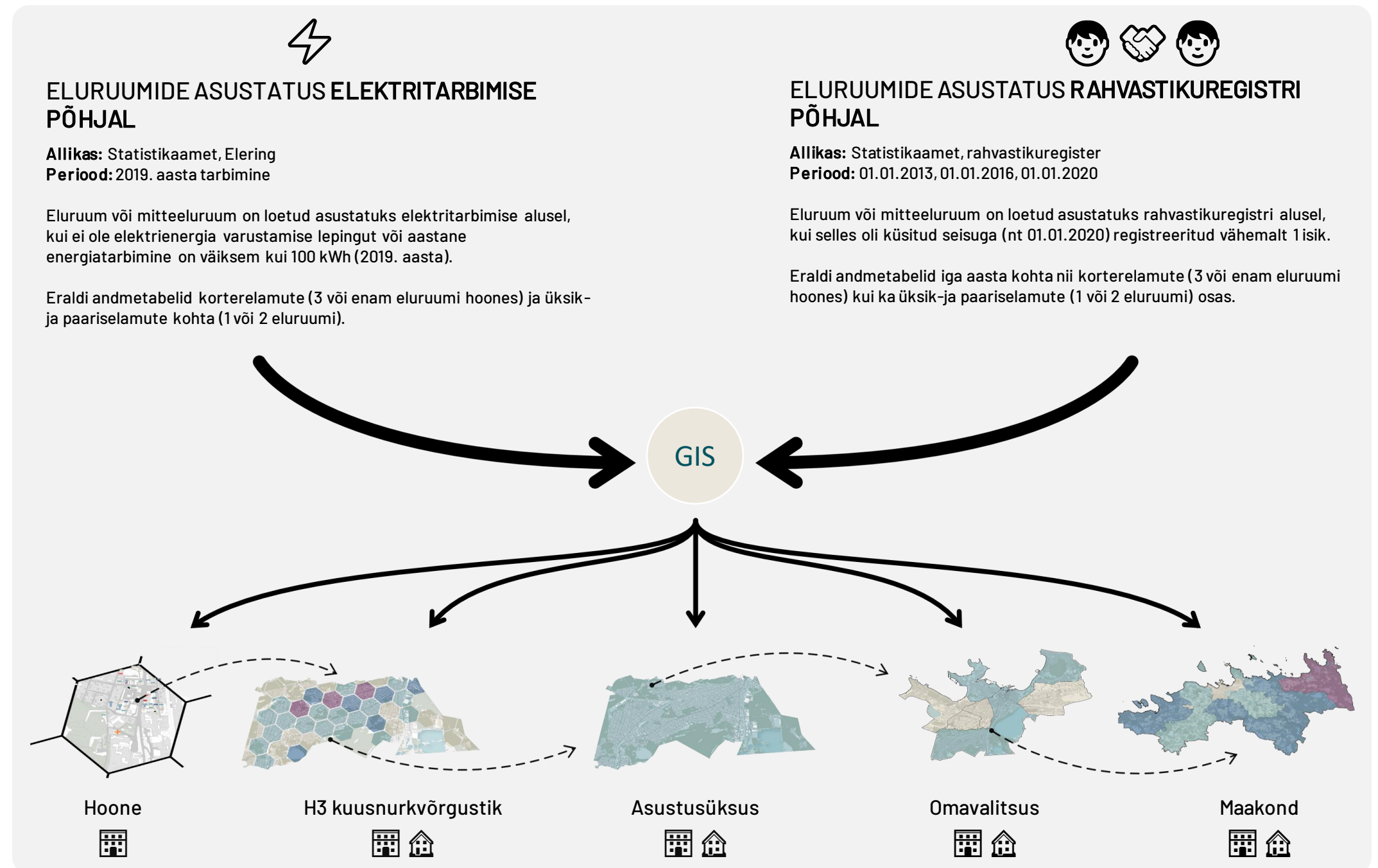
Andmetabelid seoti GISanalüüsiks Ehitisregistri(EHR)hoonete punktidega kasutades liitmiseks ADS_OID andmevälja.

Eluruumide asustatuse ruumilise paiknemise analüüs on läbi viidud erinevates mõõtkavades, millest täpsem 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?

Hinnaguliselt iga kümnes eluruum ei olnud 2019 aastal kasutuses

IDA-VIRUMAA ASUSTATUS ELEKTRITARBIMISE PÕHJAL 2019

.....

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 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

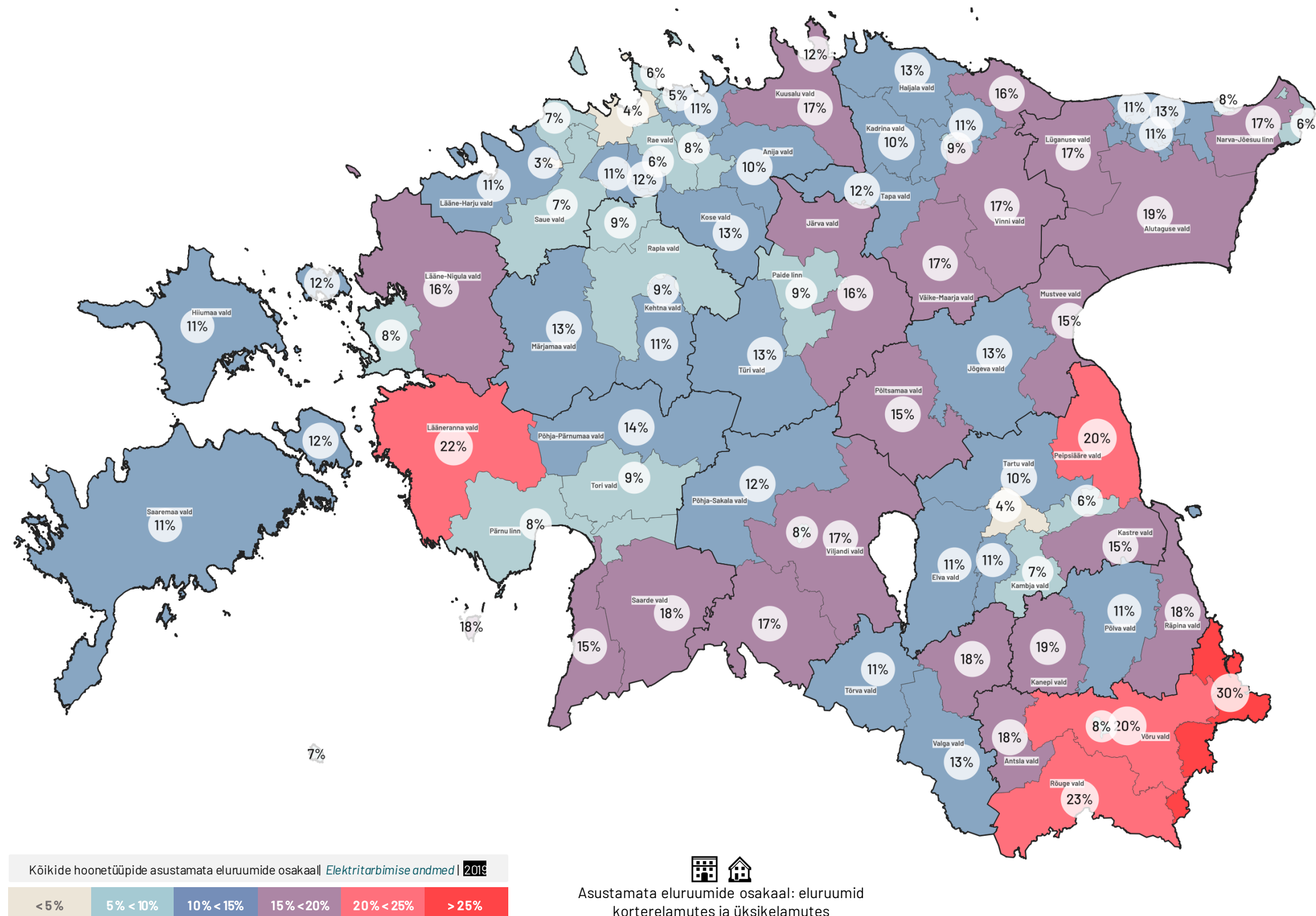
80% korterelamute (korrektsealt lingitud) ja ühe-ja kahepereelamute (suvilate ja aiamajade piirkonnad välja arvatud) põhjal

.....

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.



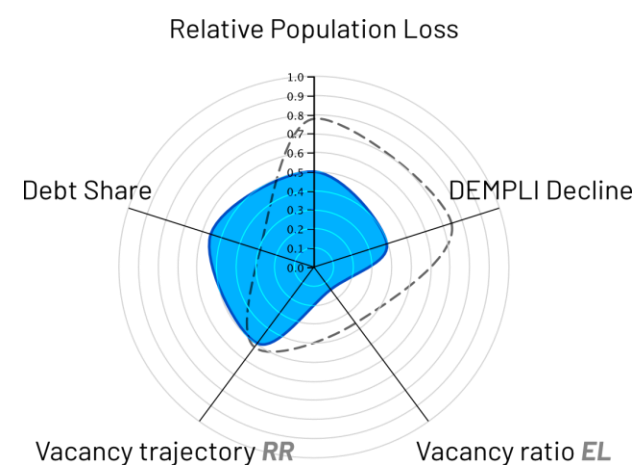


HAAVATAVUSE INDEKS VÄÄRTUSED VÕRRELDDES RIIGI KESKMISEGA

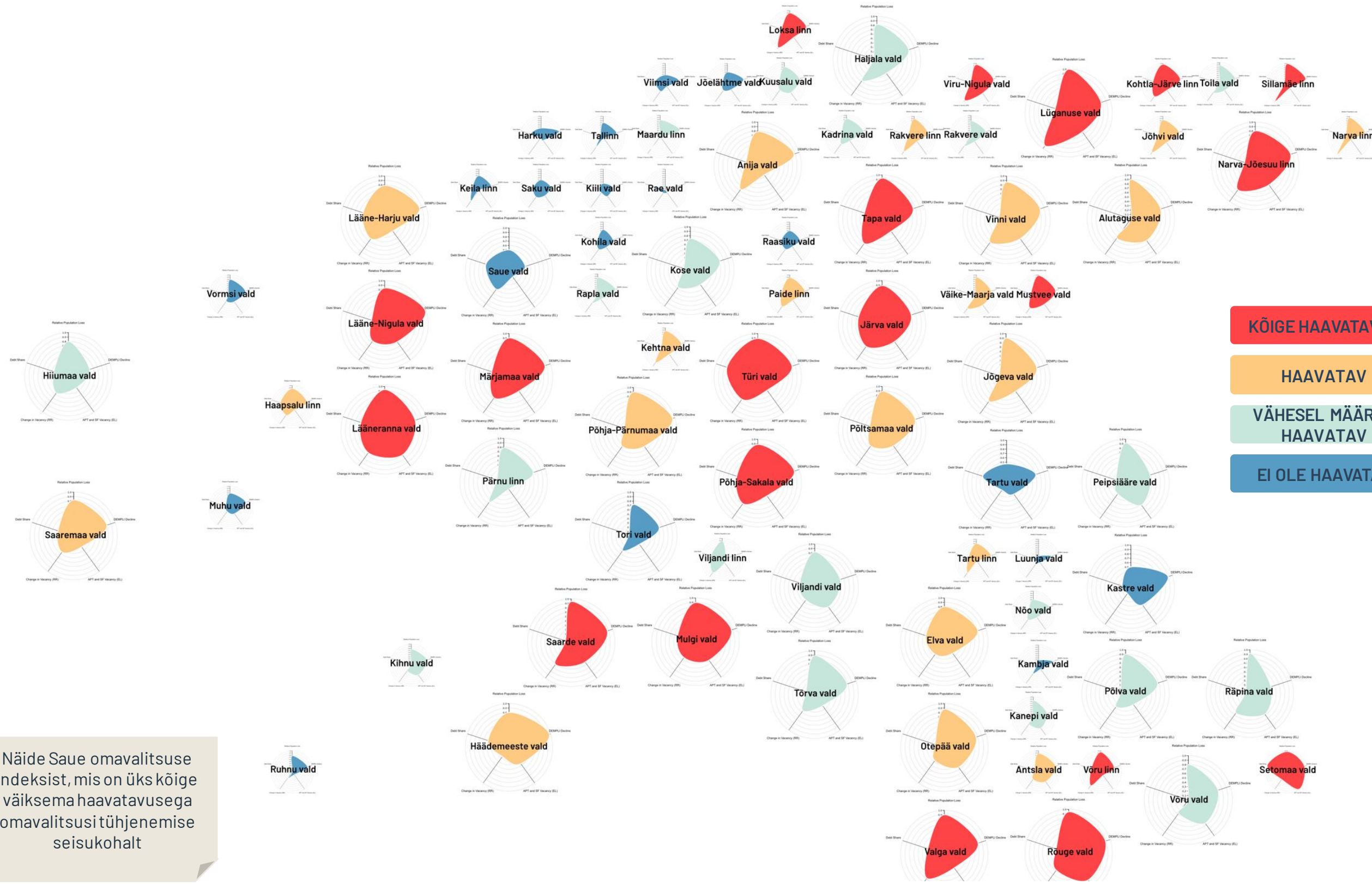
●●●●●

Omaavalitsus 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

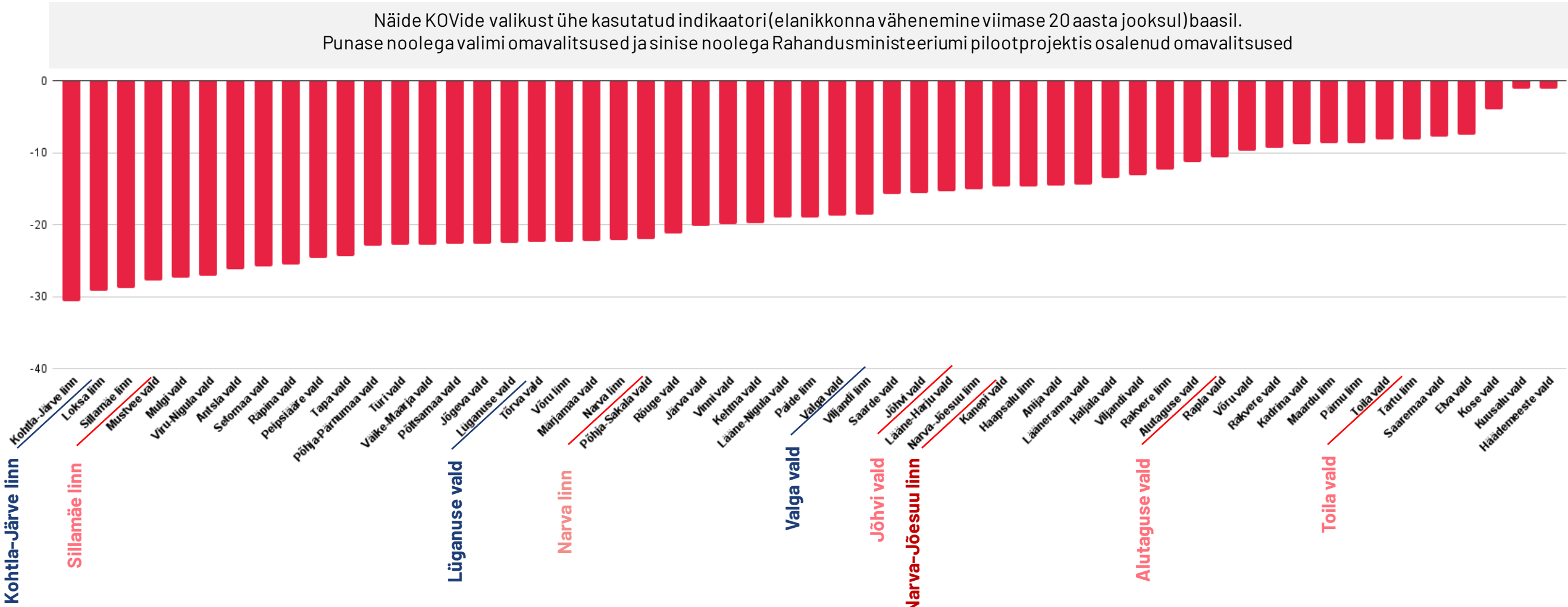


- KÕIGE HAAVATAVAM
- HAAVATAV
- VÄHESEL MÄÄRAL HAAVATAV
- EI OLE HAAVATAV



HAAVATAVUS

.....





HAAVATAVUSE INDEKS
VÄÄRTUSED VÖRRELDES RIIGI
KESKMISEGA

.....

.....

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

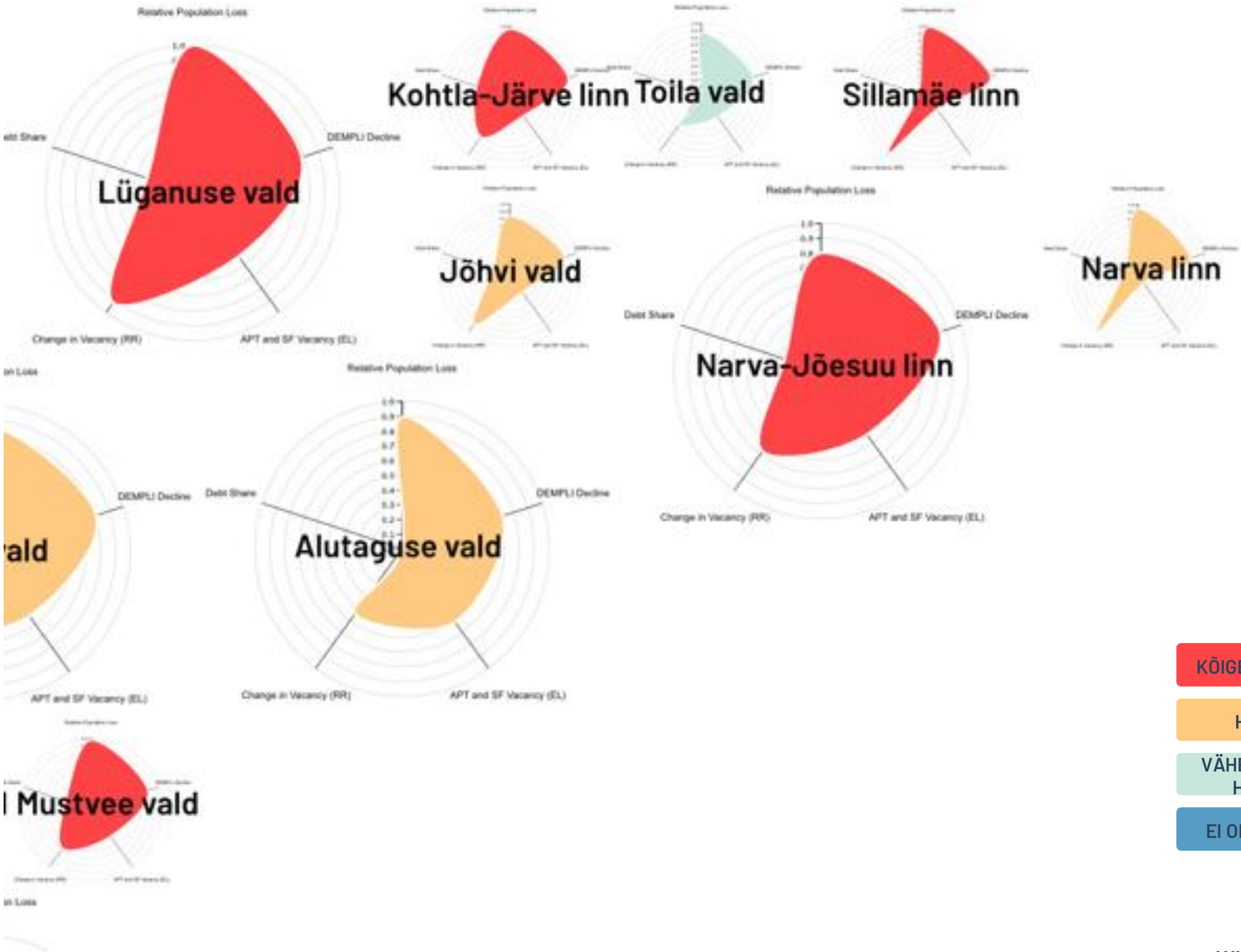
Haavatavuse pingerea koht kõigi Eesti omavalitsuste lõikes:

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

Narva-Jõesuu



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 OMAVALITSUSED

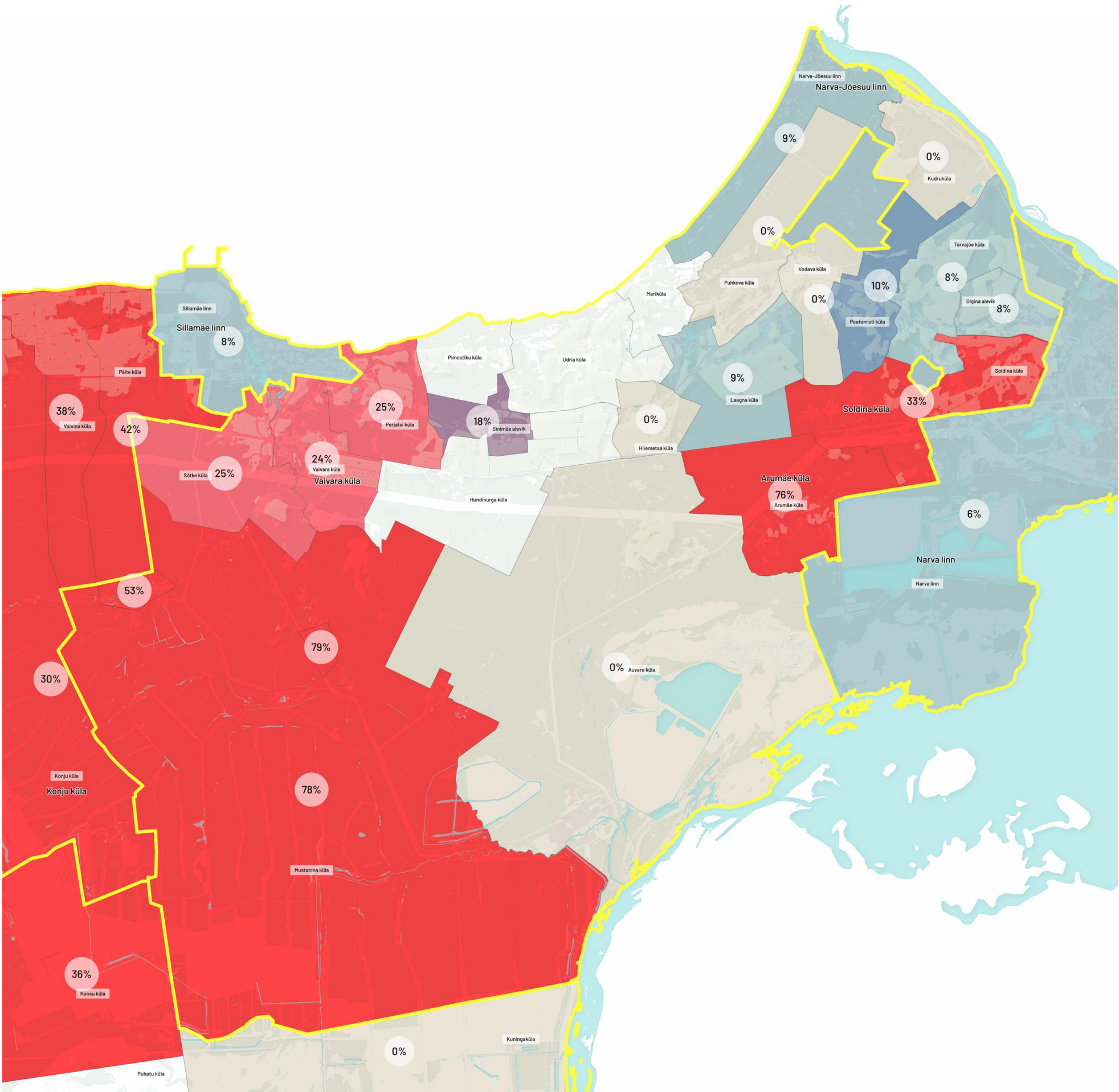
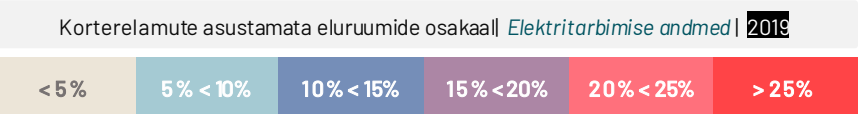
80% korterelamute (korrekselt lingitud) ja ühe-ja kahepereelamute (suvilate ja aiamajade piirkonnad välja arvatud) põhjal



Narva-Jõesuu korterelamute asustatus on suhteliselt madal, seda eelkõige Viivikonna ja Sirgala tõttu. Samas on madala asustatusega kortermaju ka teistes alevikes ja külades.

Üllatuslikult kõrge on üksikelamute asustatus arvestades seda, et tegemist on ka suvituspiirkonnaga. Üksikelamute asustatus on oluliselt madalam kui maakonna keskmine.

ASUSTUSÜKSUS	ELURUUMID KOKKU	ASUSTAMATA ELURUUMID ÜKSIKELAMUD	ASUSTAMATA ELURUUMID KORTERELAMUD
Narva-Jõesuu KOKKU	17.7%	13.1%	20.2%
Ida-Virumaa	10.8%	17.8%	9.9%
Narva-Jõesuu linn (1781)	9.7%	10.6%	9.2%
Olgina alevik (226)	8.7%	8%	8.8%
Sirgala küla (173)	79.2%	POLE	79.2%
Sinimäe alevik (173)	18.9%	19.5%	18.8%
Viivikonna küla (110)	53%	8.3%	64.2%
Vaivara küla (96)	24.9%	16.5%	46.3%
Soldina küla (58)	33%	21.6%	50%





ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL H3 KUUSNURKVÕRK

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

•••••

Narva-Jõesuu omavalitsuses on kokku 369 eluruumi, mis on asustamata korterelamutes ja 130 asustamata üksikelamut.

Narva-Jõesuu puhul ajavad asustamata eluruumide arvu kõrgeks peamiselt ammu tühjenenud Viivikonna ja Sirgala asulad (ca 200 tühje eluruumi). Samuti on tühjenevaid 60date keskmise suurusega kortermaju mitmetes väikestes alevites ja külates (D9& D19).

Sirgala ja Viivikonna on nõ 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).

•••••



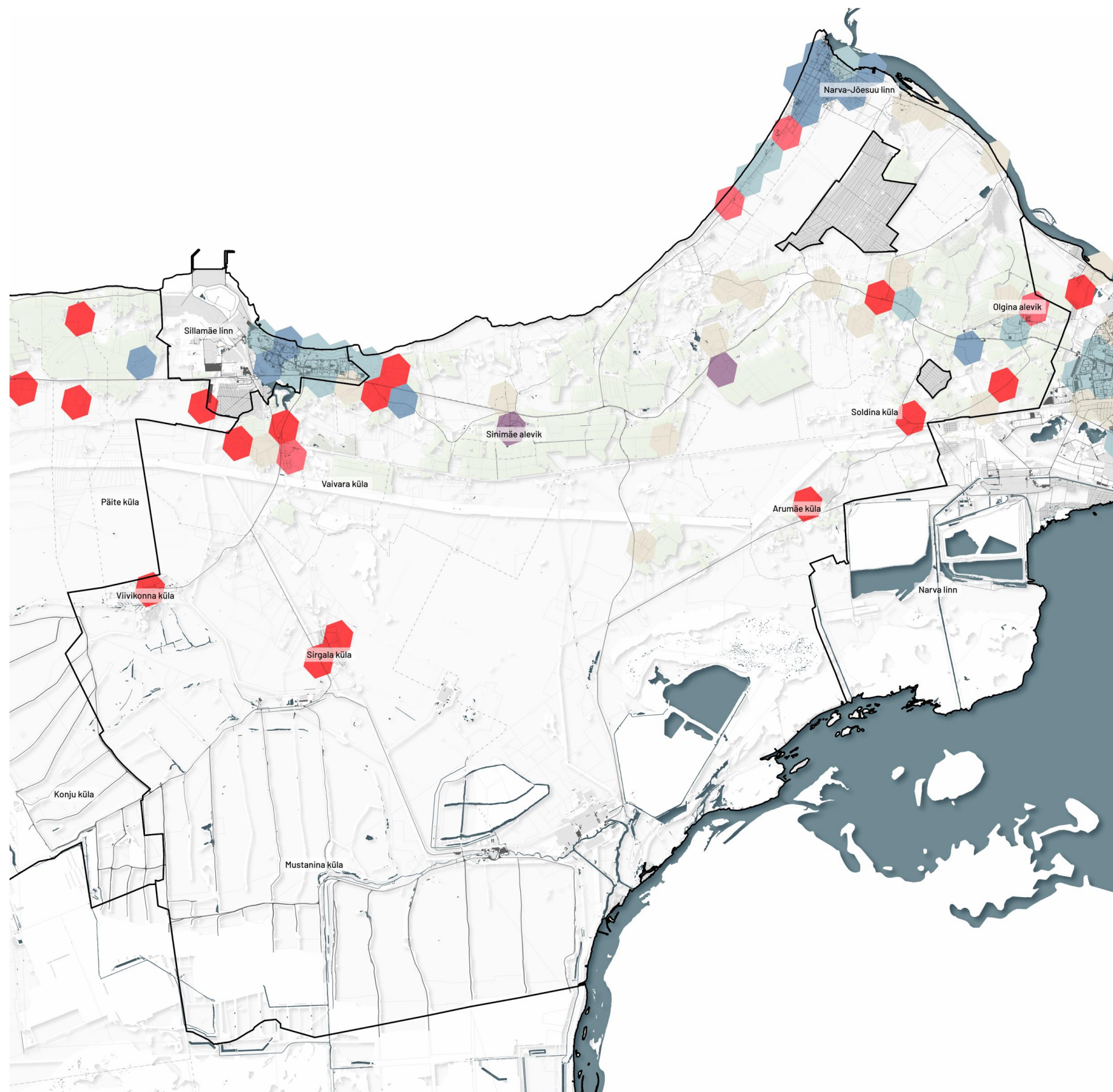
Asustamata eluruumide arv ja osakaal

		2811	498	17.7 %
		988	130	13.1 %
		1823	369	20.2 %



Asustatus hoonetüübi lõikes

HOONETÜÜP			ASUSTATUS	
Tüüp	Aasta	Eluruumid	Osakaal	Muutus
C9	1948-60	9-18	75%	-1.4%
D9	1961-70	9-18	20.6%	16.5%
D19	1960-70	19-30	15.1%	17.2%
D31	1961-70	>31	26%	3.7%



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

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

Asustamata eluruumid kortermajades – kaardid ja graafikud

• • • • •

Vähemalt 50 eluruumiga üksused

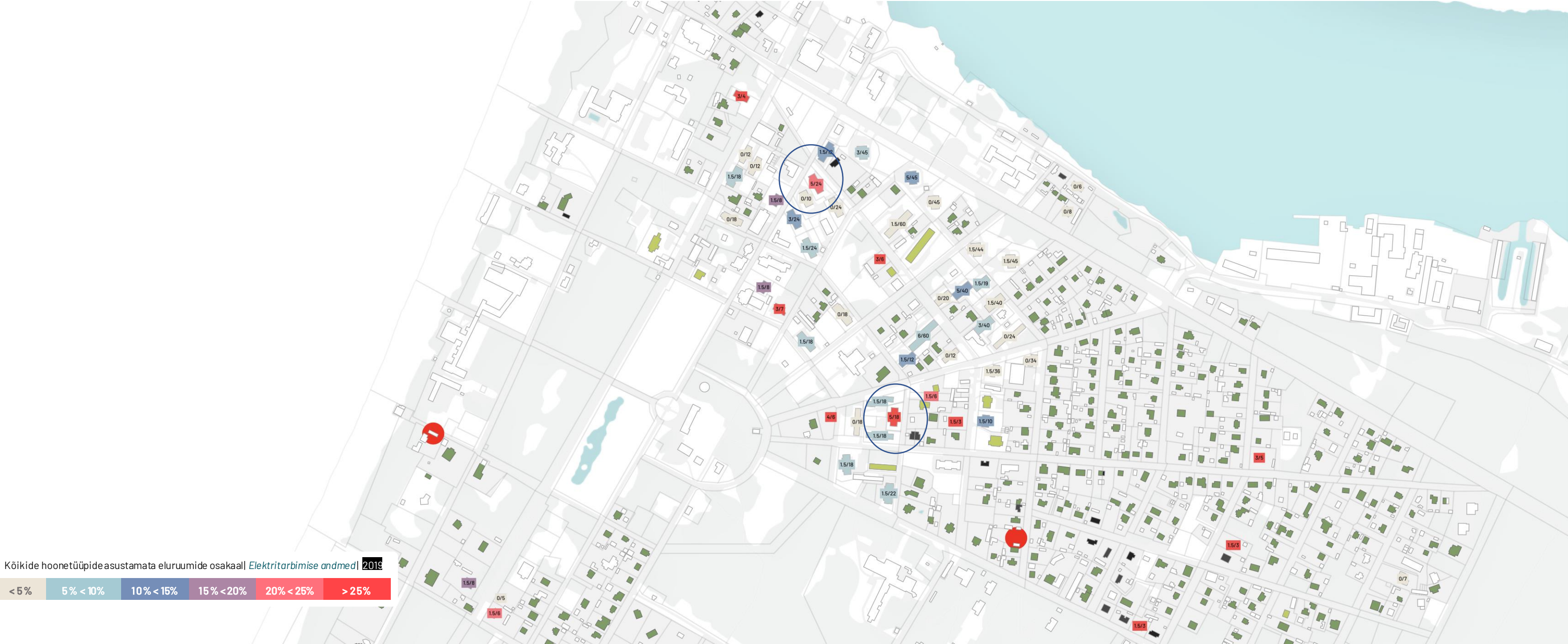




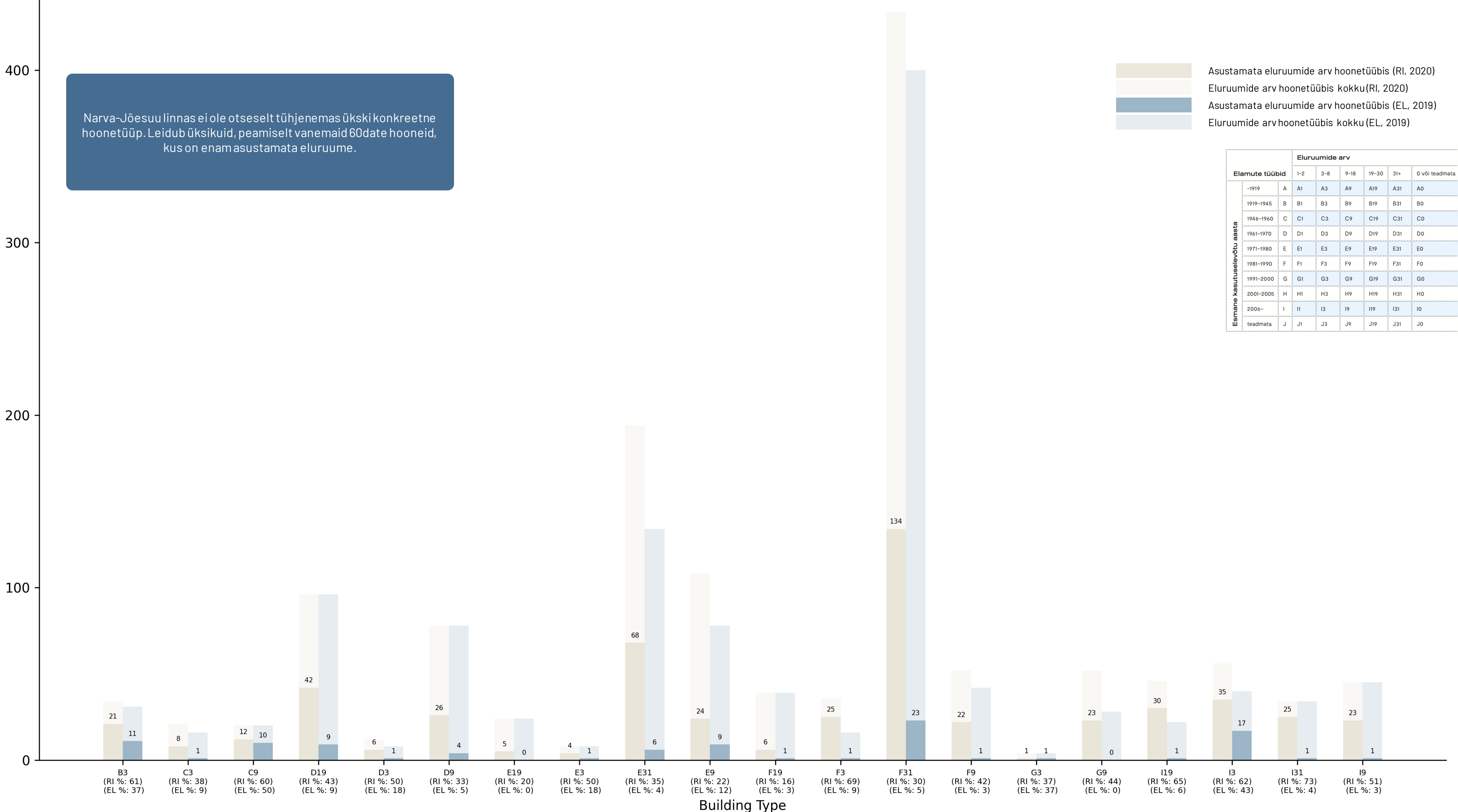
ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL

.....

Narva-Jõesuu linn



Number of Apartment Dwellings (Unoccupied vs Total, 2020)





ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL

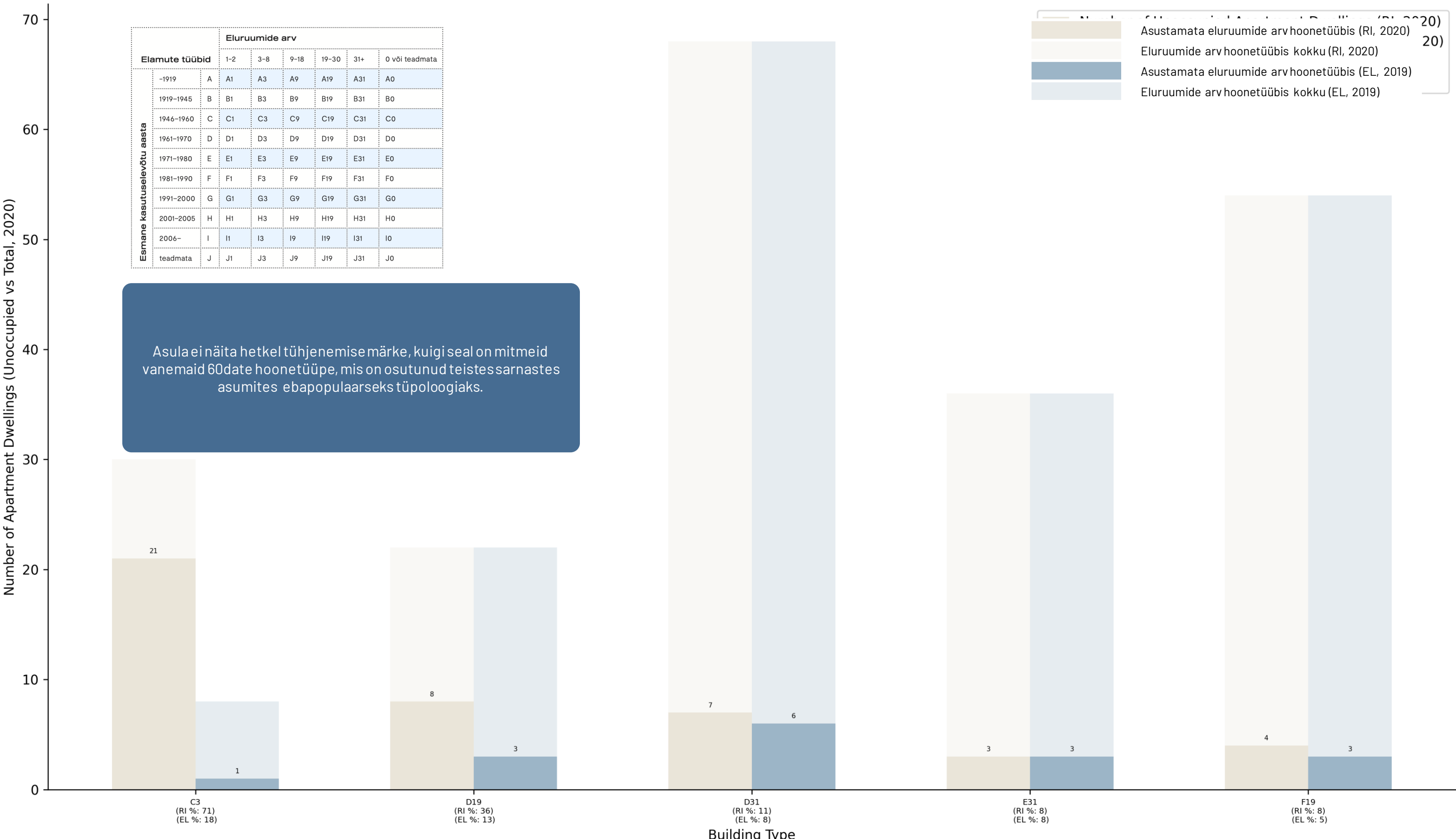
.....

Olgina alevik



⚡ ASUSTAMATA ELURUUMID HOONETÜÜPIDE LÕIKES Olgina alevik

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

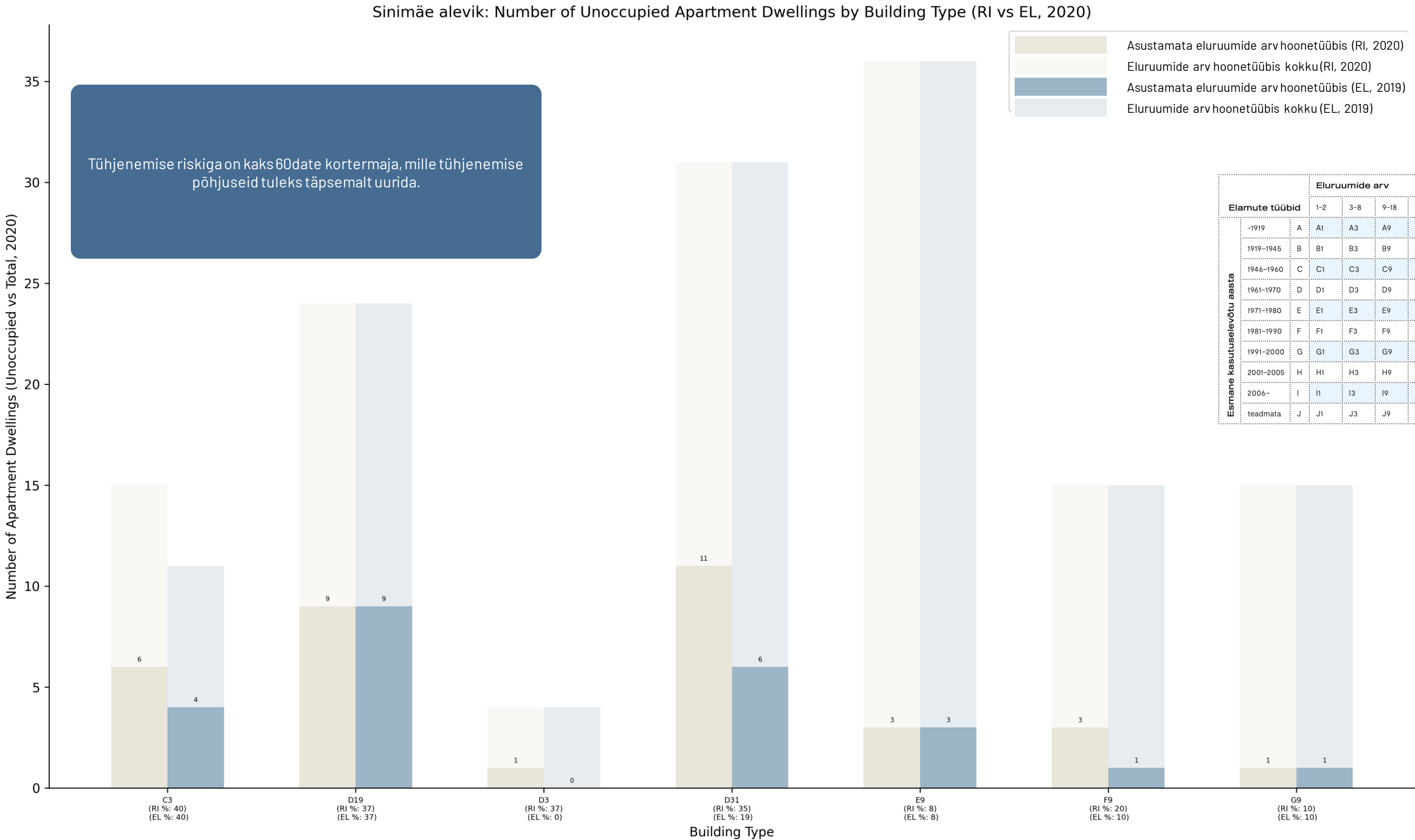




Sinimäe alevik



⚡ ASUSTAMATA ELURUUMID HOONETÜÜPIDE LÕIKES Sinimäe alevik

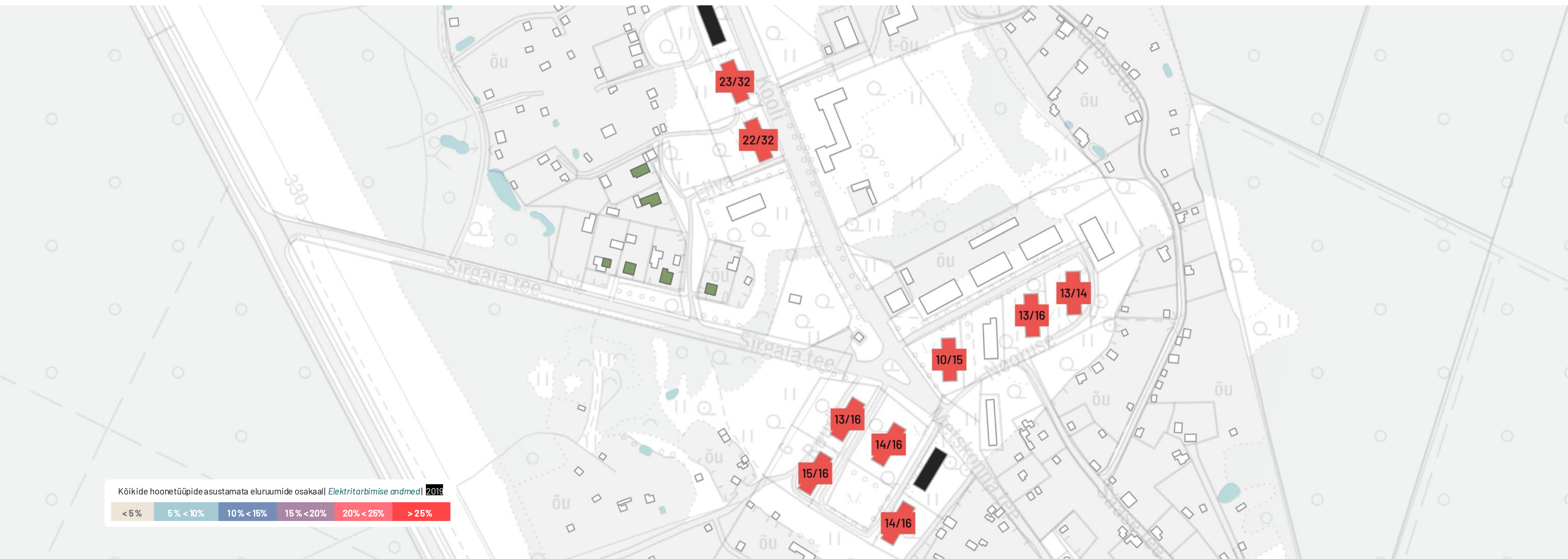




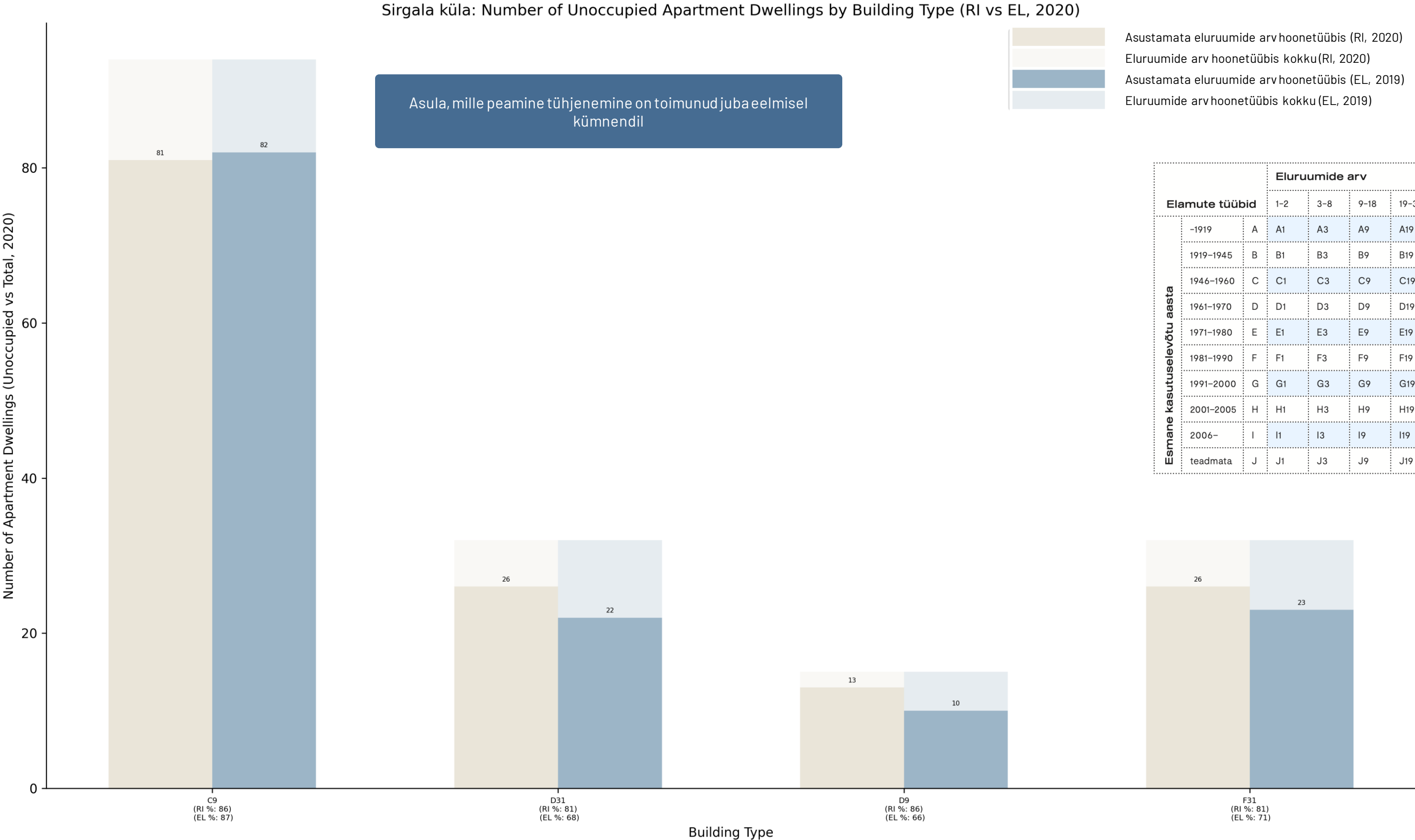
ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL

.....

Sirgala küla



⚡ ASUSTAMATA ELURUUMID HOONETÜÜPIDE LÕIKES Sirgala küla



			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 ELURUUMIDE OSAKAAL

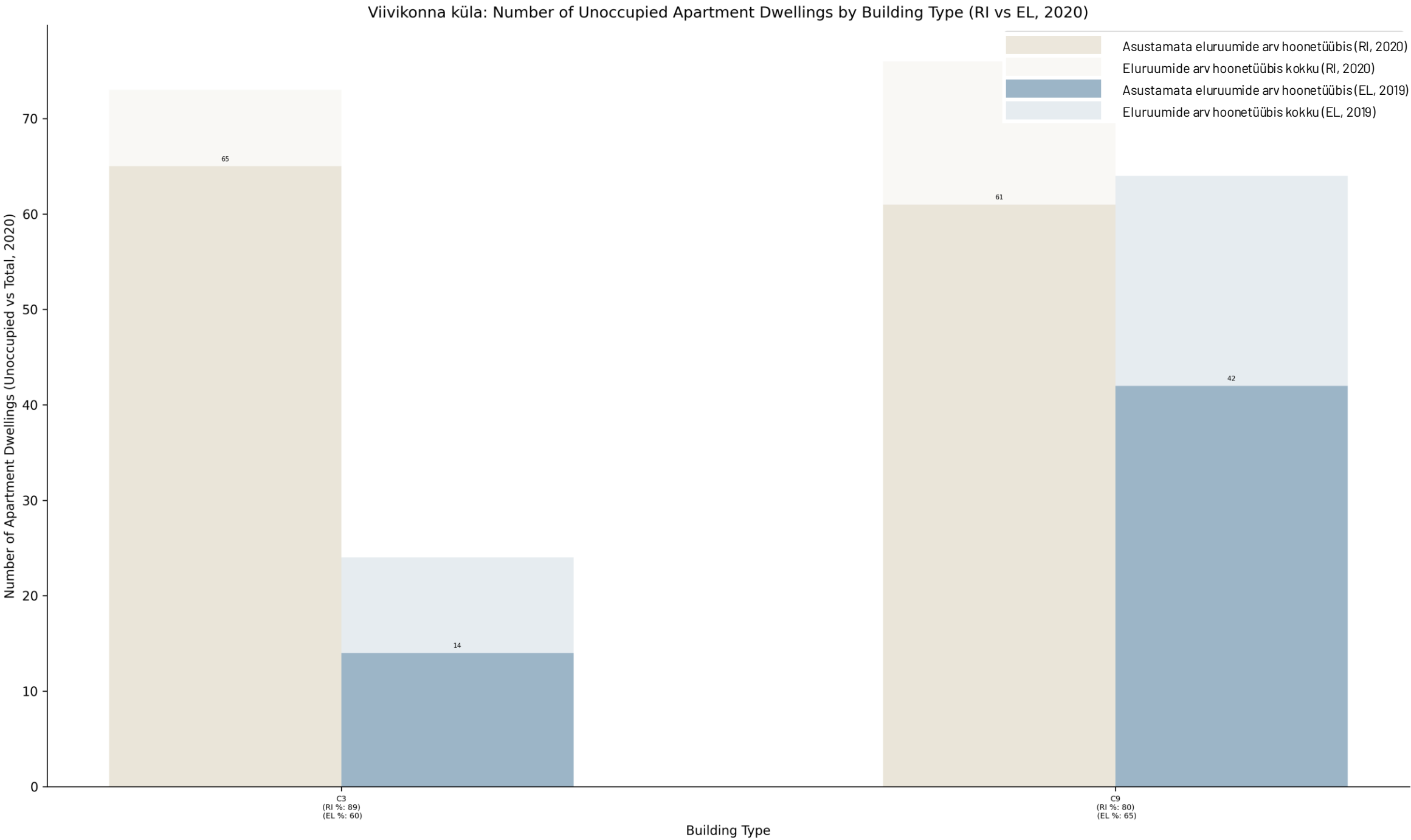
.....

Viivikonna küla



⚡ ASUSTAMATA ELURUUMID HOONETÜÜPIDE LÕIKES Viivikonna küla

Samuti asula, mille peamine tühjenemine on toimunud juba eelmisel kümnendil. Mitmed hooned on veel osaliselt asustatud, ning võiks kaaluda nende elanike ümberasustamist – kas ühte hoonesse kokku või soovi korral mujale vastavalt riigi poolt pakutava toetusmeetme reeglitele



			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

Millist tüüpi hooned tühjenevad?

• • • • •

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

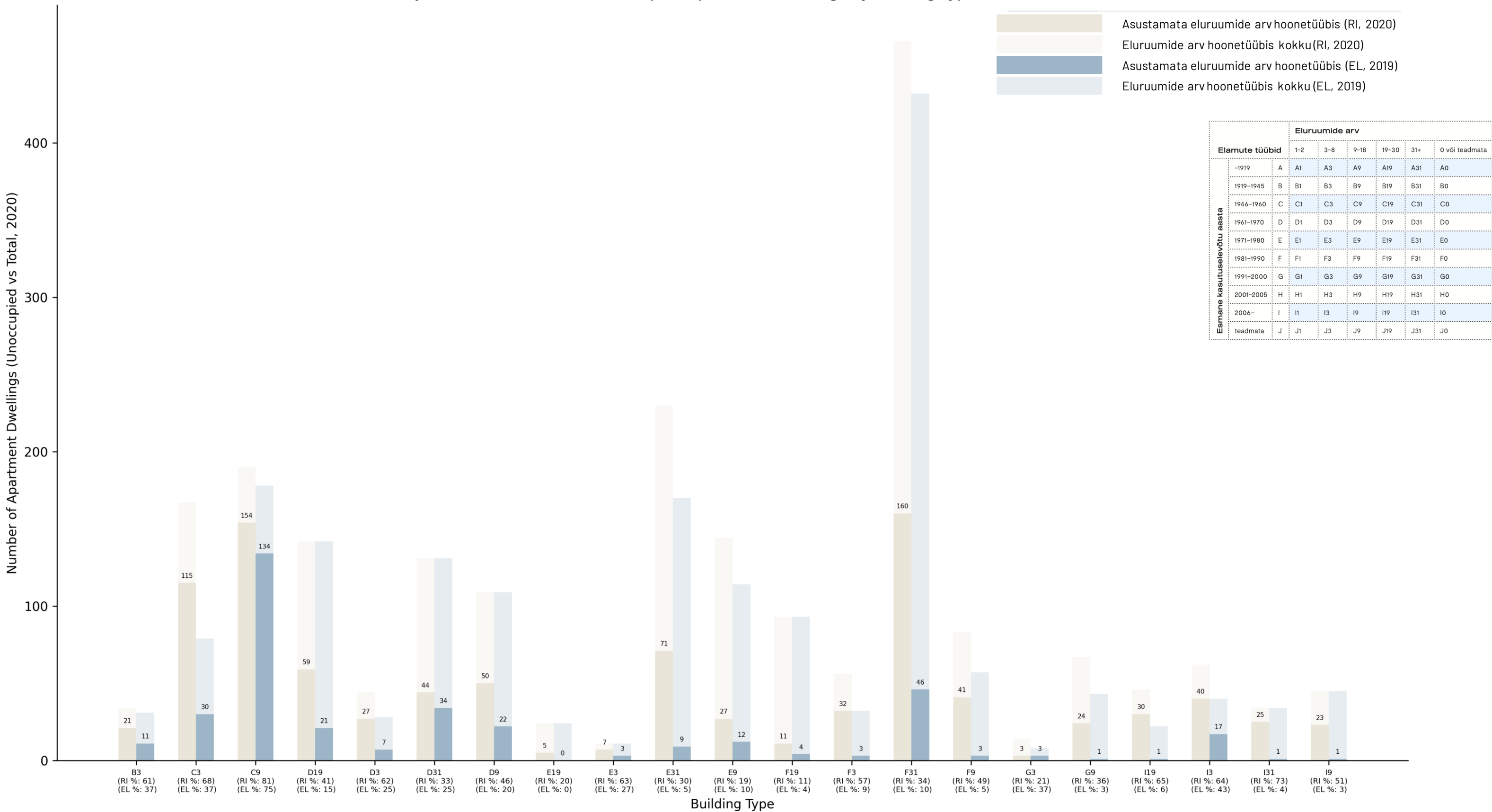




ASUSTAMATA ELURUUMID HOONETÜÜPIDE LÕIKES NARVA-JÕESUU LINN

KOKKU

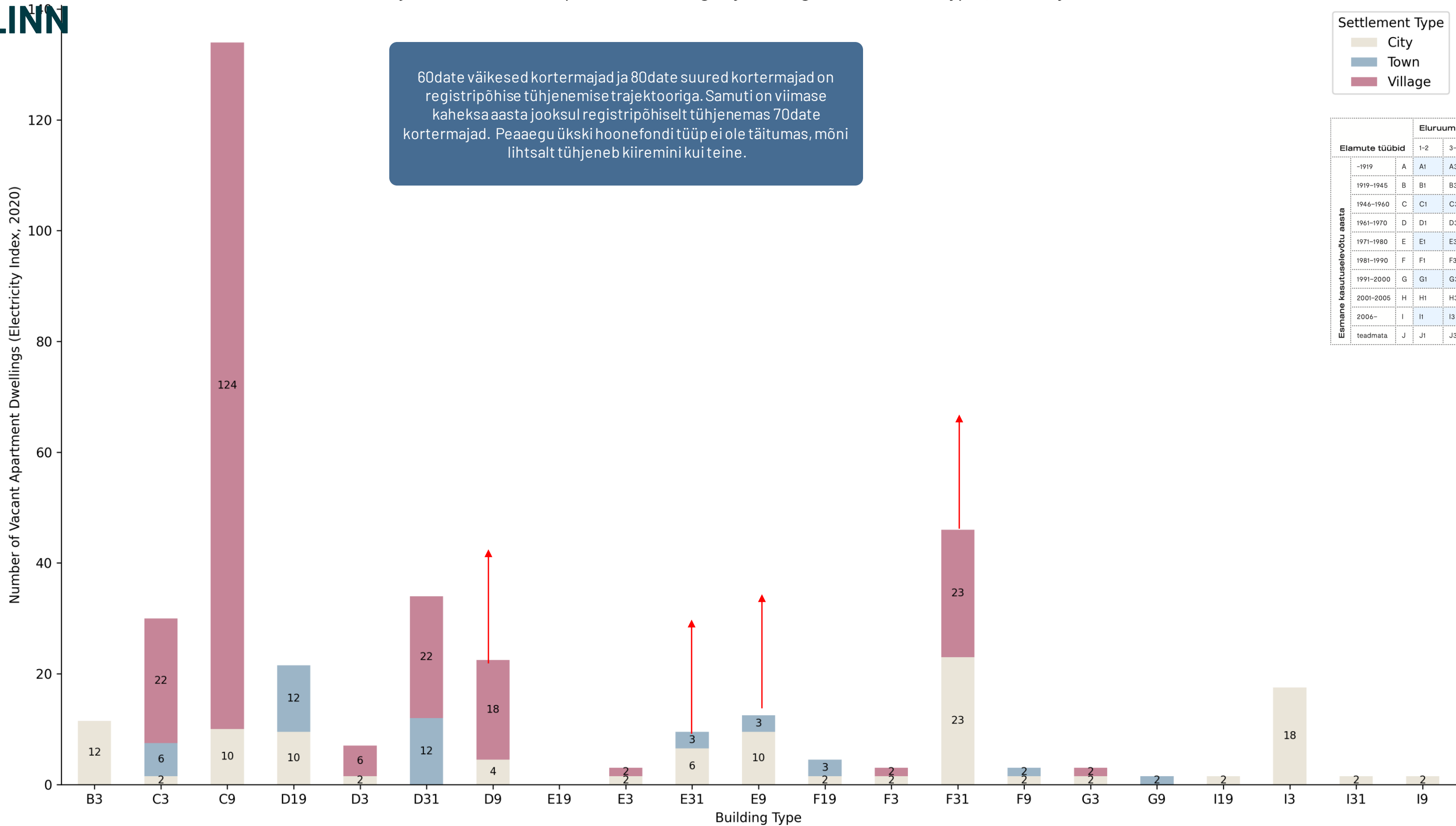
Narva-Jõesuu linn: Number of Unoccupied Apartment Dwellings by Building Type (RI vs EL, 2020)



⚡

ASUSTAMATA ELURUUMID HOONETÜÜPIDEÜÜBI LÕIKES NARVA-JÕESUU LINN

Narva-Jõesuu linn: Vacant Apartment Dwellings by Building and Settlement Type (Electricity Index, 2020)



HOONEFONDI MÕÕDIKUD TABELITENA

.....

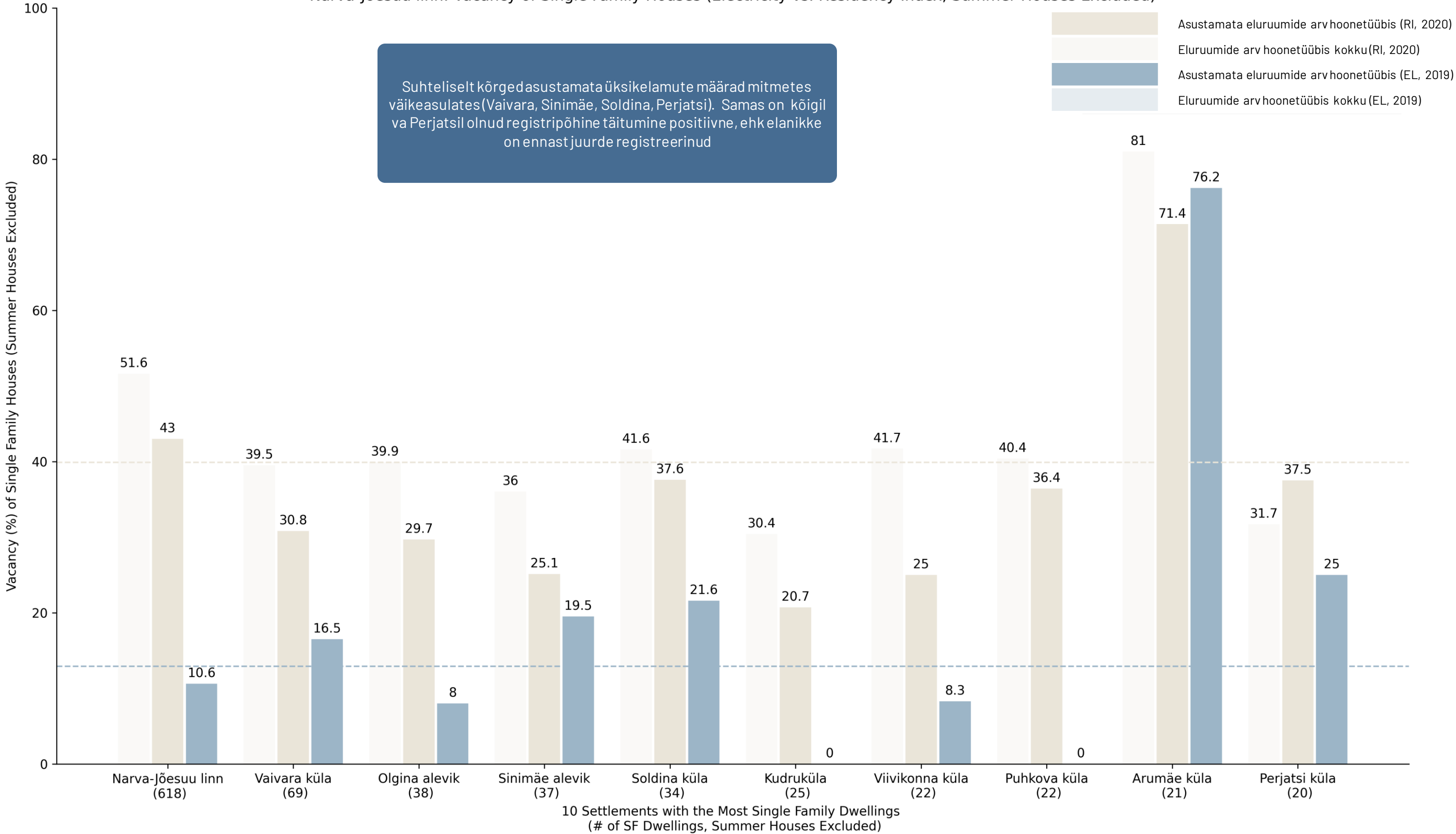
	Tühjenemise trajektoor (RR, 2013 - 2020)			
	3-8	9-18	19-30	31+
-1919				
1919-1945	-11.4%			
1946-1960	3.3%	-1.4%		4.9%
1961-1970	25.0%	16.5%	17.2%	3.7%
1971-1980	350.0%	55.9%	150.0%	54.5%
1981-1990	42.4%	20.6%	10.0%	35.1%
1991-2000	-68.4%	-14.8%		
2001-2005				
2006+	3.1%	-49.4%	-22.0%	4.2%
teadmata				

	Asustamata eluruumide osakaal (EL, 2019)			
	3-8	9-18	19-30	31+
-1919				
1919-1945	37.1%			
1946-1960	38.0%	75.3%		n/a
1961-1970	25.0%	20.6%	15.1%	26.0%
1971-1980	27.3%	11.0%	0.0%	5.6%
1981-1990	9.4%	5.3%	4.8%	10.6%
1991-2000	37.5%	3.5%		
2001-2005				
2006+	43.8%	3.3%	6.8%	4.4%
teadmata				

	Eluruumide arv (EL, 2019)			
	3-8	9-18	19-30	31+
-1919				
1919-1945	31			
1946-1960	79	178		0
1961-1970	28	109	142	131
1971-1980	11	114	24	170
1981-1990	32	57	93	432
1991-2000	8	43		
2001-2005				
2006+	40	45	22	34
teadmata				

⚡ ASUSTAMATA ELURUUMID ÜKSIKELAMUD NARVA-JÕESUU LINN

Narva-Jõesuu 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

OMAAVALITSUSED

•••••

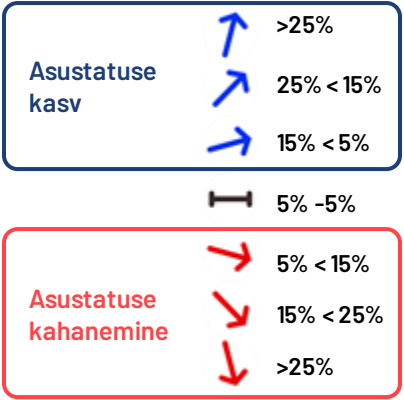
korterelamute ja ühe- ja kahepõlõelamute (suvilate ja aiamajade piirkonnad välja arvatud) põhjal kasutades rahvastikuregistri andmeid

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

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

Tühjenemise trajektoor 2013-2020

Rahvastikuregister



•••••



Asustamata eluruumide osakaal kõikides hoonetpides: 3+ eluruumiga ja 1-2 eluruumiga hooned

•••••

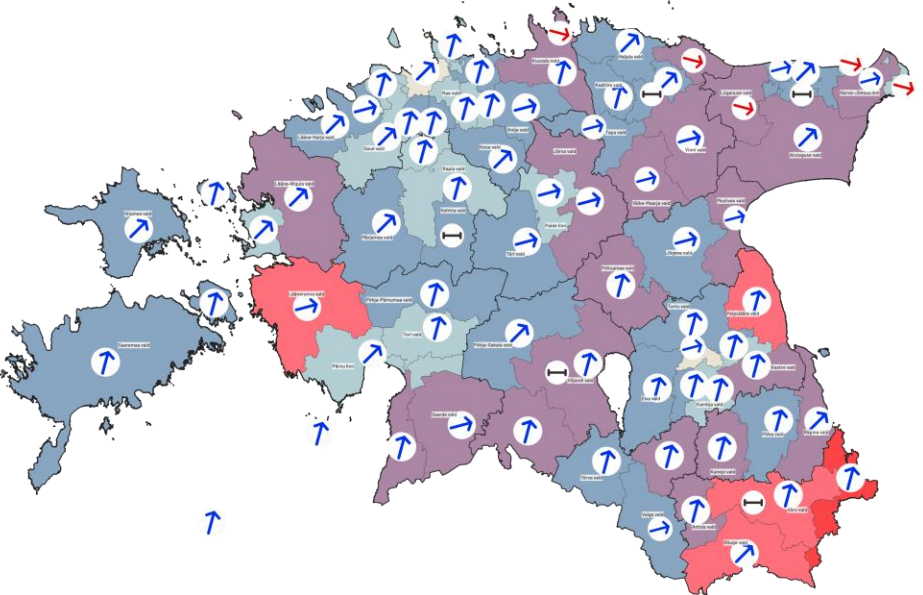


Asustamata eluruumide osakaal 3+ eluruumiga hoonetes

•••••

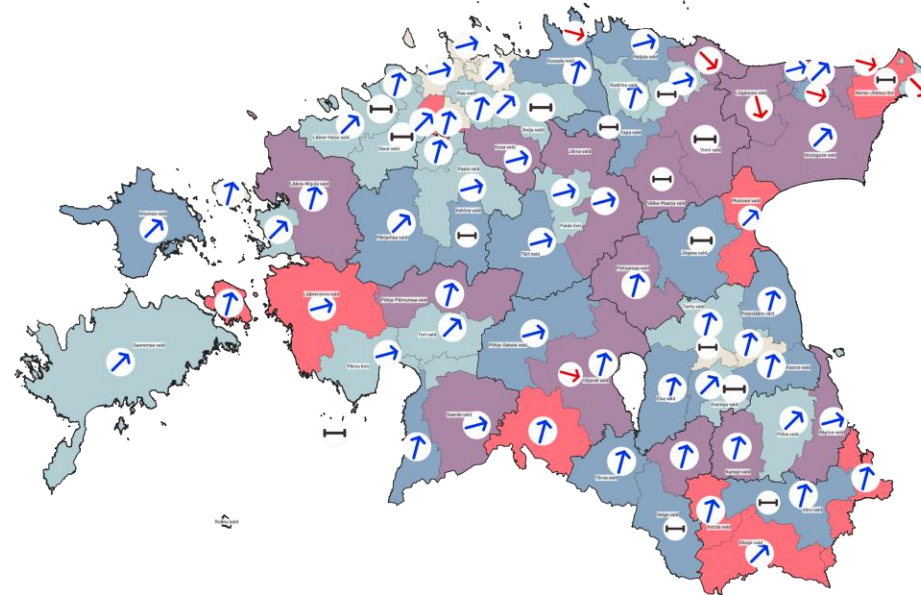


Asustamata eluruumide osakaal 1-2 eluruumiga hoonetes

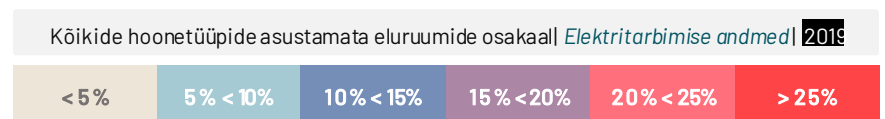
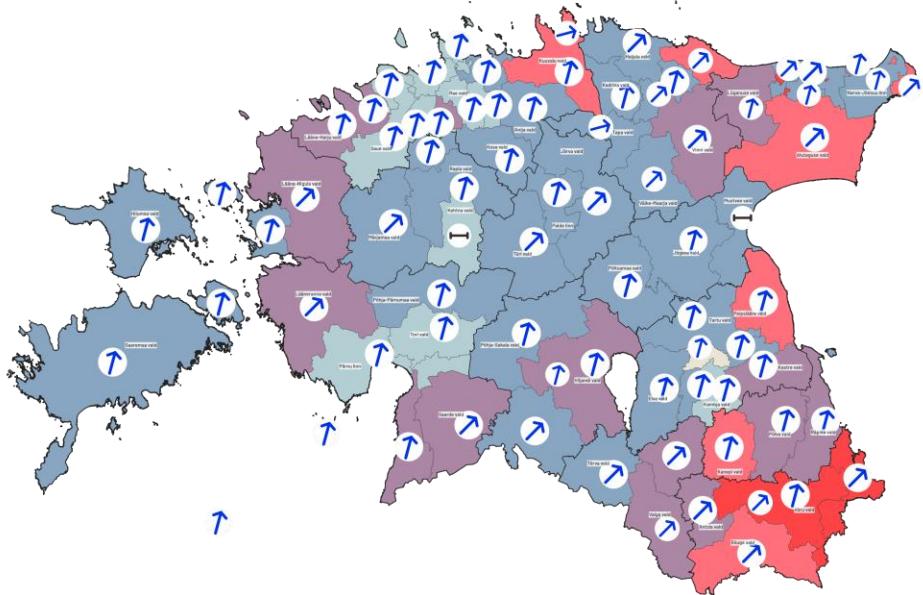


Kiiremini täituvad Tallinna ja Tartu lhipiirkonnad, sh rongiliikluse või maantee kaudu hästi hdatud piirkonnad

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



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





ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL OMAAVALITSUSED

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

•••••

Narva-Jõesuu tühjenemise trajektoor on vahemikus 2013-2020 olnud positiivne, täitumine on toimunud eelkõige üksikelamute najal. Narva-Jõesuu linn ehk keskus on püsinud stabiilsena.

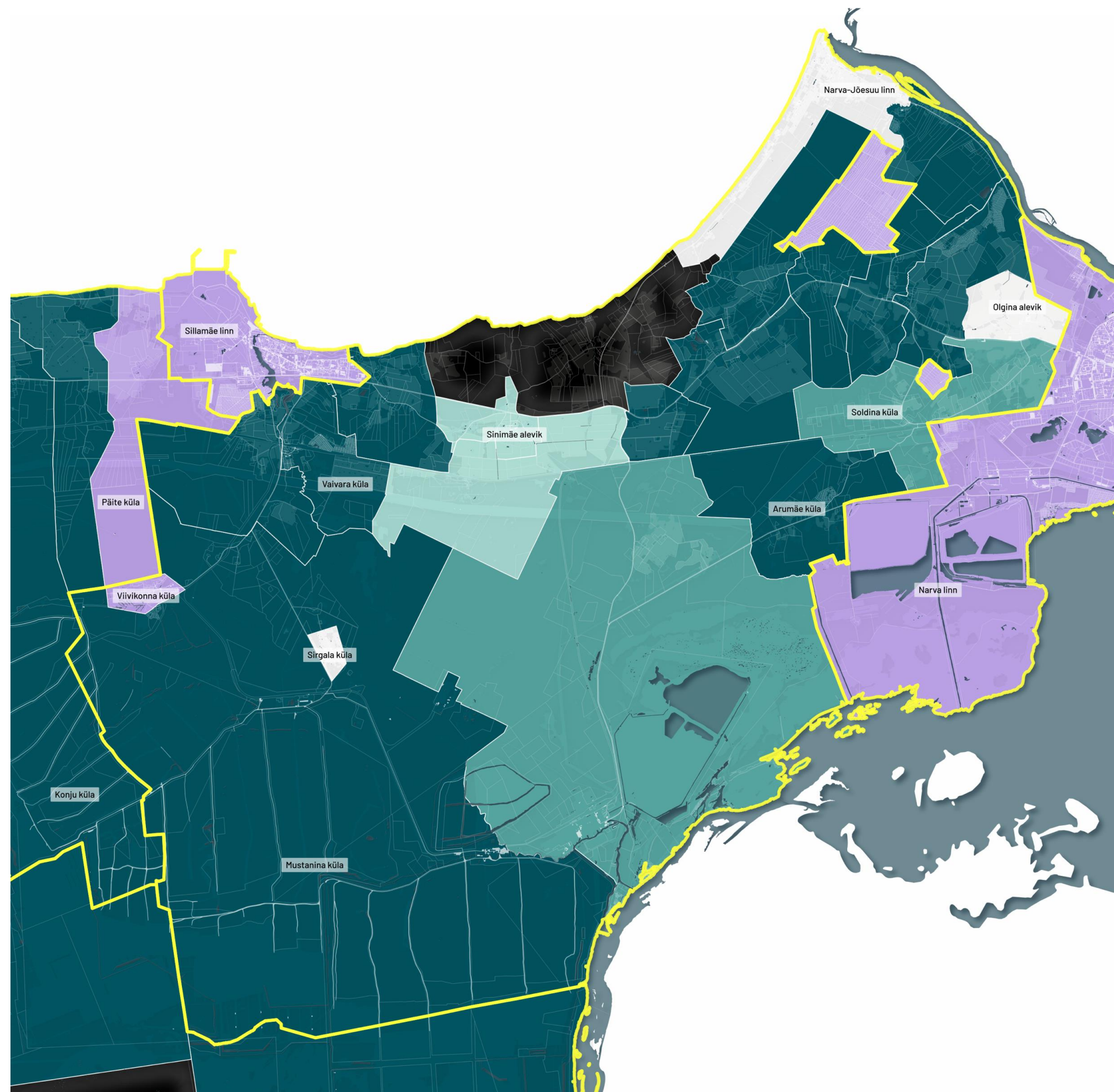
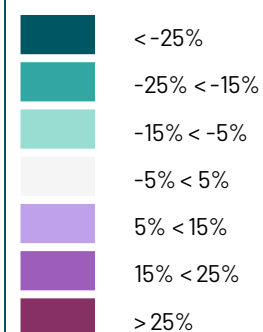
Korterelamute tühjenemise trajektoor ei ole väga järsk tõustes 8 aastaga vaid kaks protsendipunkti, ning olles tegelikult viimasel 4 aastal languses (mis tähendab, et väljaregistreerimine on pidurdunud). Registripõhine asustatus on küllaltki kõrge ehk elanikud on olnud seni olnud vähe motiveeritud sisse registreerima. Osaliselt mõjutab seda ka suvituspiirkonna iseloom.



Rahvastikuregistrijärgi püsielaniketa eluruumide osakaalud kortermajades ja väikeelamutes

	2013	2016	2020
	46%	46%	42%
	42%	47%	44%
	56%	46%	38%

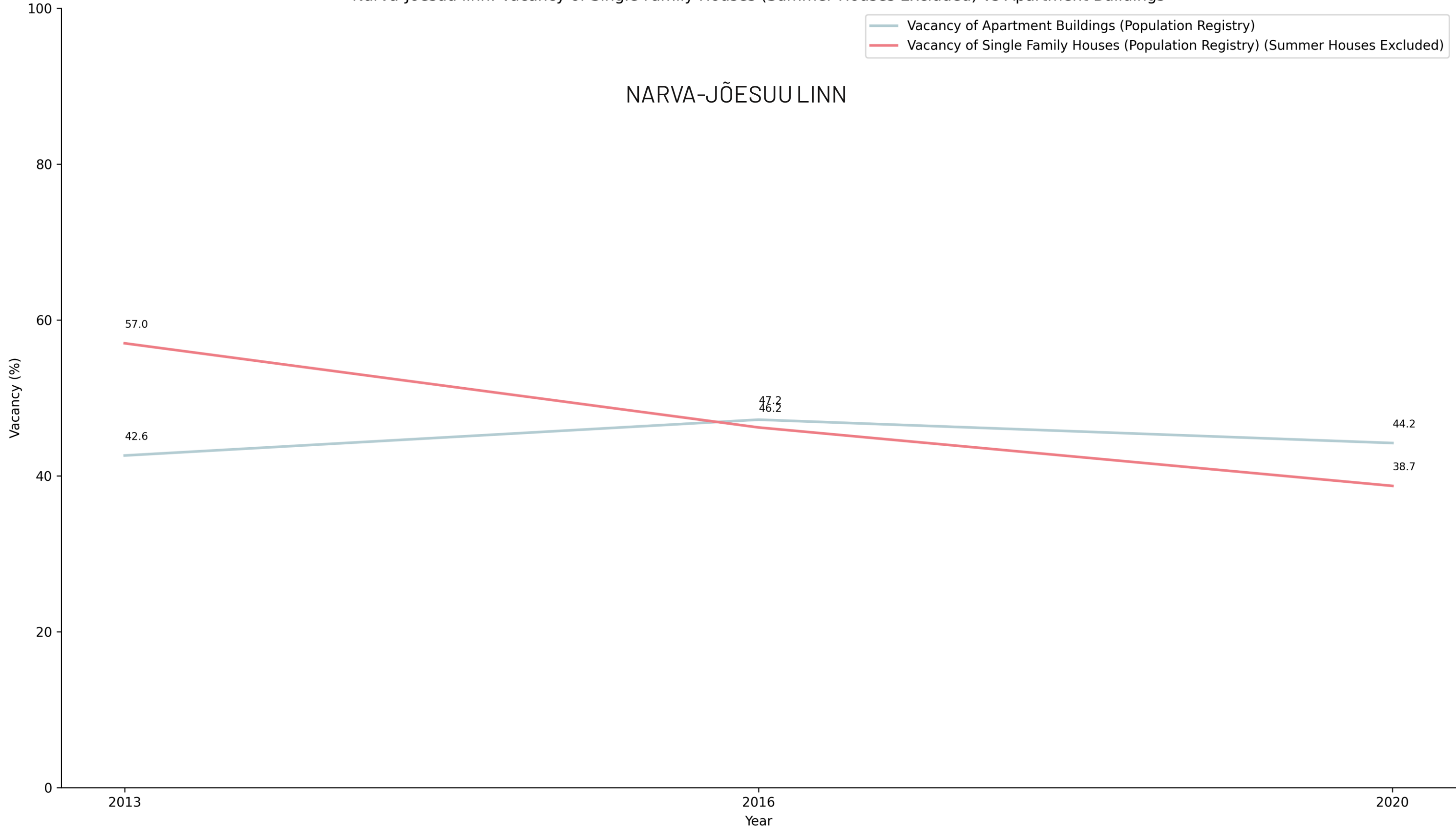
Trajektoor



TÜHJENEMISE TRAJEKTOOR KORTERMAJAD
VS ÜKSIKELAMUD



Narva-Jõesuu linn: Vacancy of Single Family Houses (Summer Houses Excluded) vs Apartment Buildings

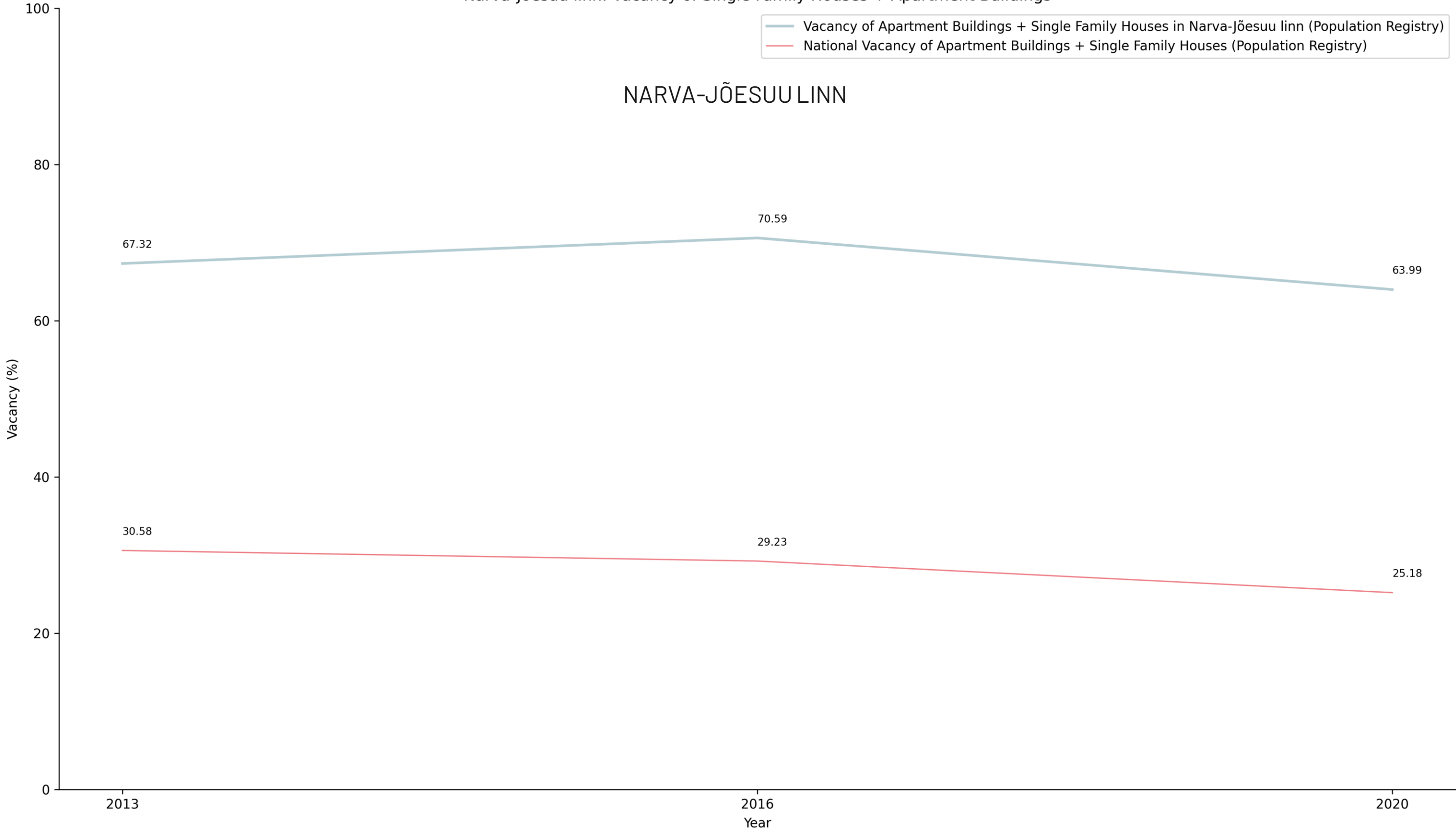


TÜHJENEMISE TRAJEKTOOR KORTERMAJAD ja
ÜSIKELAMUD võrrelduna riigi keskmisega



Narva-Jõesuu linn: Vacancy of Single Family Houses + Apartment Buildings

- Vacancy of Apartment Buildings + Single Family Houses in Narva-Jõesuu linn (Population Registry)
- National Vacancy of Apartment Buildings + Single Family Houses (Population Registry)



NARVA-JÕESUU LINNA TRAJKETOORID 2013-2020

Sinimäe ja mitmed Narva-Jõesuu linna piirkonnad on täitumas



Tühjenemise trajektoor
2013-2020
Rahvastikuregister

>25%

25% < 15%

15% < 5%

Asustatuse kasv

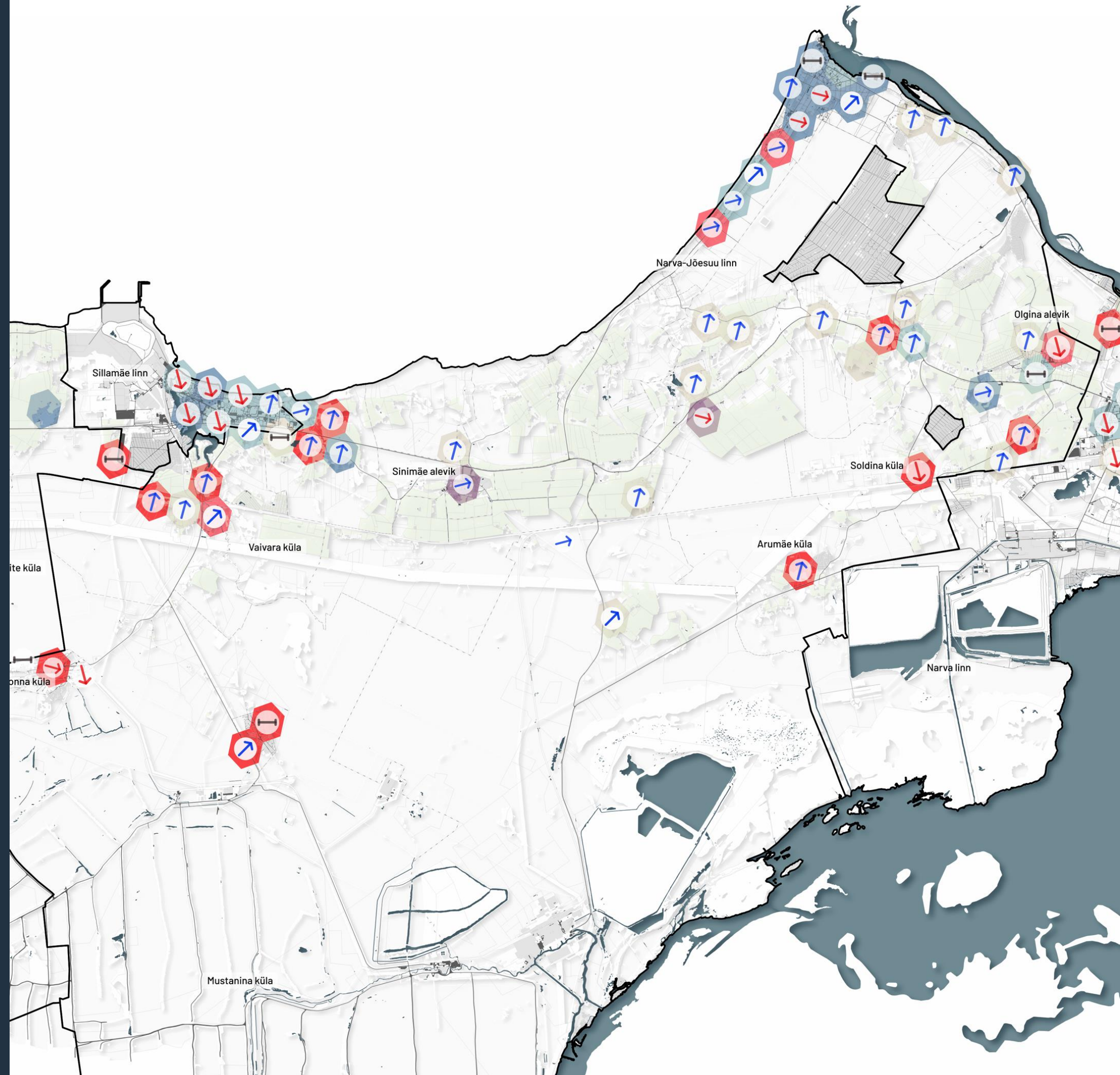
5% < 15%

15% < 25%

>25%

Asustatuse kahanemine

5% -5%

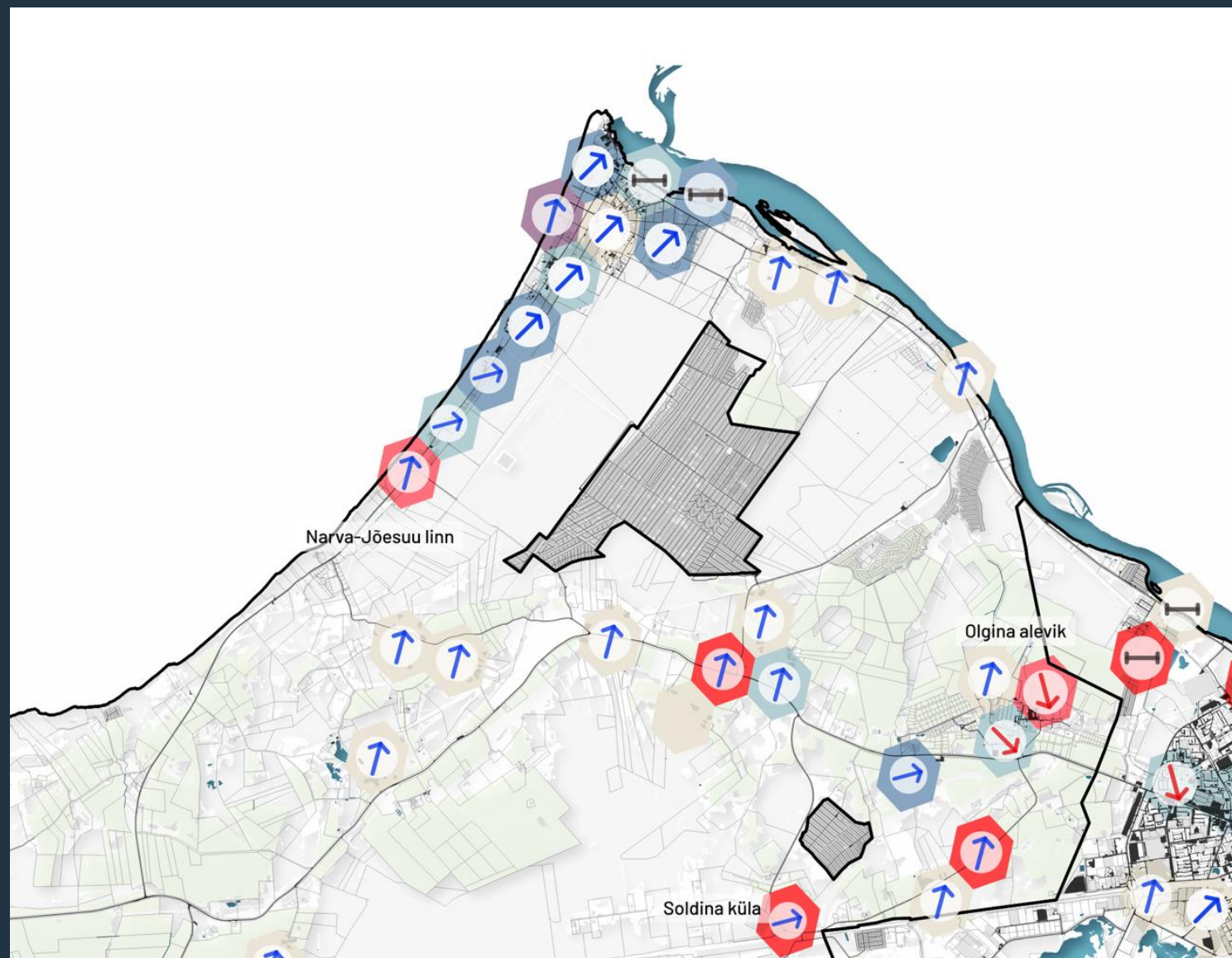


NARVA-JÕESUU LINNA TRAJKETOORID 2013-2020

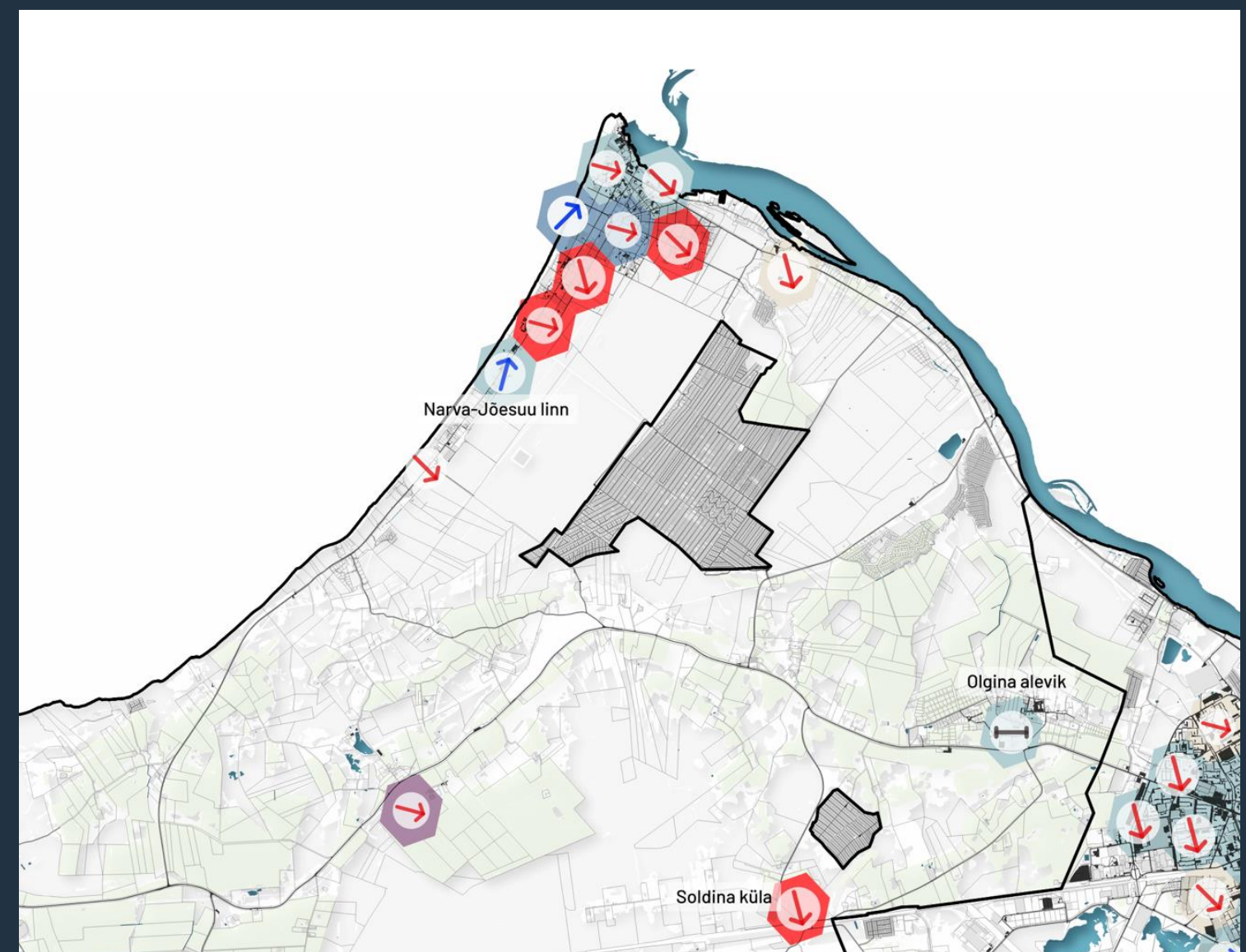
.....

Erinevus üksikelanute ja korterelamute trajektoories

 Üksikelanute asustus ja trajektoorid



 Korterehamute asustus ja trajektoorid





PRIOTITEETSED PIIRKONNAD

Asustamata eluruumide vähenemine 2013-2020

Asustatus EL vs tühjenemise trajektoor (RR)

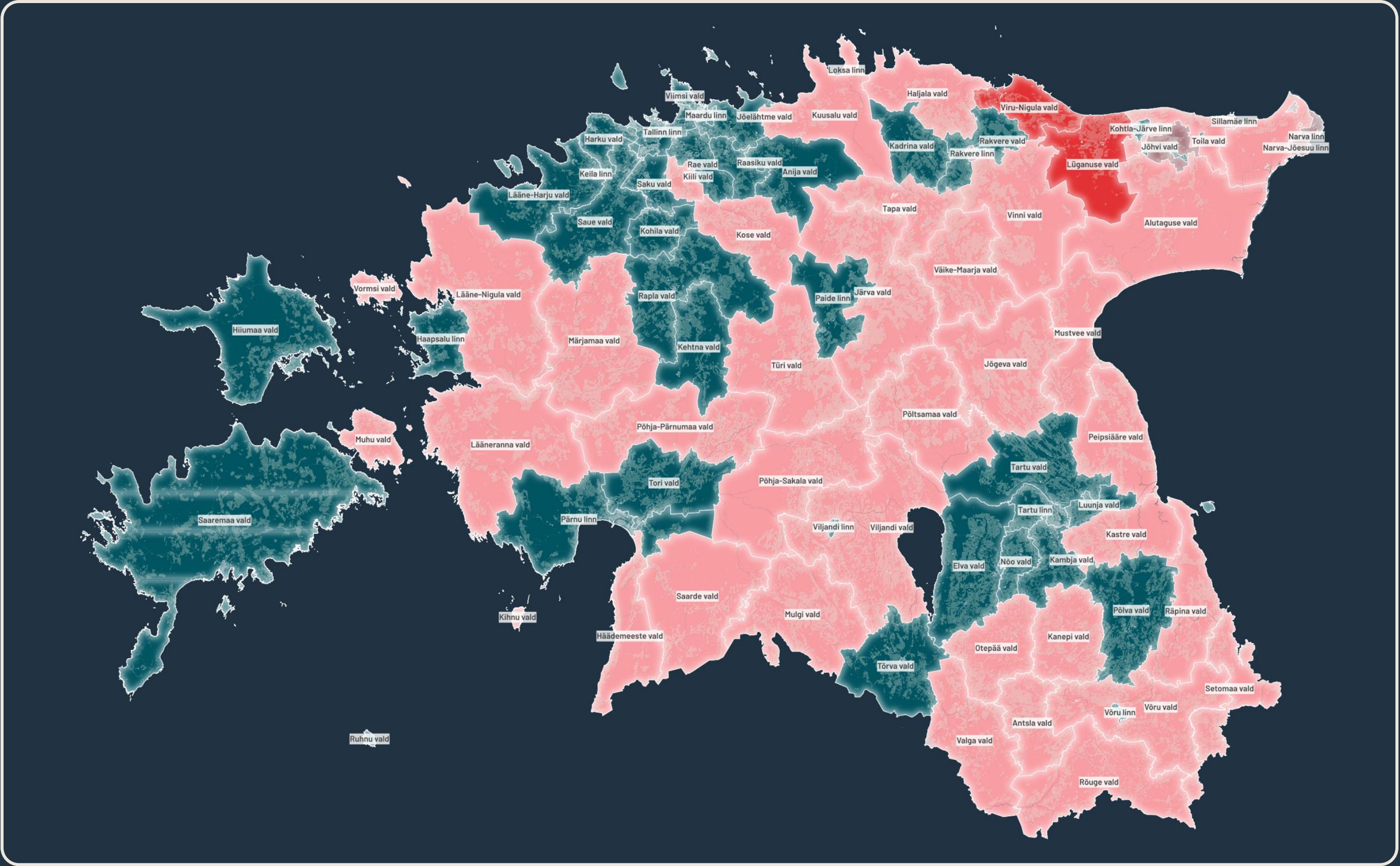
.....

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 trajektoore 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 ja Viivikonna

Madala asustamata eluruumide osakaalu, kuid samaaegselt tühjenemise trajektooriga asustusüksused vajavad edasist analüüsi, et paremini mõista, mis põhjusel on nad hoolimata kõrgeastatusest ikkagi tühjenemas. Sellised omavalitsused on: Jõhvi linn, Sillamäe linn ja Narva linn aga ka Narva-Jõesuu

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 aga ka Sinimäe alevik ja Soldina

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. Samuti Olgina.

.....

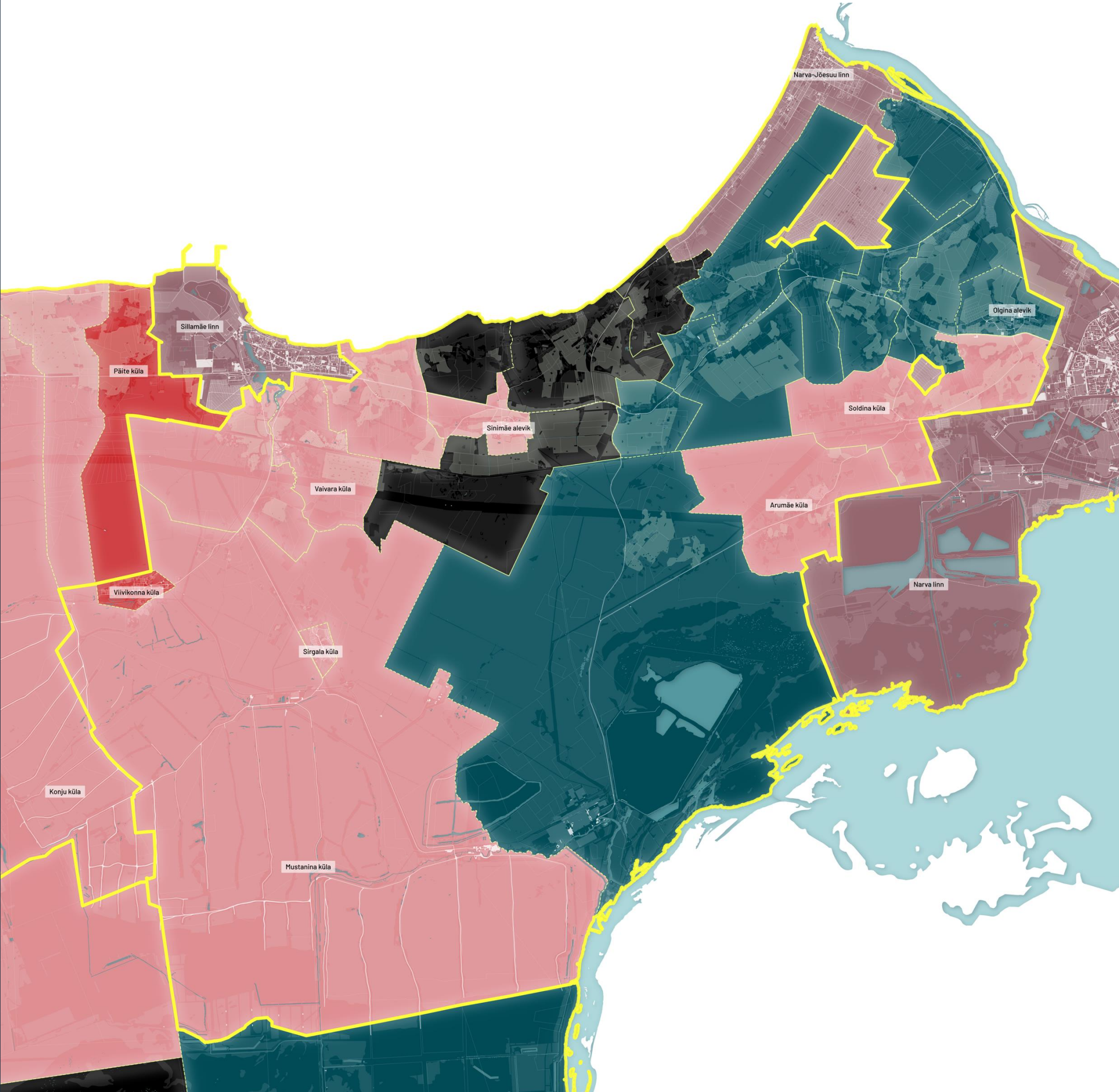
PRIORITEEDI INDEKS

KÕRGE ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + TÜHJENEMINE

MADAL ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + TÜHJENEMINE

KÕRGE ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + ELURUUMID TÄITUVAD

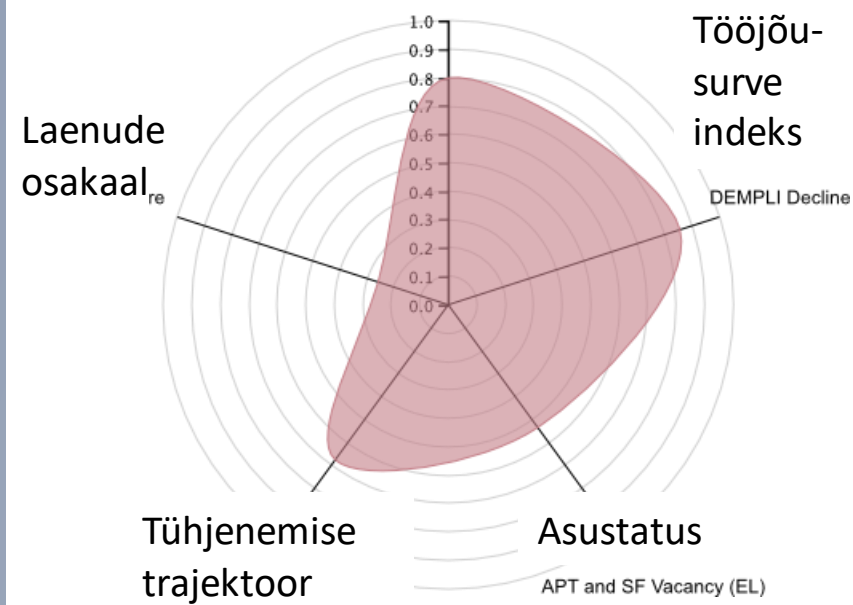
MADAL ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + ELURUUMID TÄITUVAD



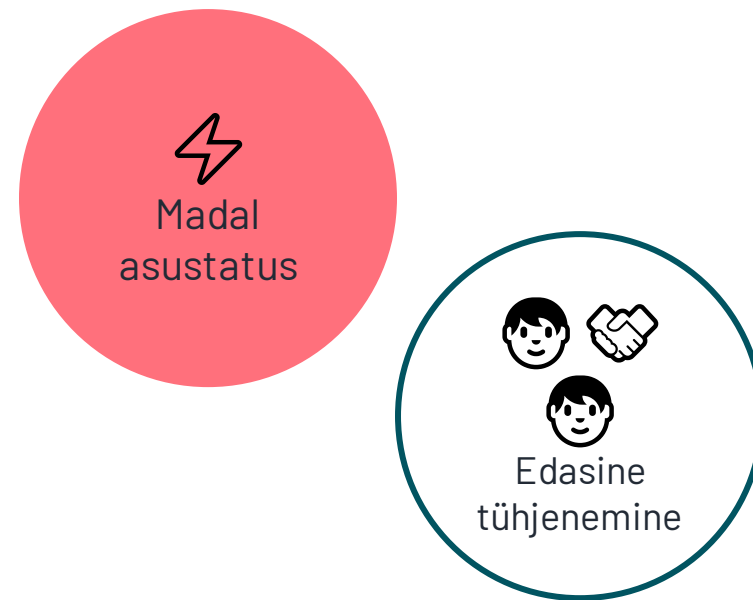
ÜLDISED MÕÕDIKUD

1) HAAVATAVUS Narva-Jõesuu linn

Rahvaarvu
vähenemine^{oss}



2) RISIKIPIIRKONNAD

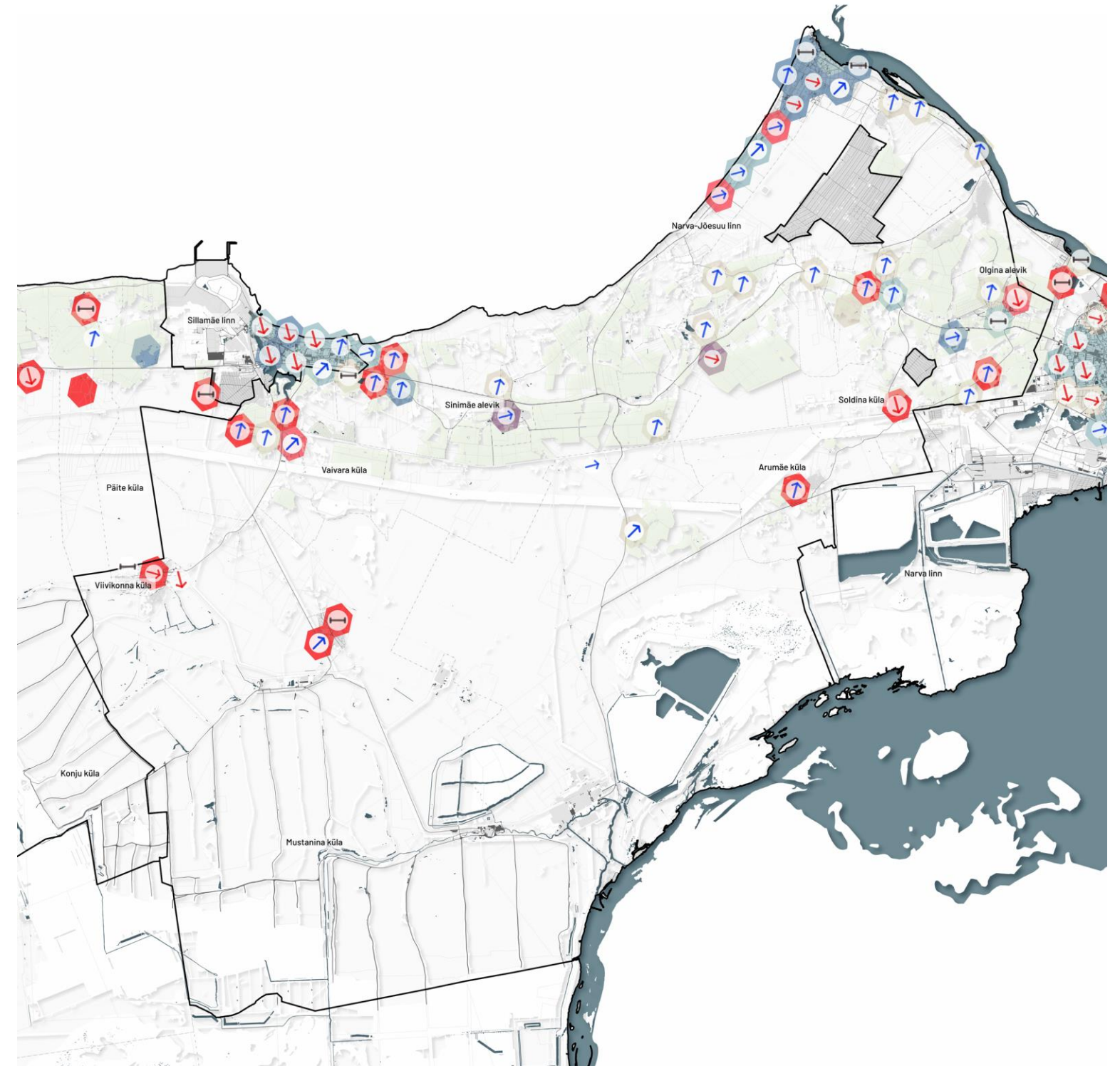
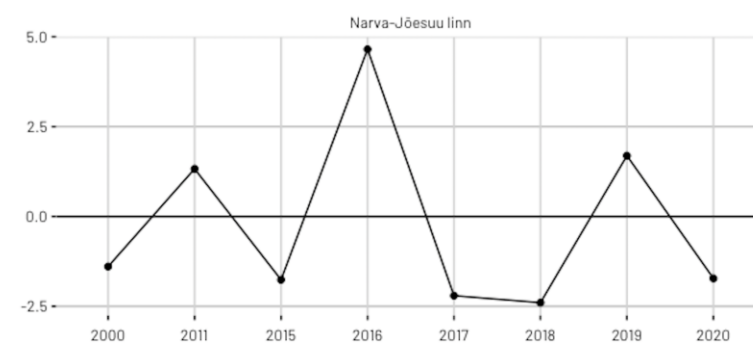


3) TÜHJENEVATE HOONETE KOBARAD 2013→2020

Kobarate arv
väheneb
6 → 5

Kobaras
olevate
eluruumide
arv on
kasvanud
7.3 → 7.6

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 Narva-Jõesuus linnas tühjad 498 eluruumi. Maakondliku rahvastikuprognooi kohaselt väheneb elanike arv vallas järgmise 20ne aasta jooksul 1276 inimese võrra, mis võib tühjaks jätta veel 638 eluruumi.

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

Käesoleva analüüsi tulemuste põhjal saab järeldada, et Narva-Jõesuu asustatuse määrad on teistest Eesti piirkondadest kõrgemad. Tulemust mõjuab väga palju Viivikonna ja Sirgala madal asustatus. Uuringu käigus ei avastatud uusi suuremahuliselt tühjenevaid piirkondi või hooneid, küll aga kaardistati teatud hoonetüüpe, millest kiputakse välja kolima.

Kui Narva-Jõesuu edasist tühjenemist prognoosida, siis peale Viivikonna ja Sirgala teised asulad suure riskiga ei ole. Eelkõige seetõttu, et seal ei leidu ka suurel määral hoonefondi korterelamutes. Küll aga on mitmetes väiksemates asulates tühjenemise riskiga kortermaju. Narva-Jõesuu linnas on samuti selliseid vanemaid 60date kortermaju, mille puhul omavalitsus võib kaaluda nende lammutamist ja aendamist uue hoonestusega juhul kui omanikud ei ole hoone renoveermisest huvitatud ja hoone tühjeneb edasi.

Kuigi tühjenemine Narva-Jõesuus 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. Narva-Jõesuu puhul on lisaks peamiseks riskiks linna toimimine suvituspiirkonnana, mis sõltub väga palju välituristidest. See olukord on nii COVIDi kui geopoliitilise olukorra tõttu muutumises.

Oluline Ida-Virumaa ja ka Narva-Jõesuu 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 elanikond sooviks eluruumi omandada, aga neid ei ole turul saadaval. Samuti võib eeldada, et kuna palju taolist kinnisvara soetat juba aastaid tagasi, siis on ka nende eluruumide omanikke tõenäoliselt lähikümenditel ootamas põlvkonnavahtetus 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

.....

Kahanemise strateegia Narva-Jõesuus võiks sisaldada järgnevaid tegevusi:
Kõige olulisemad tegevused:

- 1) Lahendada Viivikonna ja Sirgala küsimus. Kõiki hooneid ei pea lammutama aga võiks allesjäänud elanikke võimalusel asustada ümber ühte toimivasse hoonesse või teistesse piirkondadesse. Hoonete lammutamine on eraldi küsimus. Lammutamine on oluline vaid juhul kui hoone rikub linnapilti (nt keskuses) on asukohas, kus maad oleks perpektiivne kasutada muul otstarbel. See ei pruugi olla Viivikonna ja Sirgala puhul mõttekas.
- 2) Analüüsida lähemalt Sinimäe alevikus ja ka külades olevaid madala asustatusega hooneid. Kaaluda seal elanike ümberasustamist ja hoonete maa kasutamist muul otstarbel.
- 3) Järgida Narva-Jõesuu linnas tühjenevaid vanemaid kortermajasid. Juhul kui puudub võimekus renoveerida ja toimub edasine tühjenemine, siis kaaluda hoone omandamist ja krundi kasutamist muul otstarbel.
- 4) Panustada maksimaalselt hoonete renoveerimisse ja võimestada ühistuid selles tegevuses
- 5) Tegutseda strateegiliselt KOVile kuuluvate eluruumide soetamisel, vahetamisel, müümisel ja renoveerimisel

.....

Omavalitsuse hoovad elamumajanduse 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 krunti (hea asukoha puhul) saab sellisel juhul kasutada teiseks otstarbeks (avalik ruum, uusehitised jne).

Nendeks tegevusteks peaks omavalitsus omama ülevaadet sotsiaalkorterite asukohtadest ning muu omavalitsuse omanduses oleva kinnisvara (nt pärandvara) asukohtadest, ning püüdma seda ressursi strateegiliselt kasutada oma eesmärkide täitmiseks (nt teatud piirkondade aktiviseerimine).

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.



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

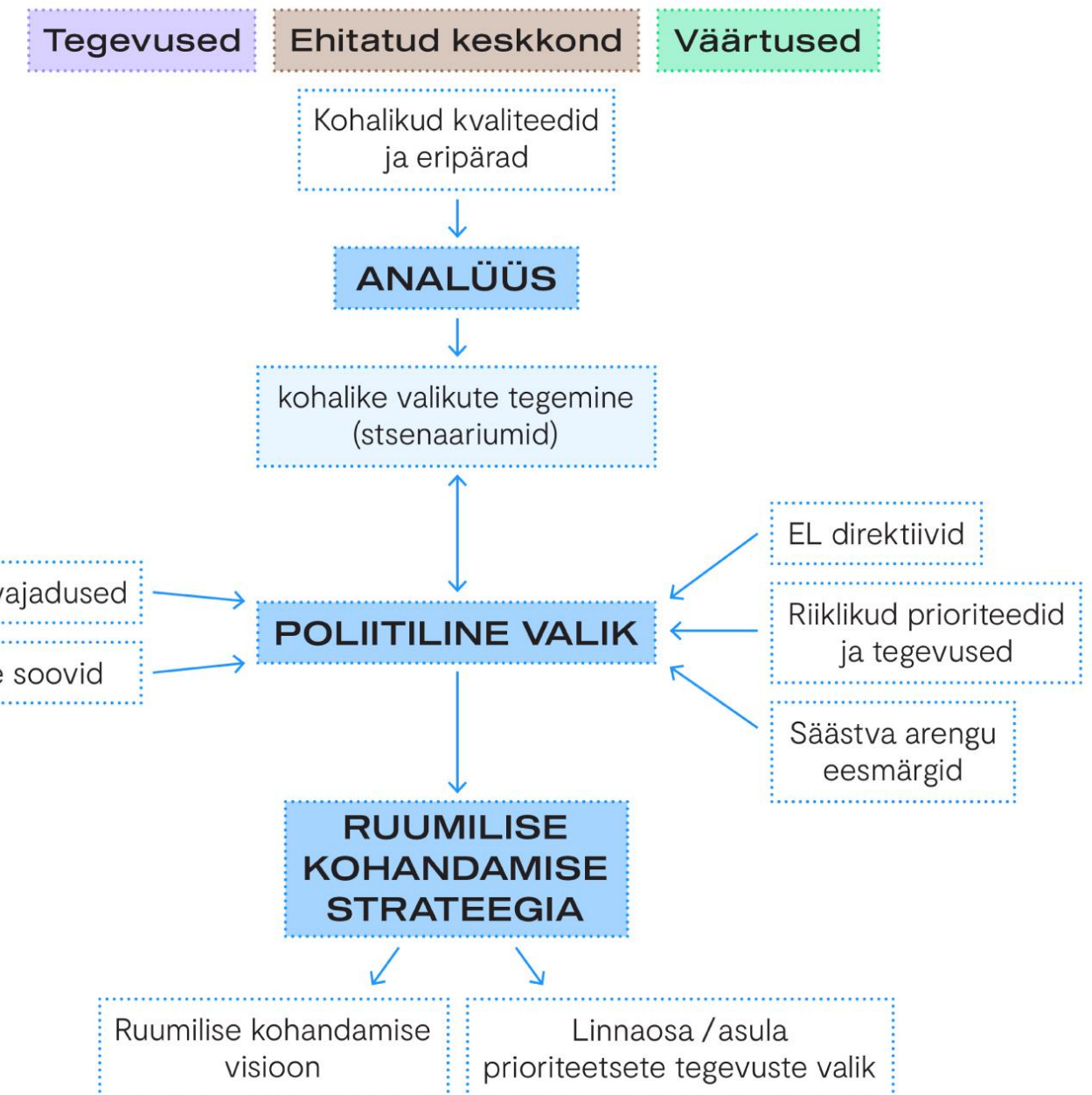
Omavalitsusele kuuluv kinnisvara

Renoveerimistoetused vms rahalised meetmed

3. Julge suunata pilk tulevikku

Rahvastiku vähenemine ja vananemine

Hoonefondi amortiseerumine



Suunised ruumilise kahanemise analüüsimiseks ja kohandamise strateegia koostamiseks, 2020