



# IDA-VIRU MAAKONNA RUUMILISE KAHANEMISE ANALÜÜS

KOONDRAPORT Tallinn / Helsinki 2022

SPIN  
UNIT

TAL  
TECH



RAHANDUSMINISTEERIUM

REGIONAALARENGU TOETUSEKS

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)**

A world map is shown in a dark, semi-transparent style, overlaid on a light blue background. The map is covered with numerous small, colorful dots in shades of red, yellow, green, and blue, representing data points or locations. The dots are more densely packed in certain areas, particularly in the Americas and Europe. The text 'Sissejuhatus' is centered over the map in a large, white, bold, sans-serif font.

# 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 konkreetsete 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 lähikümneidite 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 MÕÖTKAVAD



Andmetabelid seoti GIS analüüsiks Ehitisregistri (EHR) hoonete punktidega kasutades liitmiseks ADS\_OID andmevälja.

Eluruumide asutuse ruumilise paiknemise analüüs on läbi viidud erinevates mõõtkavades, millest täpsem on hoone tase ja üldisem 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 või hooned, 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 mitteiluruum 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).

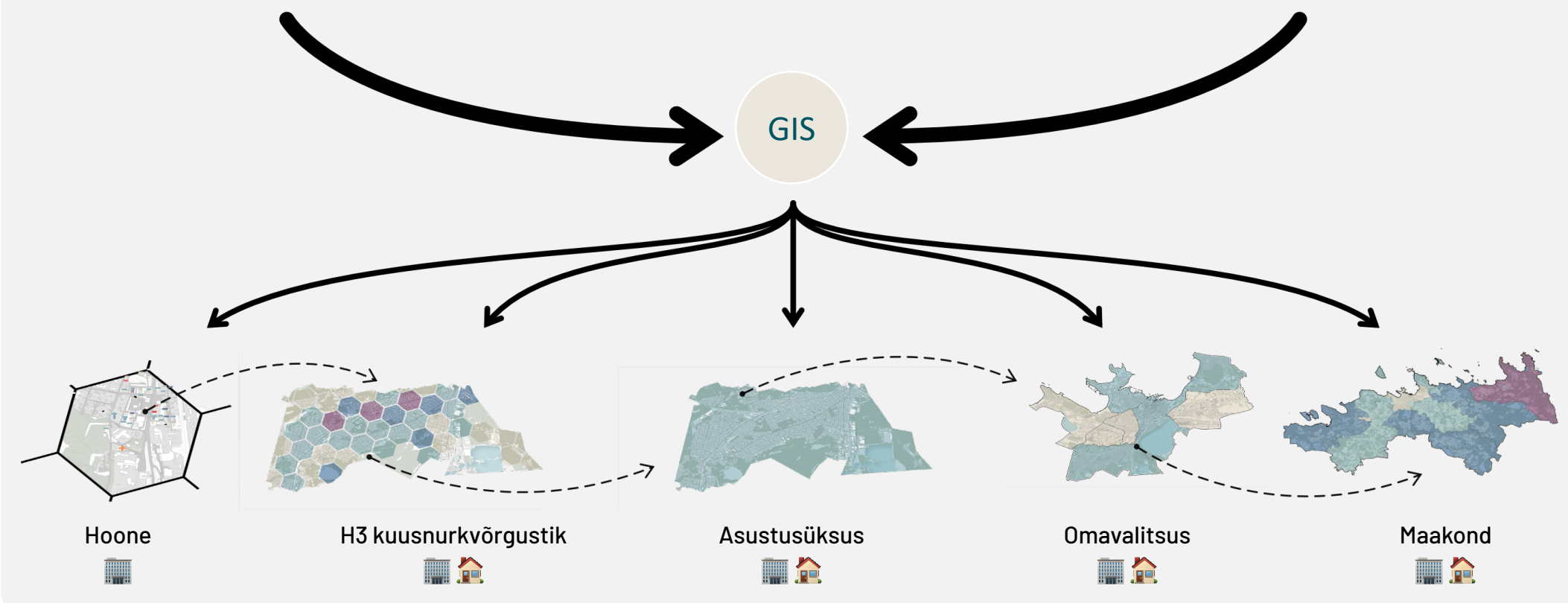


### ELURUUMIDE ASUSTATUS RAHVASTIKUREGISTRI PÕHJAL

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

Eluruum või mitteiluruum 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 (korrektsealt lingitud) ja ühe-ja kahepereelamute ( suvilate ja aiamaajade 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.

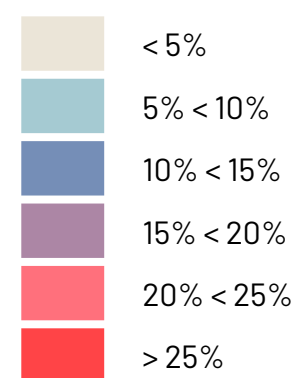
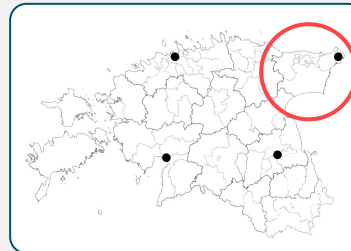
**Ida-Virumaal** tulevad selgelt esile Sompa linnaosa või **Püssi linn**, mis on väikesed ja väga suure asustamata eluruumide osakaaluga kohad, kuid samas võivad jääda märkamata suuremad üksused nagu **Järve linnaosa** või **Kiviõli linn**, kus on piirkondade ja hoonete tasandil samuti suur probleem,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

.....

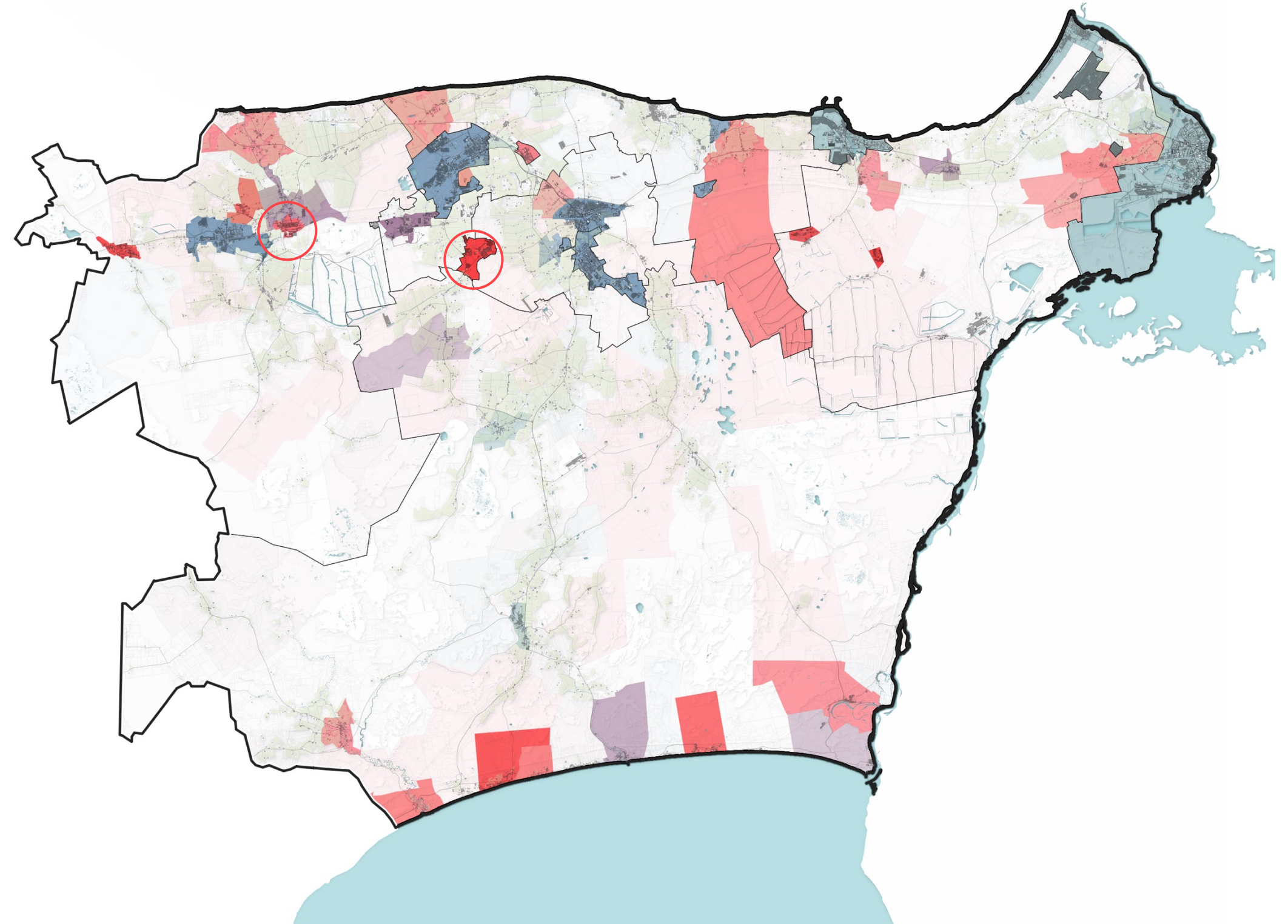


Kõikide hoonetüüpide  
asustamata eluruumide  
osakaal **2019**

"Elektritarbimise andmed



Asustamata eluruumide arv





## ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL H3 KUUSNURKVÕRK

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



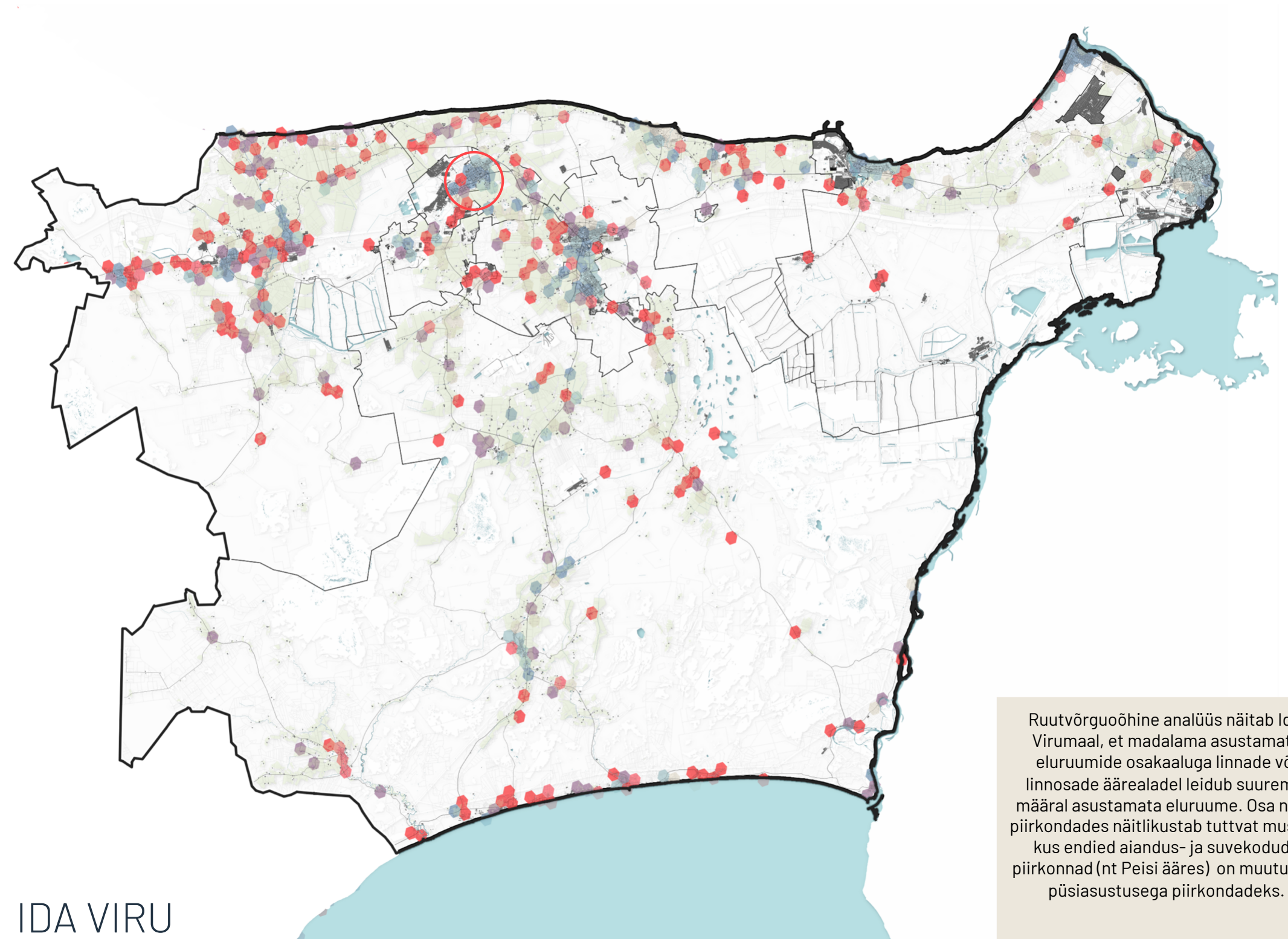
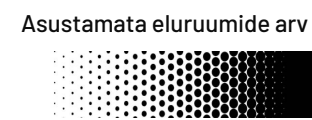
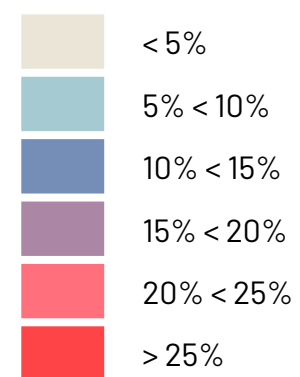
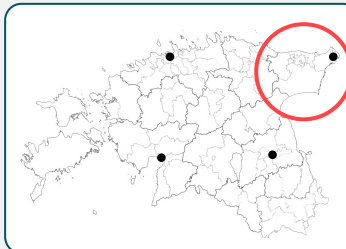
Kuna uuringus ei saanud konfidentsiaalsusnõuete tõttu kasutada üksikelamute andmeid aadressipõhiselt, vaid vähemalt viiest elamust koosnevate gruppidega, siis võeti asustatuse uurimiseks asustusüksuste sees kasutusele ruutvõrk, mille põhjal saab hinnata asustatust väiksemate piirkondade kaupa.

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"



IDA VIRU

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



## ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL HOONED

80% korterelamute (korrektset lingitud) põhjal



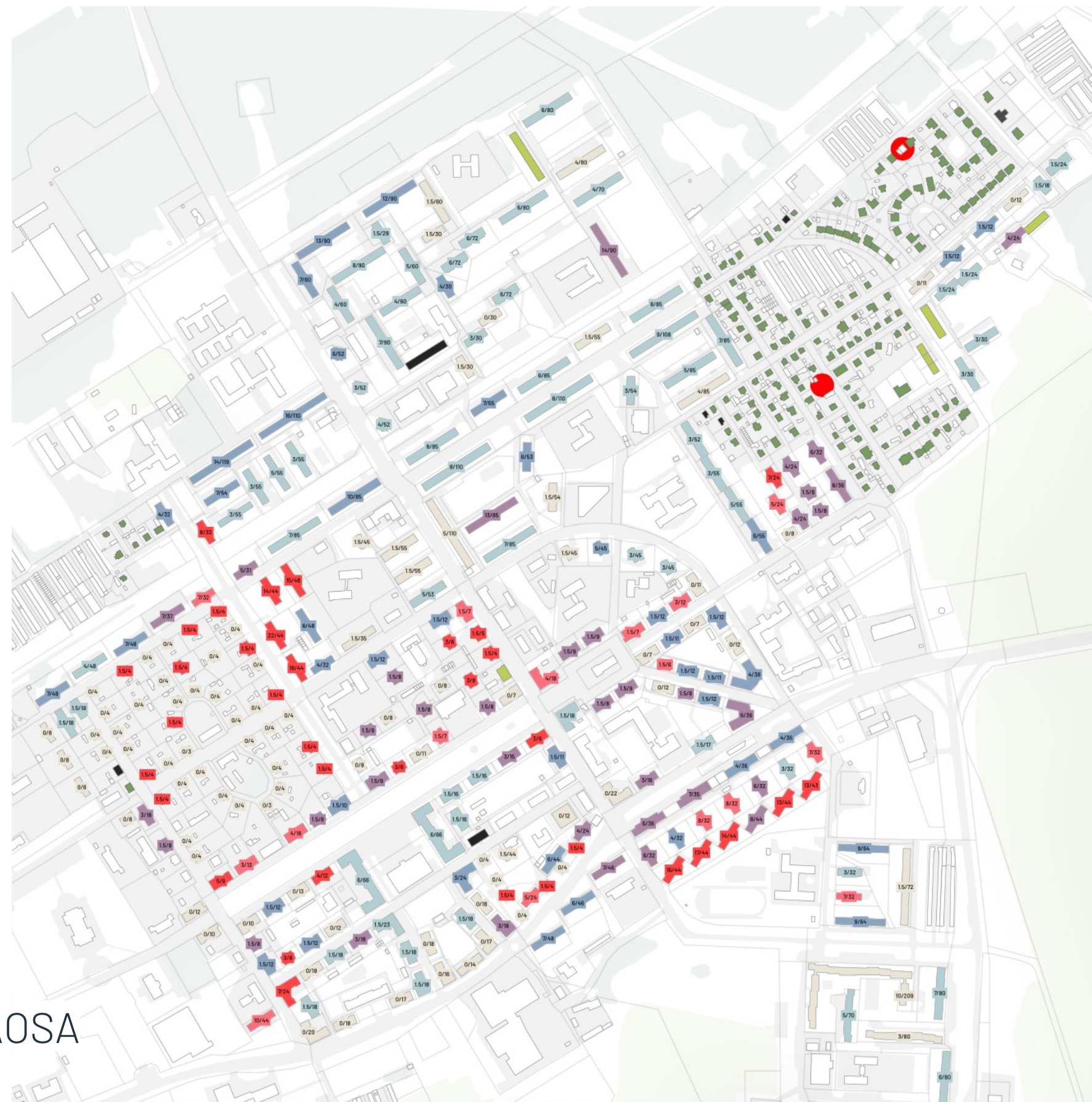
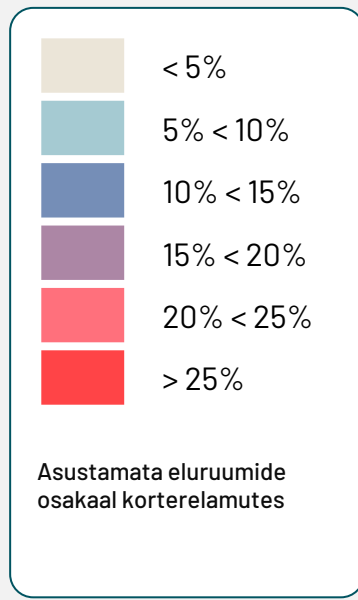
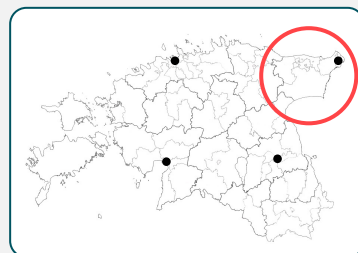
Korterelamute puhul saab välja tuua hoonepõhise asustatuse. Seda on võimalik vaadata nii elektritarbimise kui rahvastikuregistri baasil kõigis omavalitsuste asustusüksustes.

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 aadnessiandmeid korrektset 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 konkreetsetes piirkondades on terved hoonete grupid ja kvartalid tühenemisest 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"



## JÄRVE LINNAOSA





## 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 põhiseiseregulaarset seiret (soovitavalt 5-aastase intervalliga) ilma eraldi uuringuid tellimata.



### ASUSTATUS

Eluruumide asustatust hinnatakse elektritarbimise andmete põhjal, mis lubab hinnata, 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 vähenenud
- elanikkond on vanemas
- 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 kogeavad 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





## 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

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

71 122 eluruumi kokku (EL)

**9.9%**  
eluruume on asustamata korterelamutes

**6189**  
asustamata eluruumi

Hooned, milles on 3 või enam eluruumi on liigitatud korterelamuteks

62 577 eluruumi kokku (EL)

**17.8%**  
eluruume on asustamata ühe- ja kahepereelamutes

**1522**  
asustamata eluruumi

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

8545 eluruumi kokku (EL)

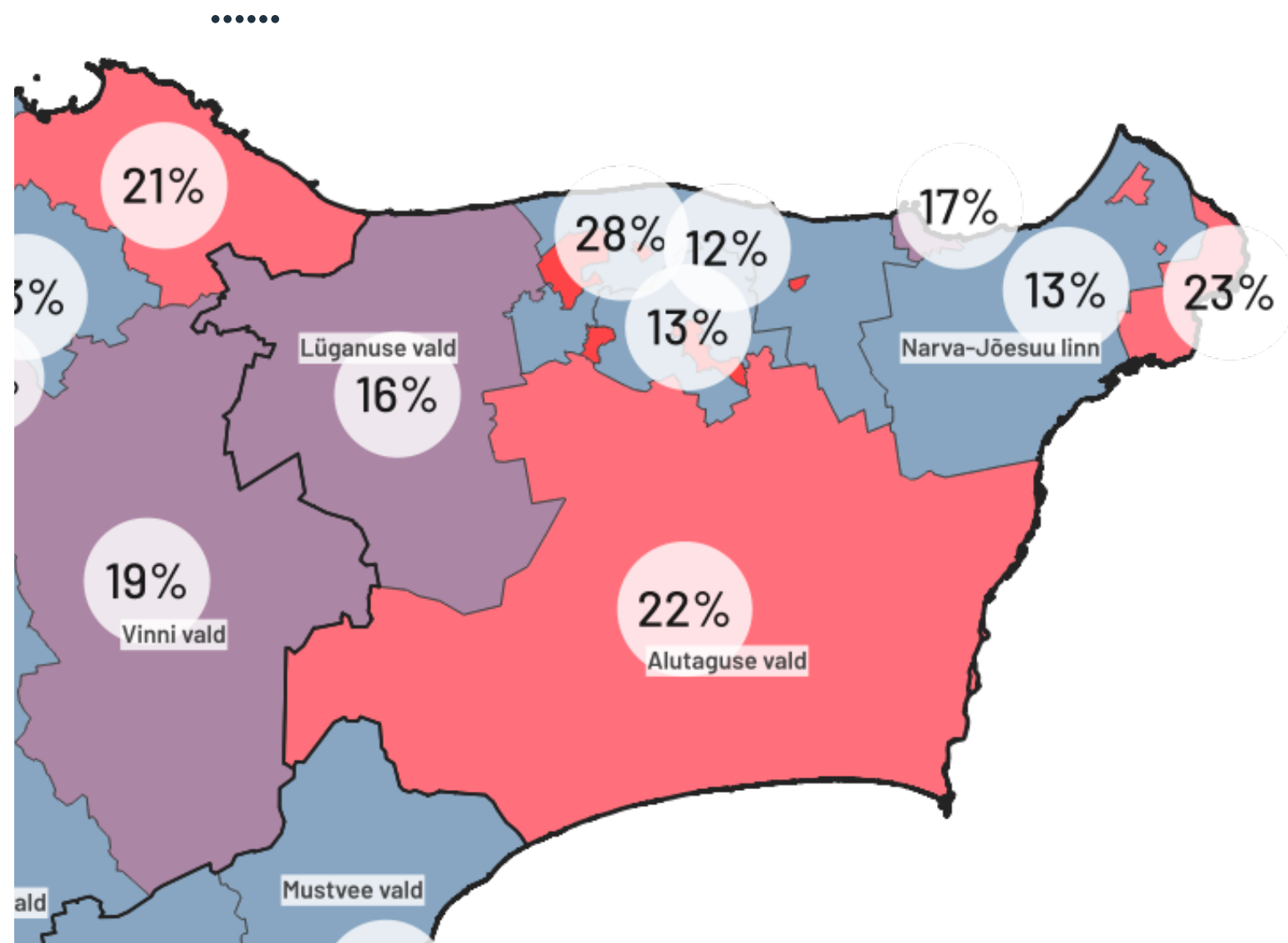
| MAAKOND         | KORTERELAMUD JA ÜHE- KAHEPEREELAMUD |              | ÜHE- JA KAHEPEREELAMUD |              | KORTERELAMUD |             |
|-----------------|-------------------------------------|--------------|------------------------|--------------|--------------|-------------|
|                 | 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%       |
| <b>Ida-Viru</b> | <b>20.9%</b>                        | <b>10.8%</b> | <b>31.9%</b>           | <b>17.8%</b> | <b>19.6%</b> | <b>9.9%</b> |
| 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%       |
| <b>RIIGIS</b>   | <b>23.2%</b>                        | <b>9.0%</b>  | <b>23.2%</b>           | <b>12.2%</b> | <b>23.1%</b> | <b>7.7%</b> |



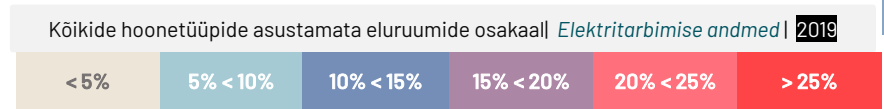


## ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL OMAVALITSUSED

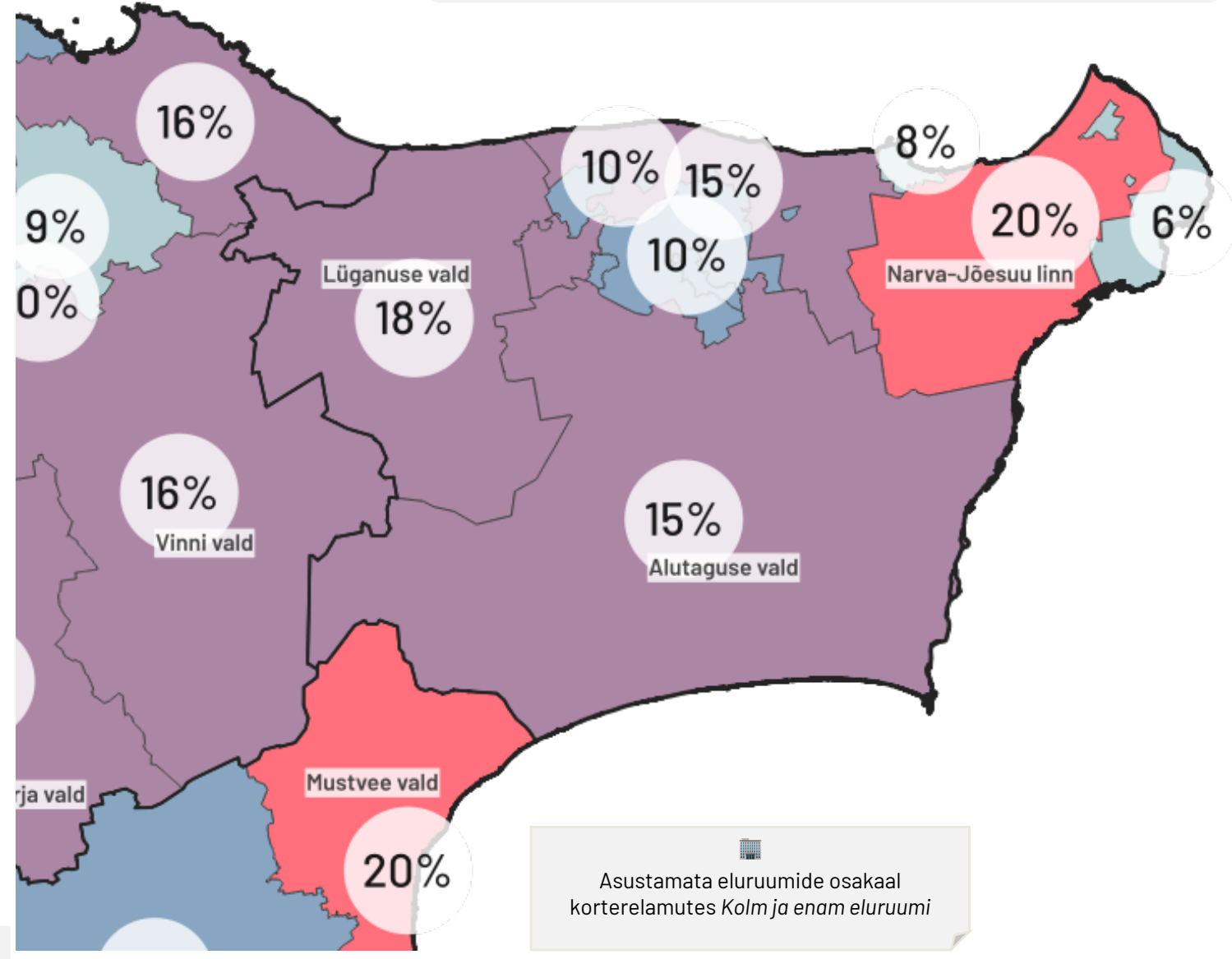
80% korterelamute (korrekselt lingitud) ja ühe- ja kahepereelamute (suvilate ja aiamajade piirkonnad välja arvatud) põhjal



Asustamata eluruumide osakaal üksik- ja paariselamutes 1-2 eluruumi



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 nõ keskusasula asustus 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 asulate elujõulisuse hindamist ning vajadusel nende funktsionaalse rolli ning ruumilise ilme ümbermõtestamist.

Mitmetes väga pisikestes asulates (nt Sinimäe, Tudulinna, Kose) on küsimus konkreetsete korterelamute 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 |
|--------------------------|----------------|----------------------|----------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Ida-Virumaa</b>       | <b>71122</b>   | <b>7711</b>          | <b>10.8%</b>               | <b>17.8%</b>                     | <b>9.9%</b>                       |
| <b>Alutaguse vald</b>    | <b>2319</b>    | <b>460</b>           | <b>19.8%</b>               | <b>21.9%</b>                     | <b>15.6%</b>                      |
| Iisaku alevik            | 353            | 33                   | 9,4 %                      | 5,5 %                            | 11,2 %                            |
| Tudulinna küla           | 134            | 30                   | 22,0 %                     | 15,5 %                           | 27,0 %                            |
| <b>Narva linn</b>        | <b>23771</b>   | <b>1646</b>          | <b>6.9%</b>                | <b>23.3%</b>                     | <b>6.4%</b>                       |
| <b>Sillamäe linn</b>     | <b>7276</b>    | <b>644</b>           | <b>8.8%</b>                | <b>16.7%</b>                     | <b>8.8%</b>                       |
| <b>Jõhvi vald</b>        | <b>6522</b>    | <b>738</b>           | <b>11.3%</b>               | <b>13.1%</b>                     | <b>10.8%</b>                      |
| 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%                             |
| <b>Narva-Jõesuu linn</b> | <b>2811</b>    | <b>498</b>           | <b>17.7%</b>               | <b>13.1%</b>                     | <b>20.2%</b>                      |
| 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%                               |
| <b>Toila vald</b>        | <b>2230</b>    | <b>309</b>           | <b>13.9%</b>               | <b>12.1%</b>                     | <b>15.7%</b>                      |
| 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%                               |
| <b>Kohtla-Järve linn</b> | <b>20747</b>   | <b>2454</b>          | <b>11.8%</b>               | <b>27.6%</b>                     | <b>11%</b>                        |
| 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 %                             |
| <b>Lüganuse vald</b>     | <b>5446</b>    | <b>963</b>           | <b>17.7%</b>               | <b>15.8%</b>                     | <b>18.5%</b>                      |
| 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 stabiilset täitumist – st üha rohkem inimesi registreerib end neisse püsielanikuks. Kortereelamute puhul on tendents pigem 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 ÜSIKELAMUD RR | ASUSTAMATA ELURUUMID KORTERELAMUD RR |
|--------------------------|----------------|----------------------|---------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Eesti keskmine</b>    |                |                      | <b>23%</b>    | <b>23%</b>                         | <b>23%</b>                           |
| <b>Ida-Virumaa</b>       | 71122          | 7711                 | <b>20.9%</b>  | <b>31.9%</b>                       | <b>19.6%</b>                         |
| <b>Alutaguse vald</b>    | 2319           | 460                  | <b>44%</b>    | <b>48%</b>                         | <b>37%</b>                           |
| <b>Narva linn</b>        | 23771          | 1646                 | <b>15%</b>    | <b>33%</b>                         | <b>14%</b>                           |
| <b>Sillamäe linn</b>     | 7276           | 644                  | <b>17%</b>    | <b>33%</b>                         | <b>17%</b>                           |
| <b>Jõhvi vald</b>        | 6522           | 738                  | <b>22%</b>    | <b>19%</b>                         | <b>23%</b>                           |
| <b>Narva-Jõesuu linn</b> | 2811           | 498                  | <b>43%</b>    | <b>39%</b>                         | <b>45%</b>                           |
| <b>Toila vald</b>        | 2230           | 309                  | <b>27%</b>    | <b>24%</b>                         | <b>30%</b>                           |
| <b>Kohtla-Järve linn</b> | 20747          | 2454                 | <b>21%</b>    | <b>31%</b>                         | <b>20%</b>                           |
| <b>Lüganuse vald</b>     | 5446           | 963                  | <b>32%</b>    | <b>28%</b>                         | <b>33%</b>                           |

Rahvastikuregistripõhine täitumine (2013-2020) hoonetüüpide lõikes:

Üksikelamud täituvad kõigis omavalitsustes

Kortereelamud 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

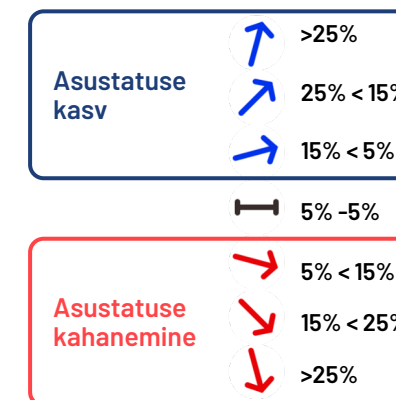
•••••  
korterelamute ja ühe- ja kahepõlveelamute (suvilate ja aiamaajade piirkonnad välja arvatud) põhjal kasutades rahvastikuregistri andmeid

Üha rohkem inimesi suudab lubada omale teist kodu, kuid see ei väära 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 hoonetüüpides: 3+ eluruumiga ja 1-2 eluruumiga hooned

•••••

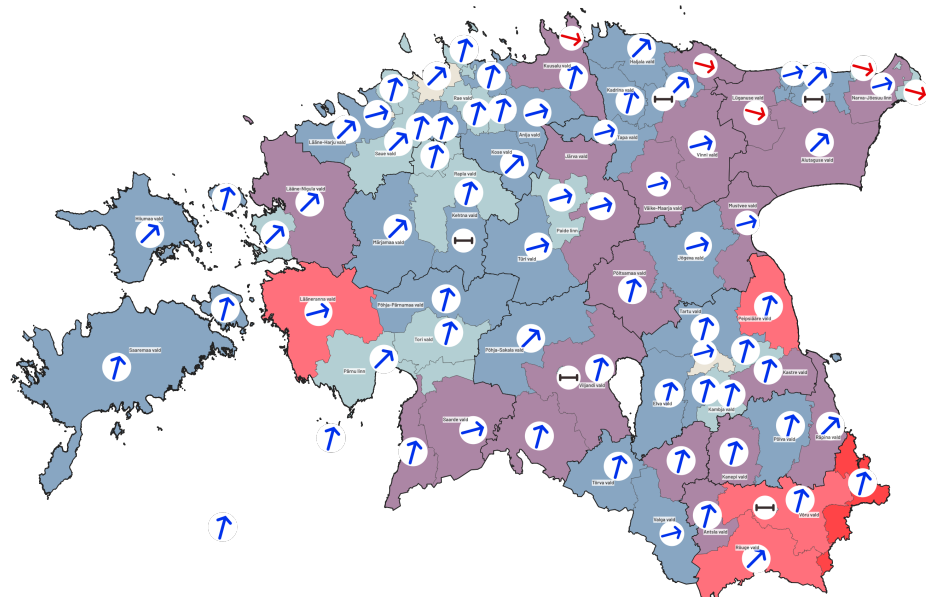


Asustamata eluruumide osakaal 3+ eluruumiga hoonetes

•••••

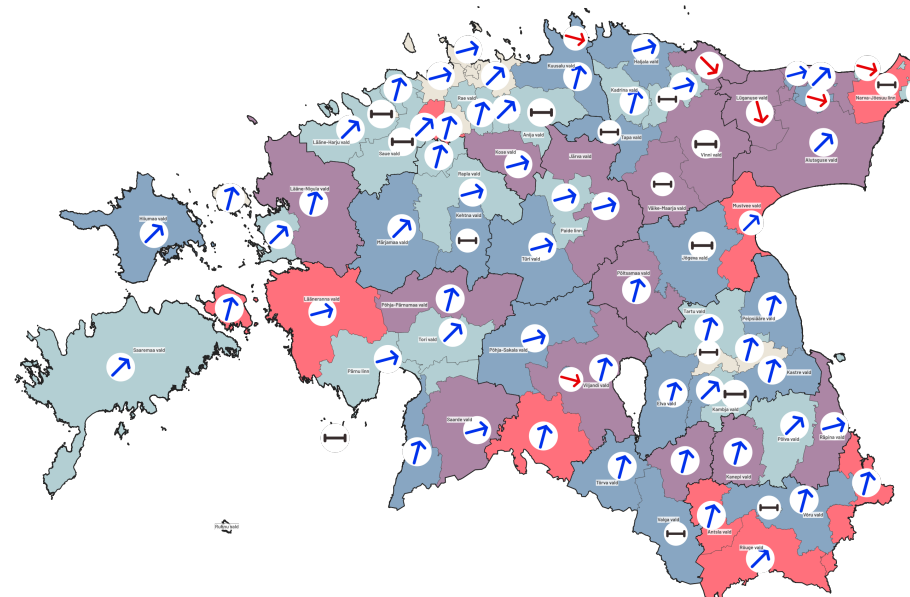


Asustamata eluruumide osakaal 1-2 eluruumiga hoonetes

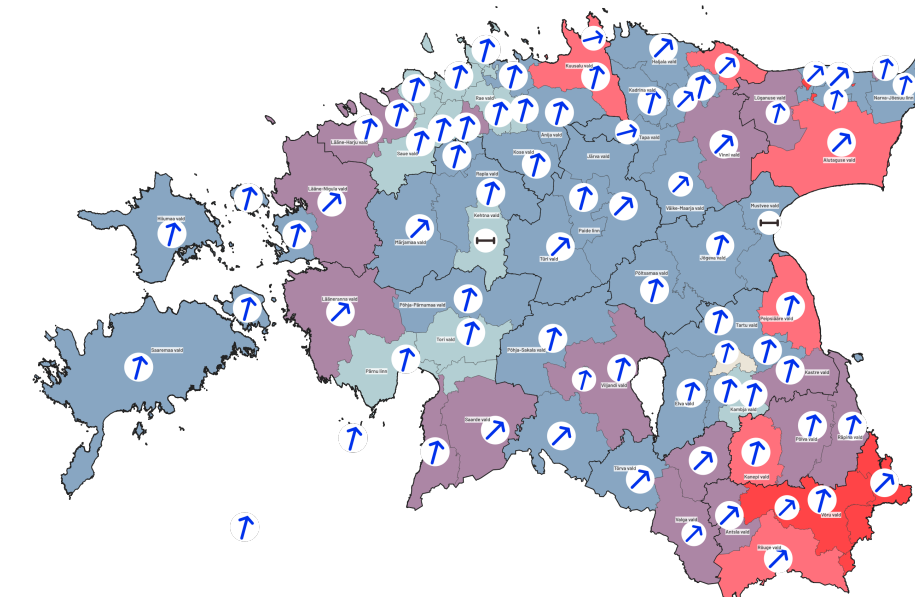


Kiiremini täituvad Tallinna ja Tartu lähipiirkonnad, sh rongiliikluse või maantee kaudu hästi ühenedatud piirkonnad

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



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



Kõikide hoonetüüpide asustamata eluruumide osakaal | Elektritarbimise andmed | 2019







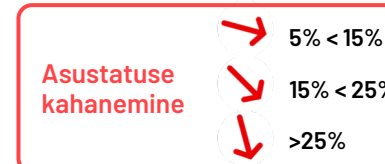
# IDA\_VIRUMAA TÜHJENEMISE TRAJKETOORID 2013-2020



Erinevus üksikelanute ja korterelanute trajektoories rahvastikuregistri andmete põhjal kõrvutatuna asustatusega

Tühjenemise trajektoor  
**2013-2020**

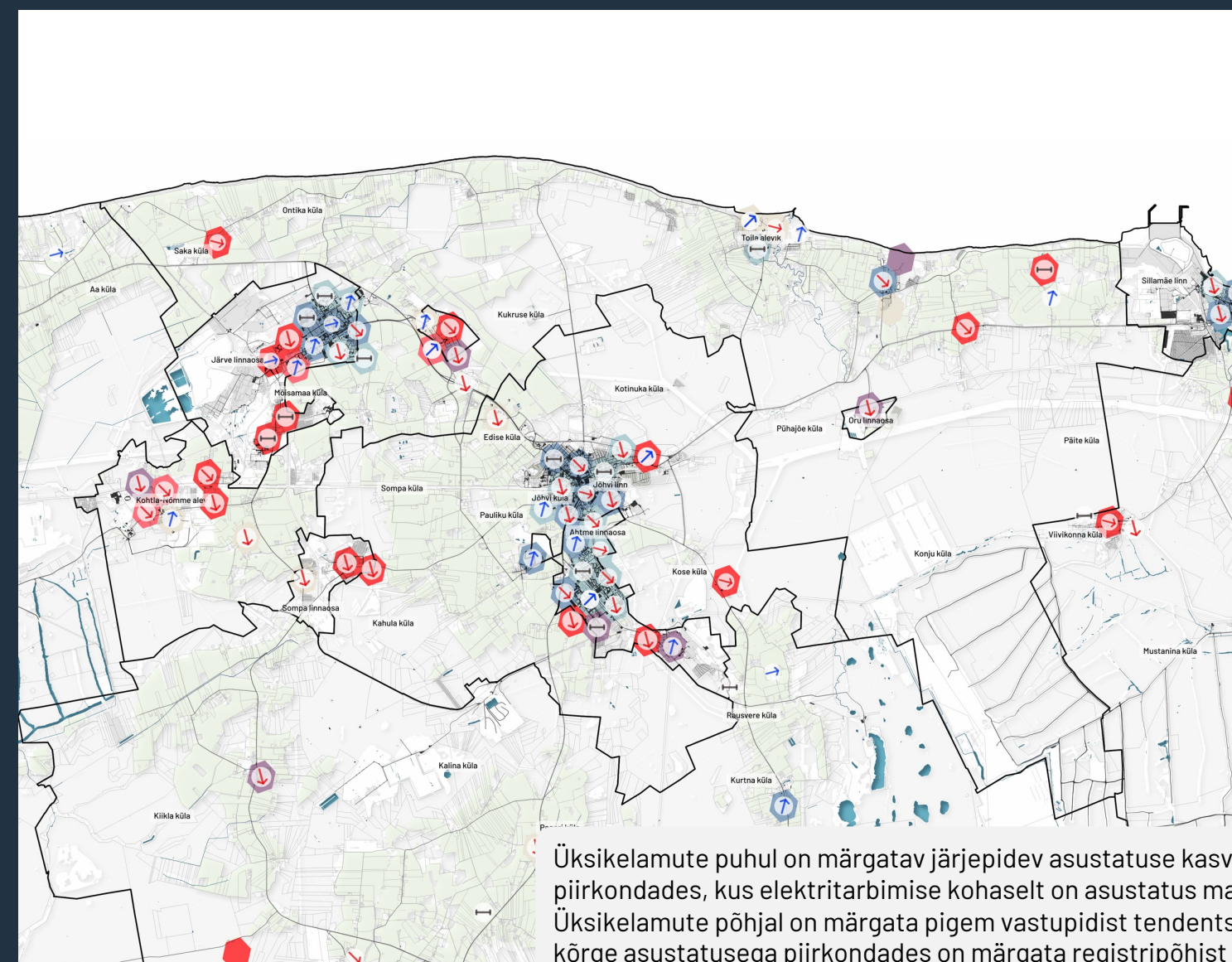
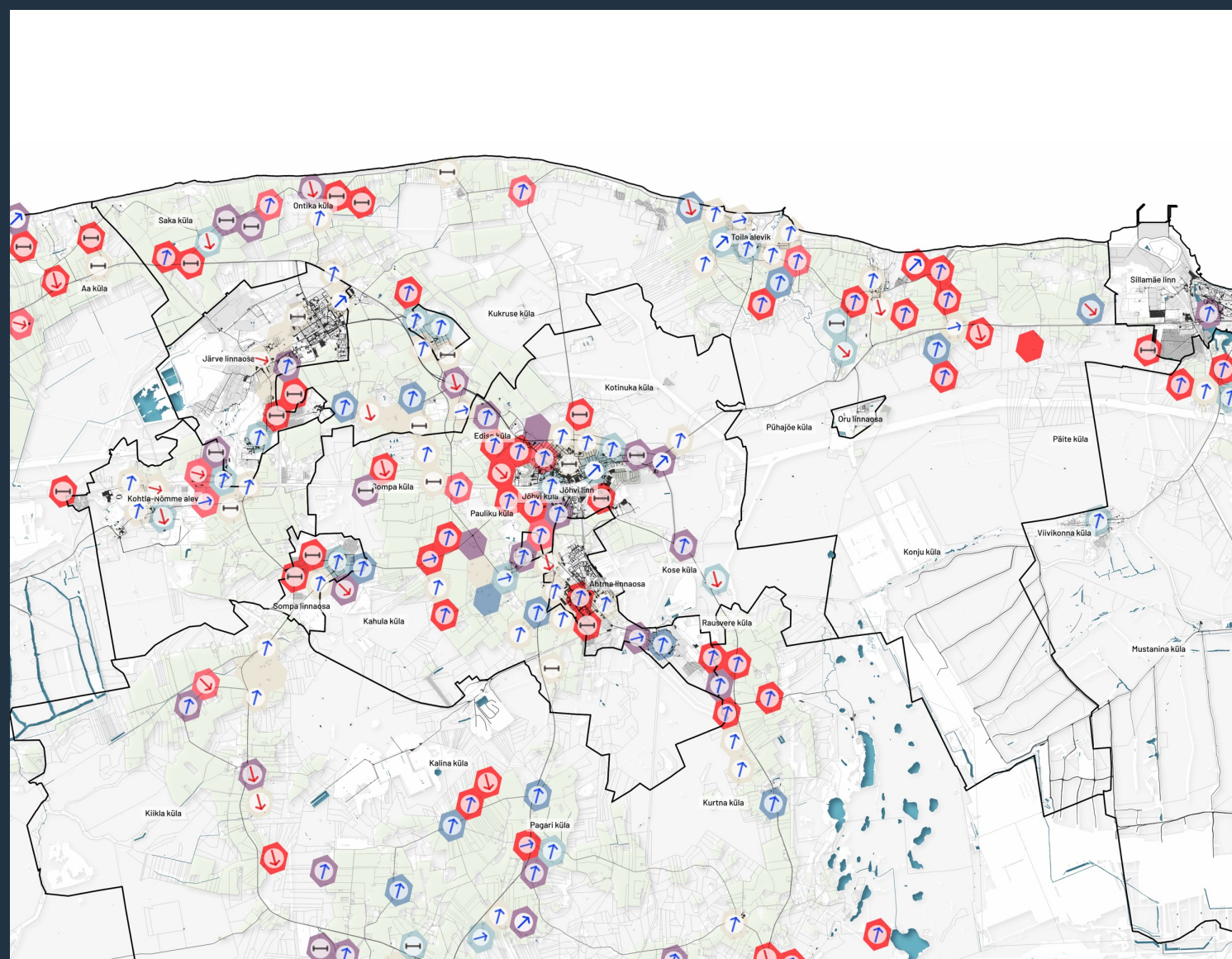
Rahvastikuregister



## Üksikelanute asustus ja trajektoorid



## Korterelanute asustus ja trajektoorid



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

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

Üksikelanute puhul on märgatav järjepidev asustatuse kasv, sh ka piirkondades, kus elektritarbimise kohaselt on asustus madal. Üksikelanute 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 korterelanute puhul Kohtla-Nõmme ja Sompa)



## MIKS ELURUUMID TÜHJENEMISE ASEMELE 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/hea asukohas kinnisvara investeringuna tuleviku tarbeks. Oma rolli viimaste aastate kinnisvaraturul ja asustamata eluruumide osakaalude vähenemises on mänginud ka suurearvuline nõu 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.

### 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.

#### ELURUUMIDE ARV ÜSIK- JA PAARISELAMUTES (VA SUVEMAJAD)

#### ELURUUMIDE ARV KORTERELAMUTES

| MAAKOND                 | ELURUUMIDE ARV ÜSIK- JA PAARISELAMUTES (VA SUVEMAJAD) |                |                |             | ELURUUMIDE ARV KORTERELAMUTES |                |                |              |
|-------------------------|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|-------------------------------|----------------|----------------|--------------|
|                         | 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%        |
| <b>Ida-Viru maakond</b> | <b>8,424</b>                                          | <b>8,882</b>   | <b>8,545</b>   | <b>1.4%</b> | <b>72,477</b>                 | <b>74,166</b>  | <b>70,510</b>  | <b>-2.7%</b> |
| 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%         |
| <b>KOKKU</b>            | <b>156,459</b>                                        | <b>168,658</b> | <b>167,448</b> | <b>7.0%</b> | <b>476,226</b>                | <b>510,020</b> | <b>501,437</b> | <b>5.3%</b>  |

# Millised hoonetüübid on suurema tühjenemise riskiga?

.....

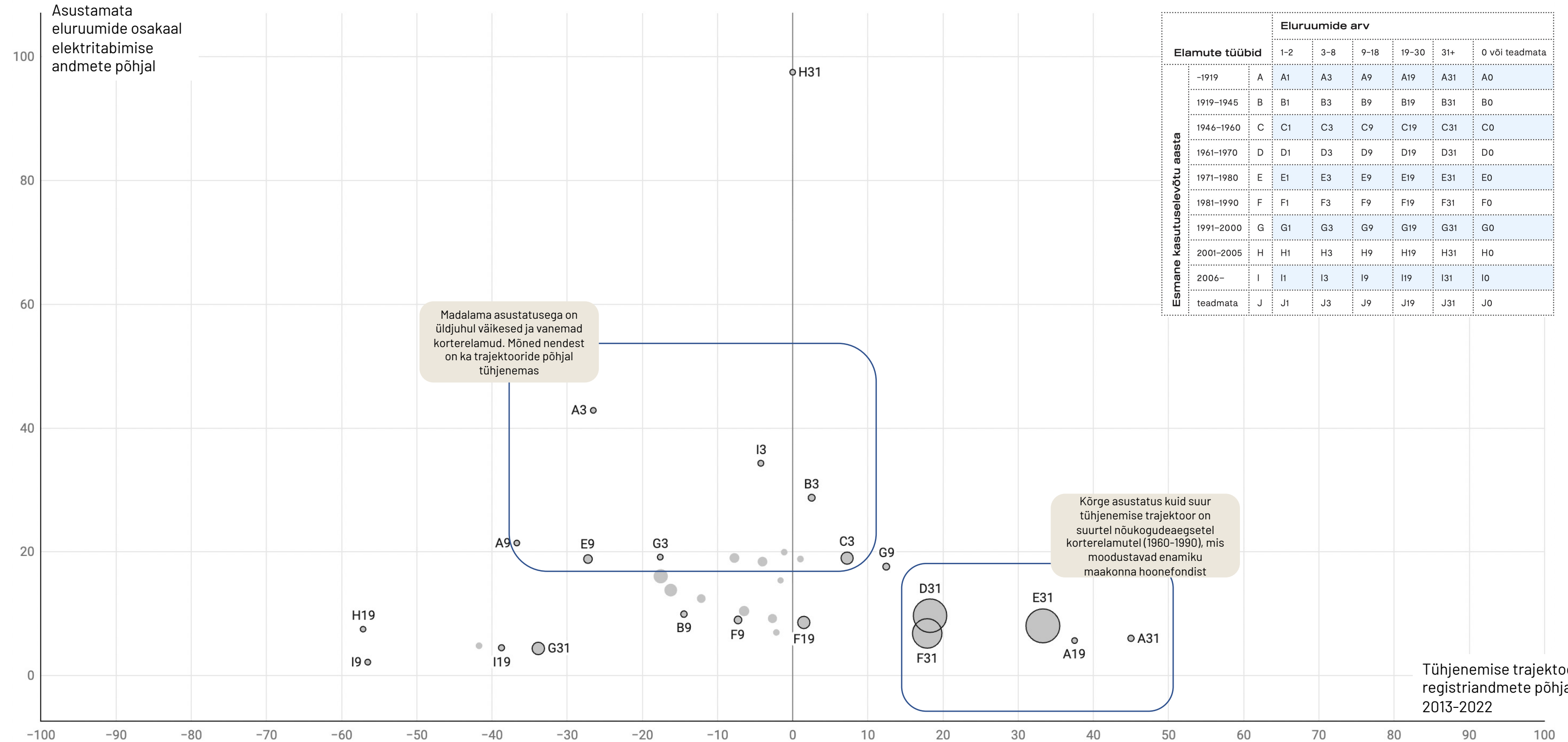
Tühjenemine hoonetüüpide lõikes võttes arvesse seniseid rahvastikuregistripõhiseid trajektoore





## IDA\_VIRUMAA: MILLISED HOONETÜÜBID TÜHJENEVAD?

.....





## IDA\_VIRUMAA: MILLISED HOONETÜÜBID TÜHJENEVAD?

.....

| Hoonetüüp | Kirjeldus                        | % MUUTUS (2013 - 2040) | 2013<br>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



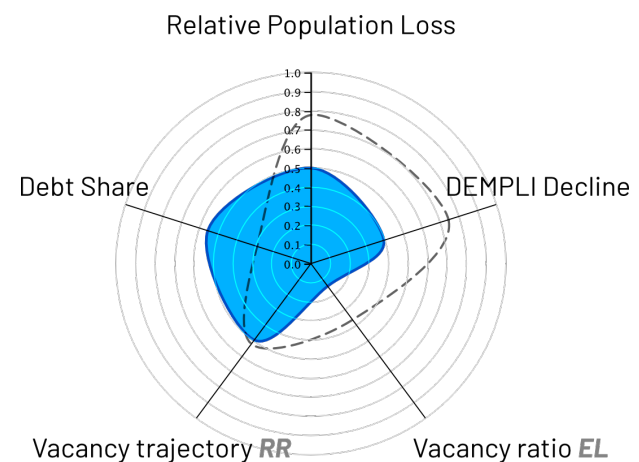


## HAAVATAVUSE INDEKS VÄÄRTUSED VÕRRELDES RIIGI KESKMISEGA

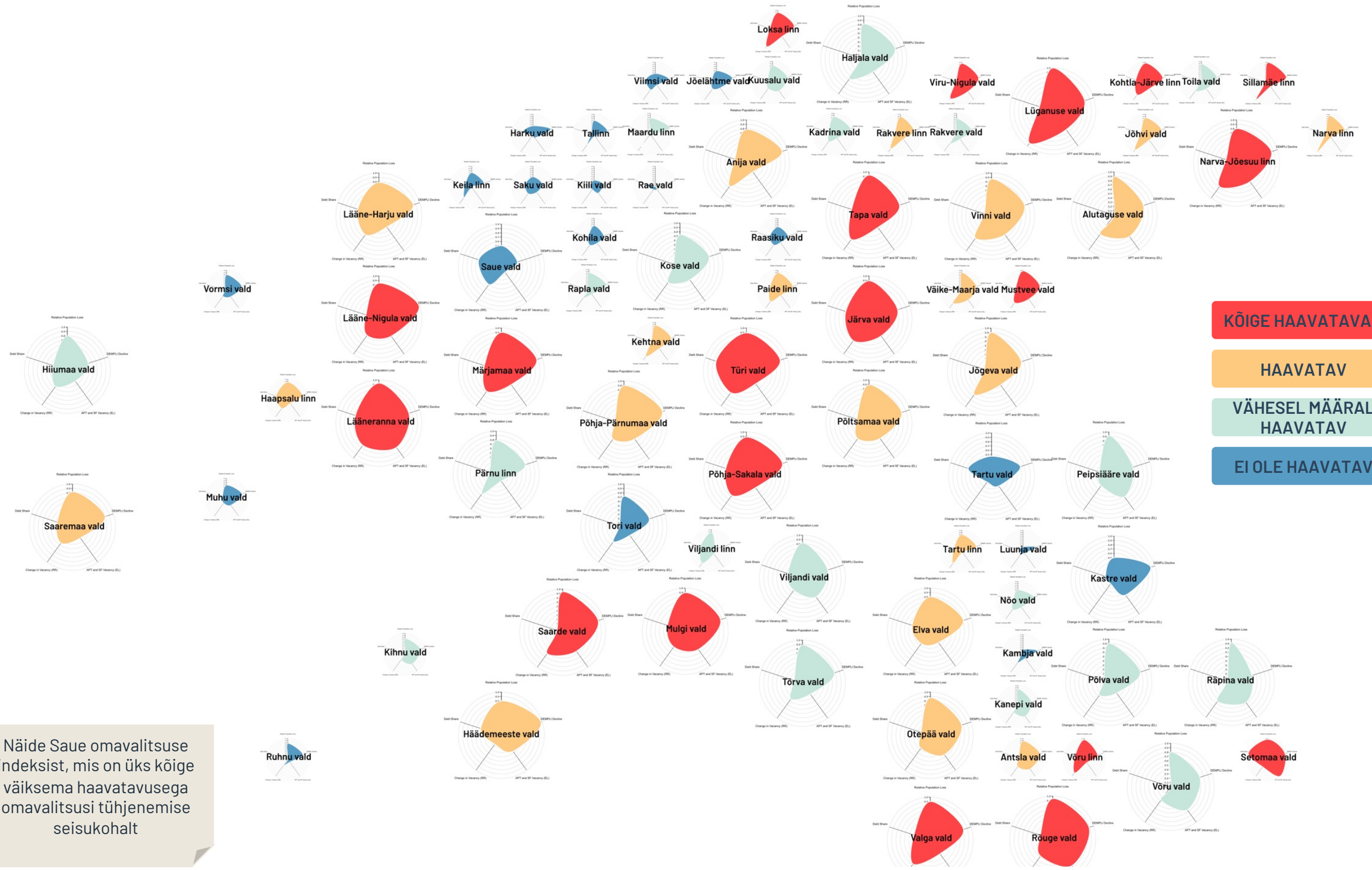
●●●●●

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**

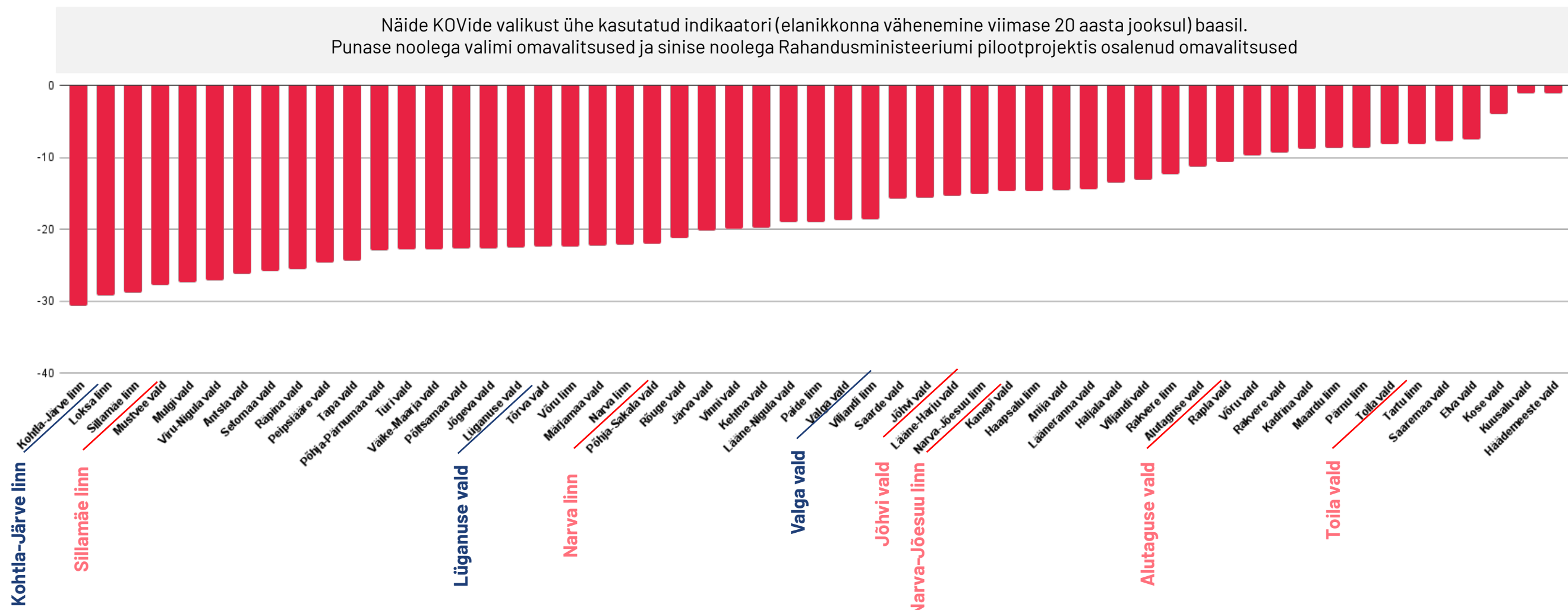
**HAAVATAV**

**VÄHESEL MÄÄRAL HAAVATAV**

**EI OLE HAAVATAV**



## HAAVATAVUS







## HAAVATAVUSE INDEKS VÄÄRTUSED VÖRRELDES RIIGI KESKMISEGA

.....

.....

Haavatavuse indeksi põhjal saab erienevaid omavalitsusi 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

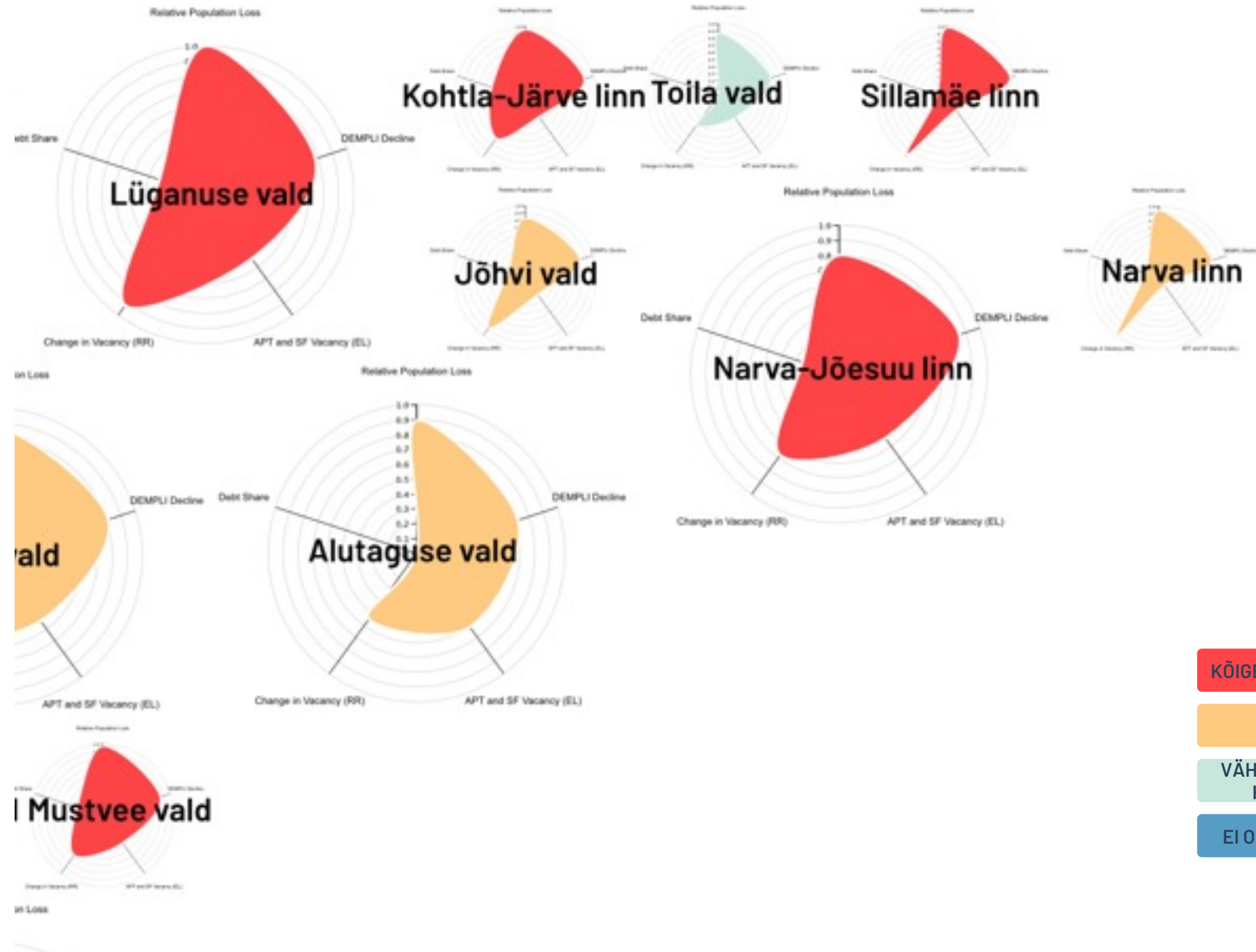
Narva-Jõesuu linn: 17

Narva linn: 21

Jõhvi vald: 22

Alutaguse vald: 37

Toila vald: 50



KÕIGE HAAVATAVAM

HAAVATAV

VÄHESEL MÄÄRAL  
HAAVATAV

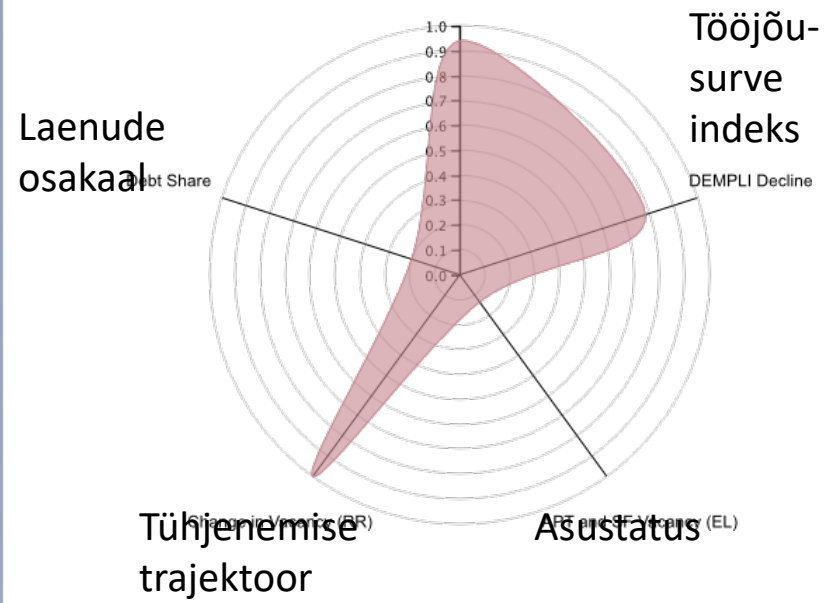
EI OLE HAAVATAV

# NARVA LINN

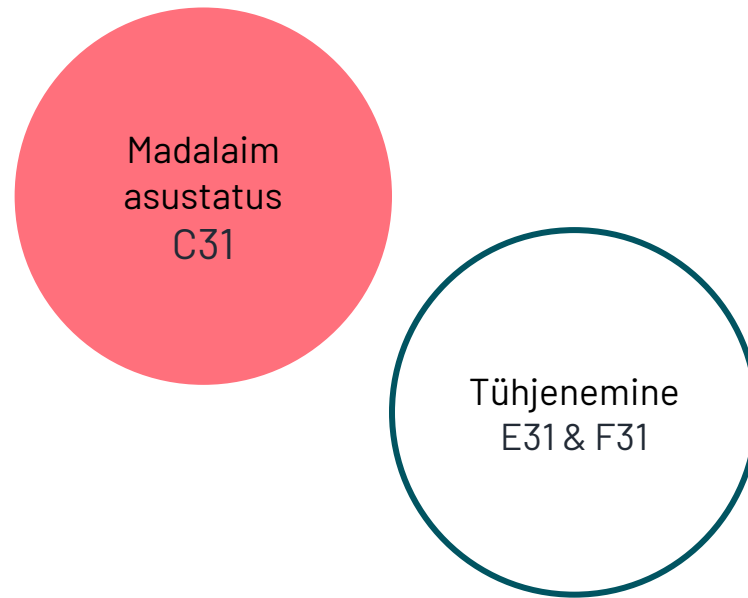
## 1) HAAVATAVUS

Narva linn

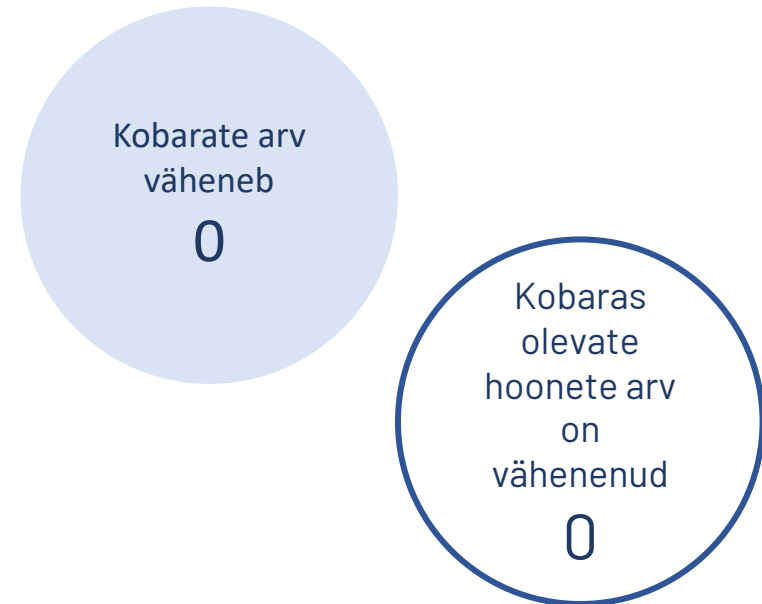
Rahvaarvu vähenemine  
Relative Population Loss



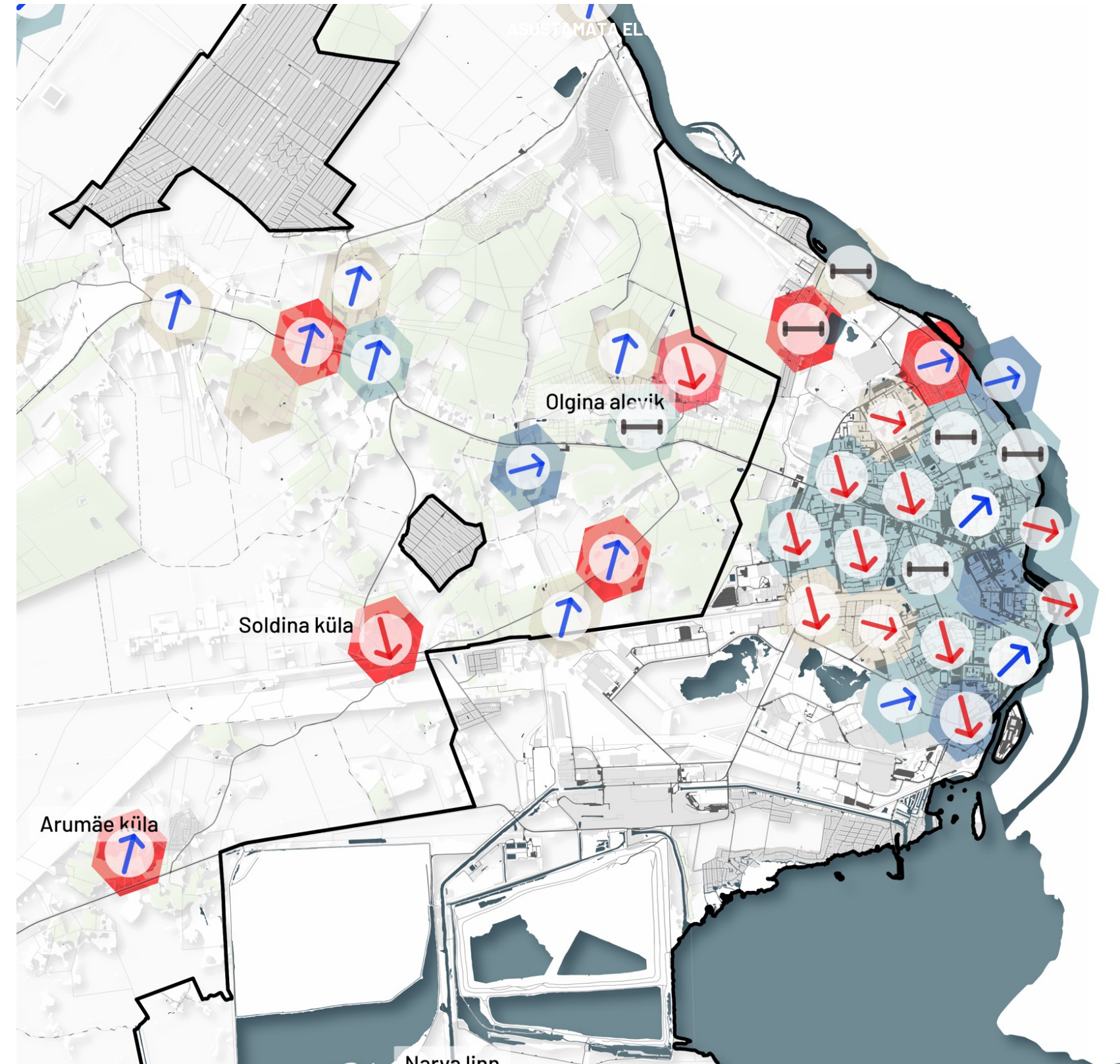
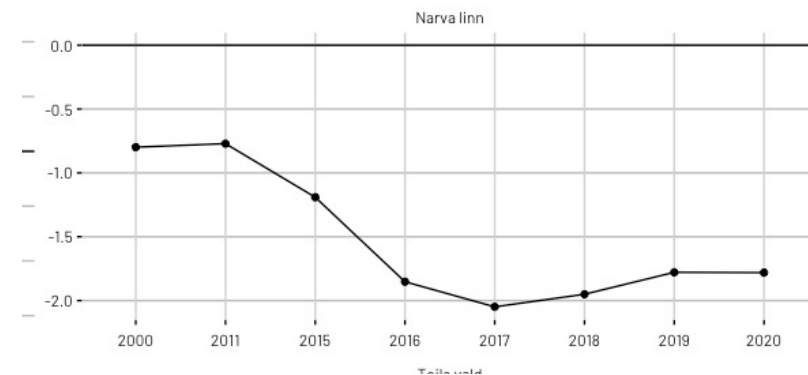
## 2) RISKIPIIRKONNAD ja/või HOONETÜÜBID



## 3) TÜHJENEVATE HOONETE KOBARAD 2013→2020



## 4) RAHVASTIKUPROGNOOS





## ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL

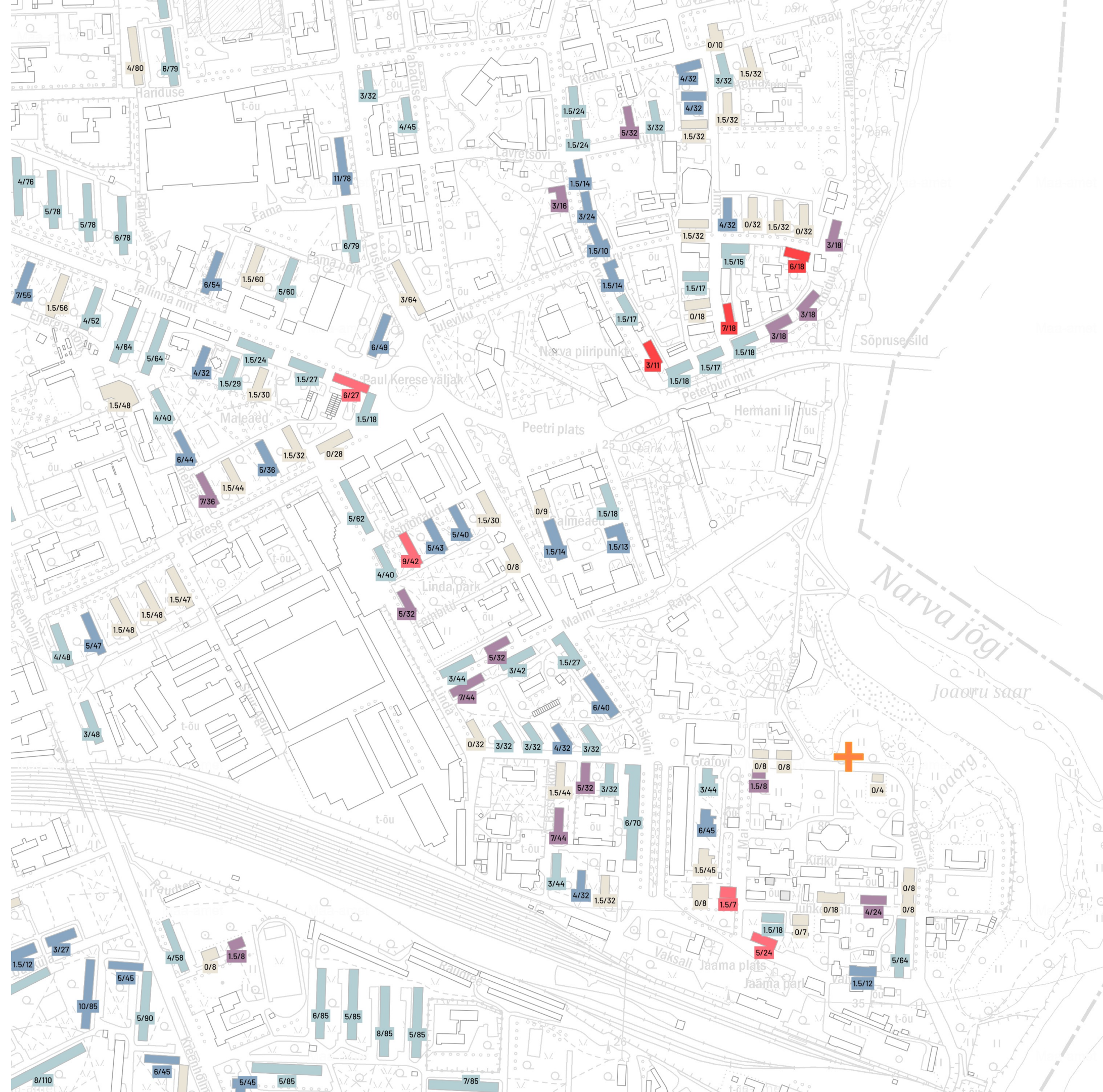
### NARVA - 1



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

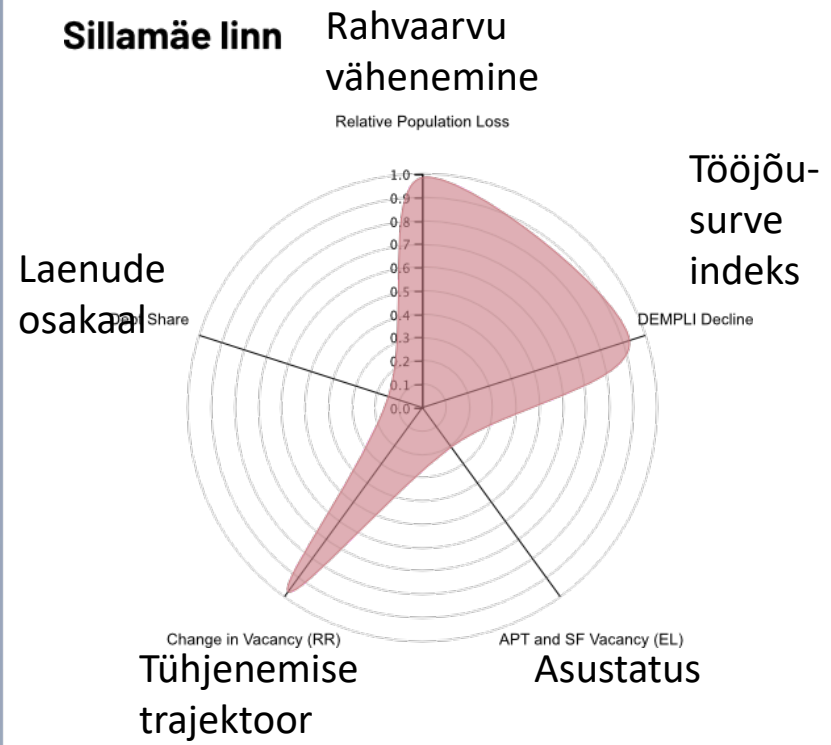
Tõenäoliselt on madal asustatus tingitud sellest, et korterid on müügis või omandatud nõ investeringuks ehk mitte aktiivses kasutuses. Ühtegi tühjenemise esmastest märkidest haaratud konkreetset piirkonda ei täheldatud. Uuem elamufond (80-date korterelamud) on reeglina madalama asustatusega, kuid riskantse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

Kõikide hoonetüüpide asustamata eluruumide osakaal *Elektritarbimise andmed* | 2019

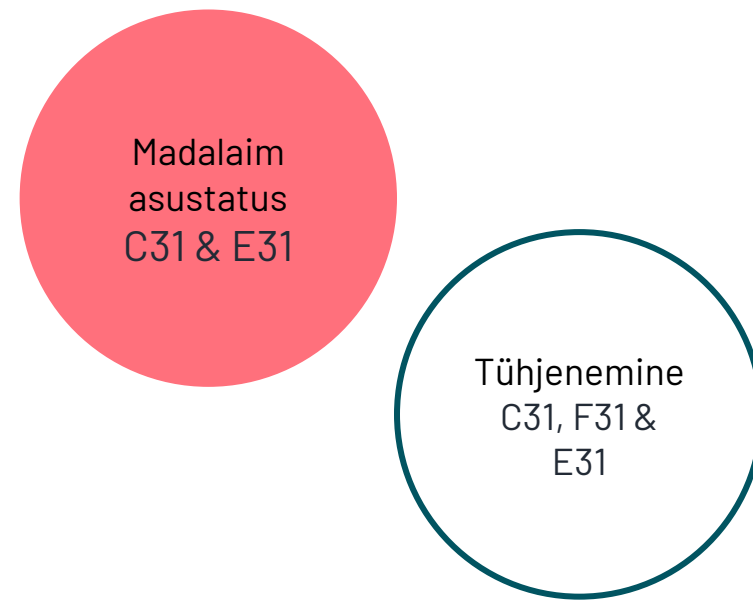


# SILLAMÄE LINN

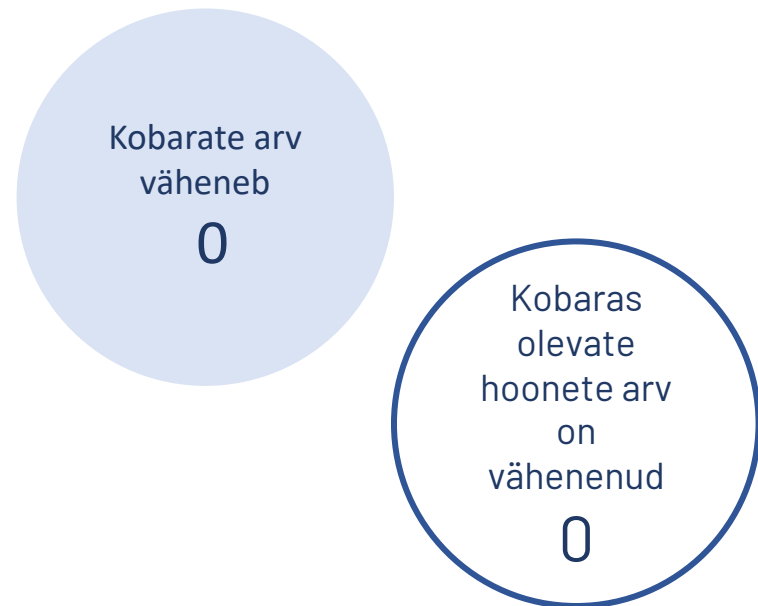
## 1) HAAVATAVUS



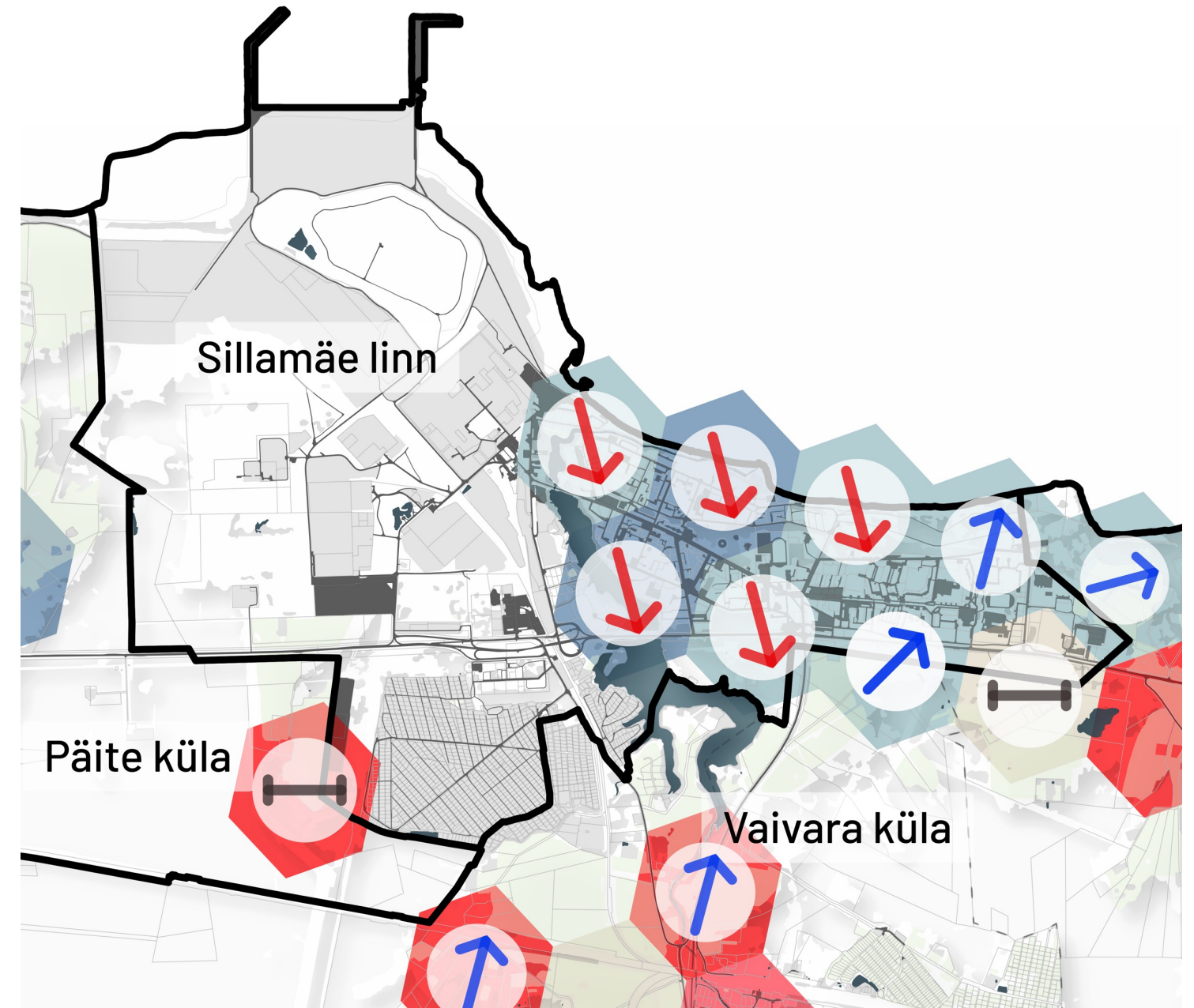
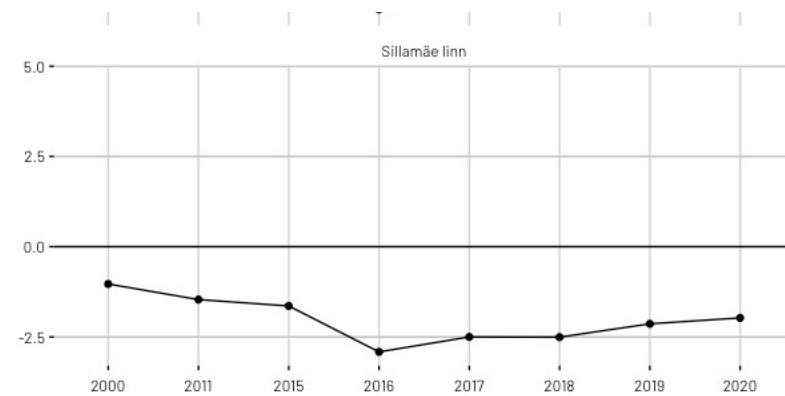
## 2) RISKIPIIRKONNAD



## 3) TÜHJENEVATE HOONETE KOBARAD 2013→2020



## 4) RAHVASTIKUPROGNOOS





## ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL



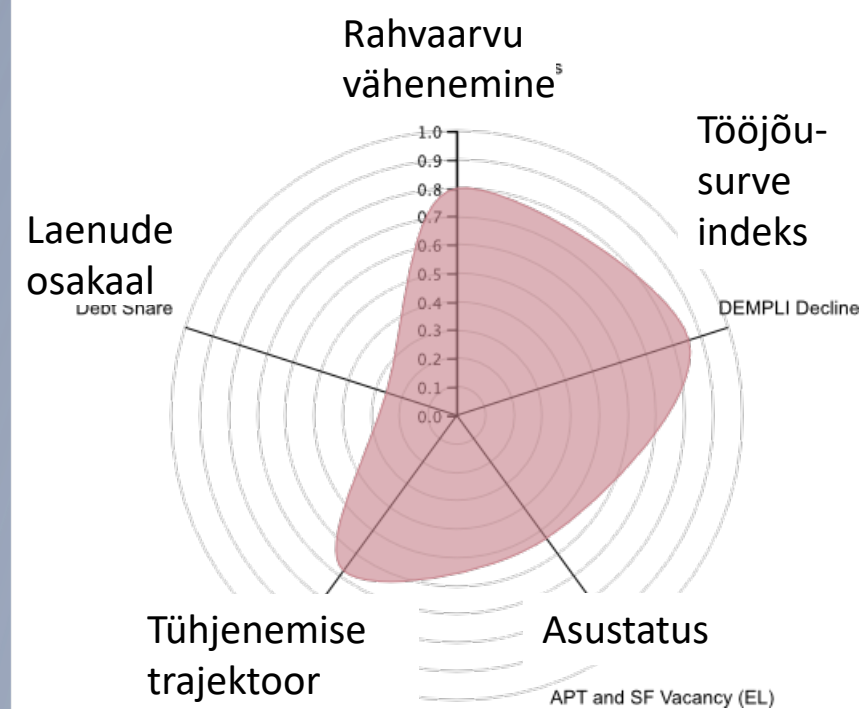
Sillamäe eluruumide asustatus on kõrge, kuigi mitte nii esinduslik kui Narvas. Suurema asustamata eluruumide arvuga hooned on vanemas linna pooles Kalda ja Ranna tänavate vahel. Samuti on tühjad mõned ühiselamu tüüpi väikeste korteritega kortermajad linna lõuna ja lääneservas.

Stalinistlikud hooned on üldiselt kõrge asustatusega, kuid üldpildis on nõ vanalinna asustatus oluliselt madalam kui linna idaservas olevates uuemates kvartalites. Esimesena tühjenevad 60datel ehitatud tellistest suured korterelamud.

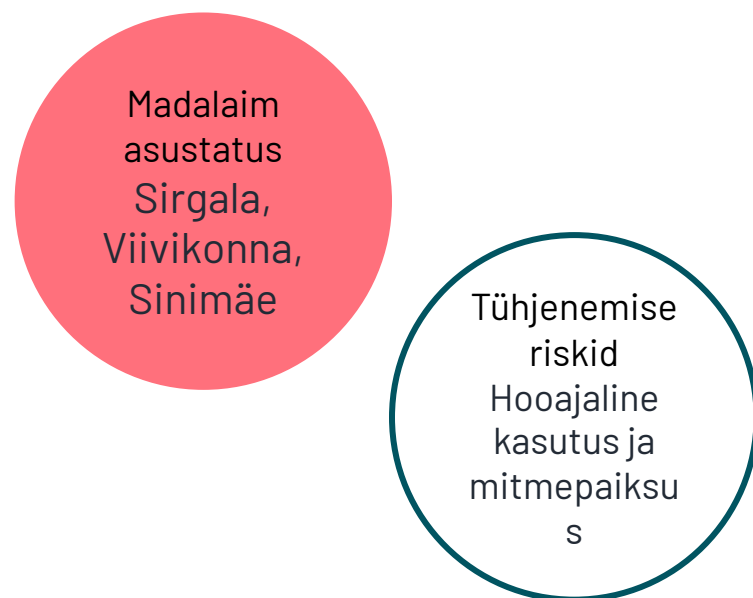
# NARVA-JÕESUU LINN

## 1) HAAVATAVUS

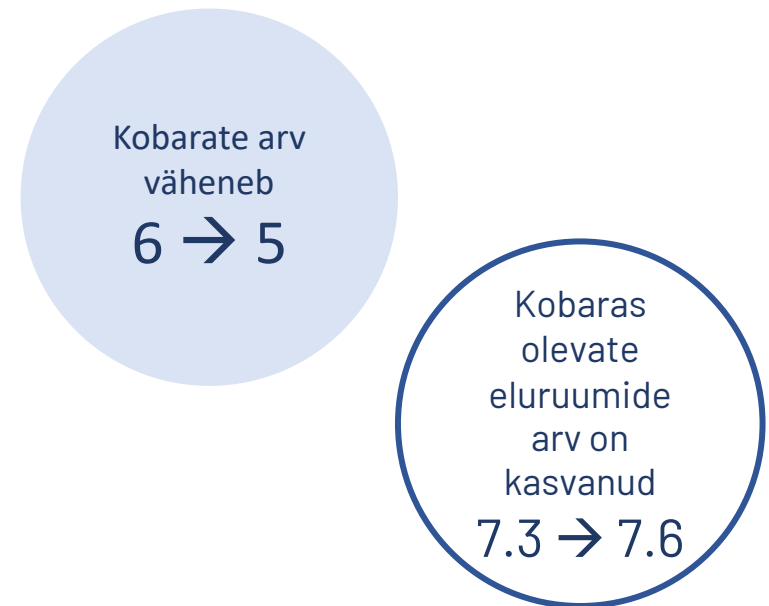
### Narva-Jõesuu linn



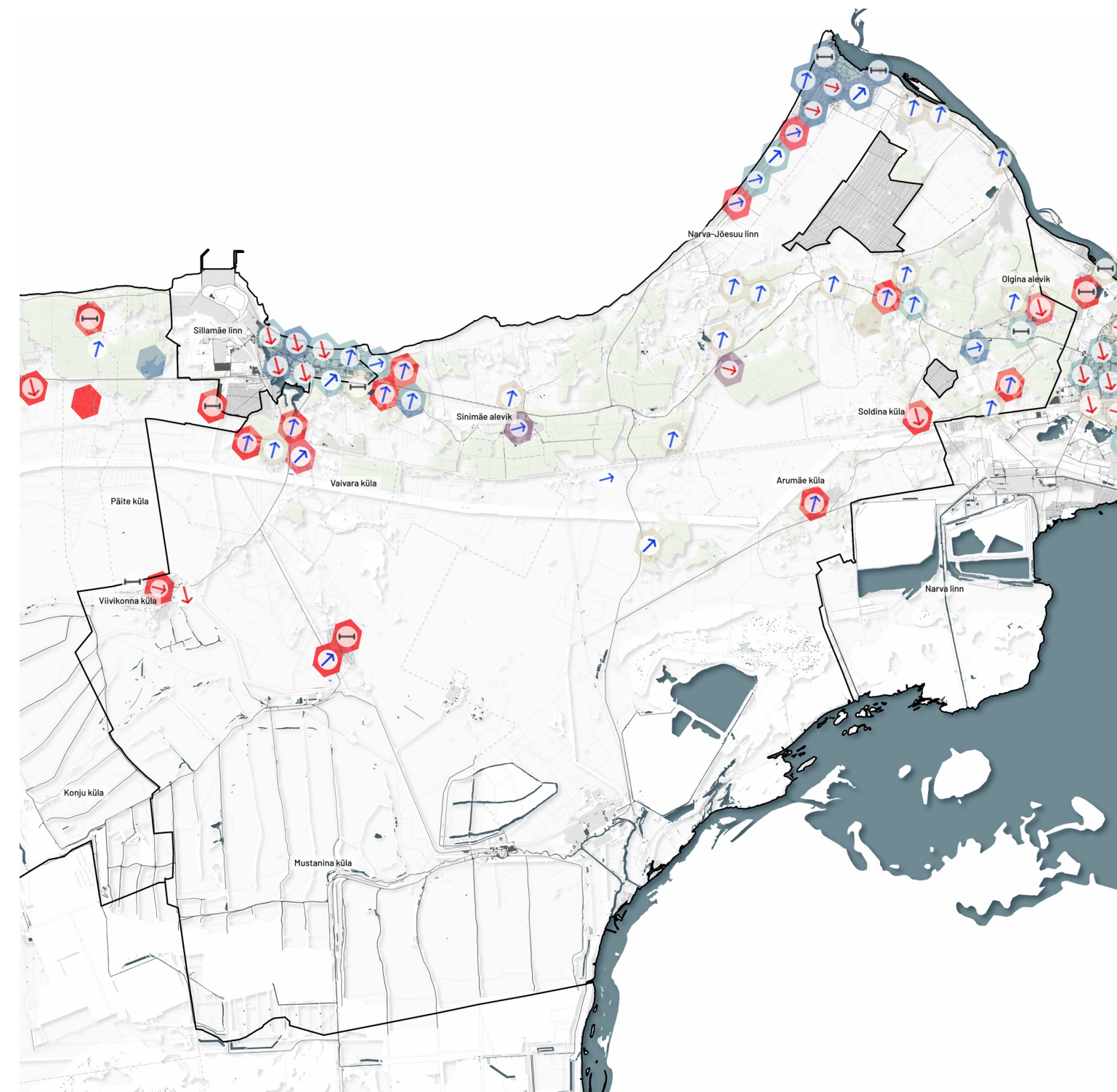
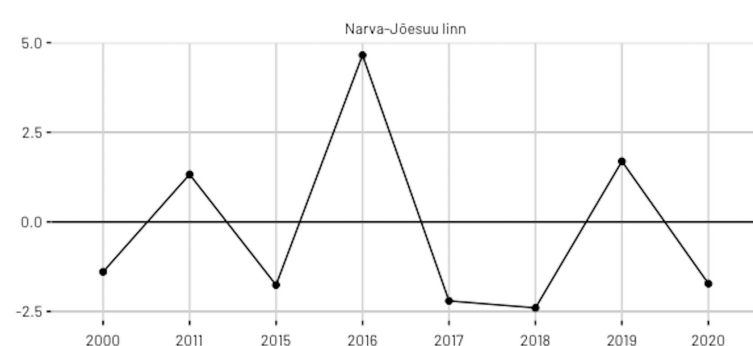
## 2) RISKIPIIRKONNAD



## 3) TÜHJENEVATE HOONETE KOBARAD 2013→2020



## 4) RAHVASTIKUPROGNOOS





## ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL



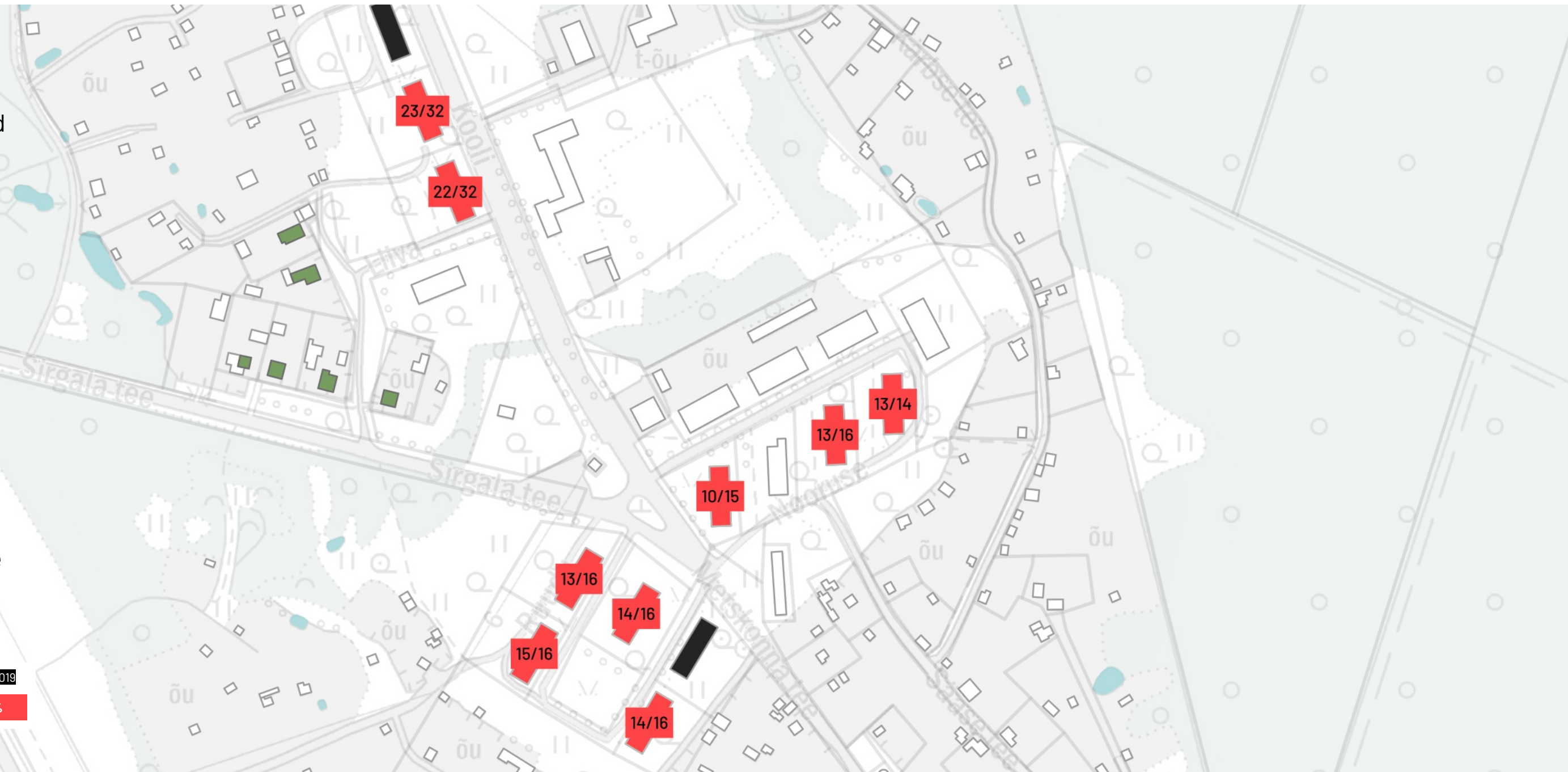
Sirgala küla

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 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 ajaloo, 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

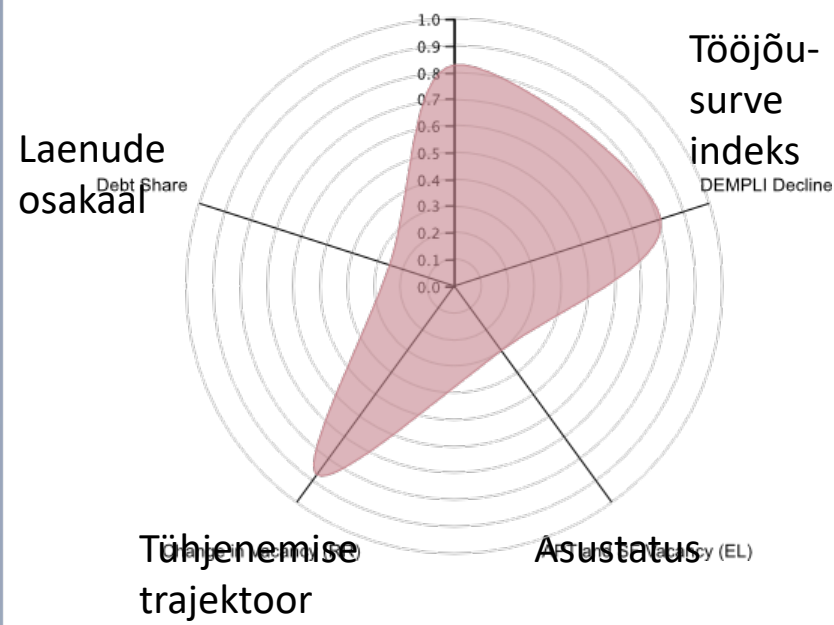
Kõikide hoonetüüpide asustamata eluruumide osakaal | *Elektritarbimise andmed* | 2019



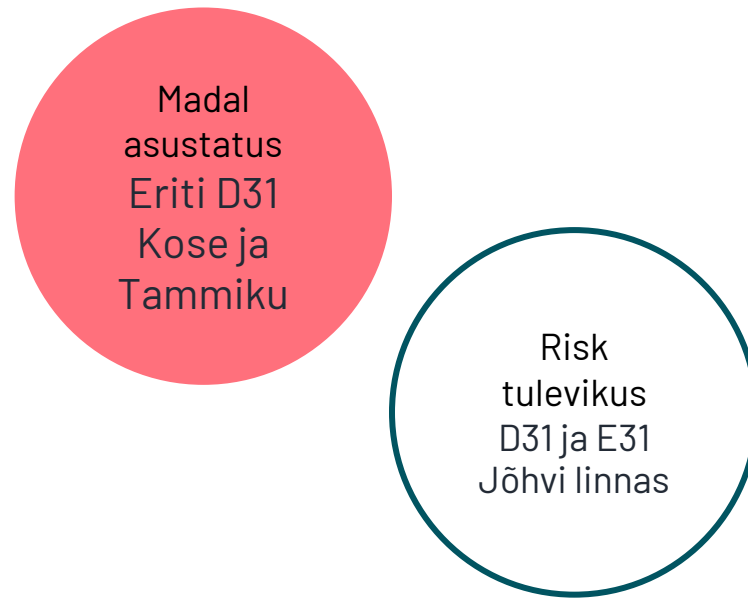
# JÕHVI VALD

## Jõhvi vald 1) HAAVATAVUS

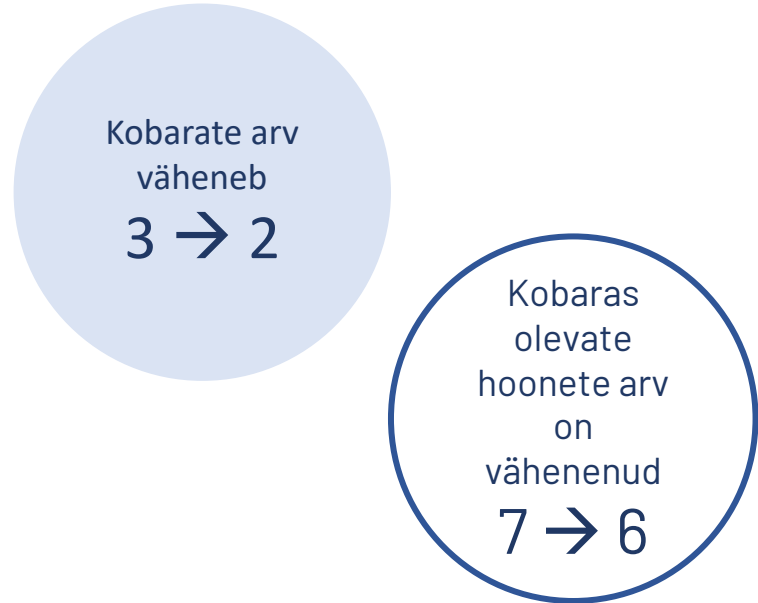
Rahvaarvu vähenemine



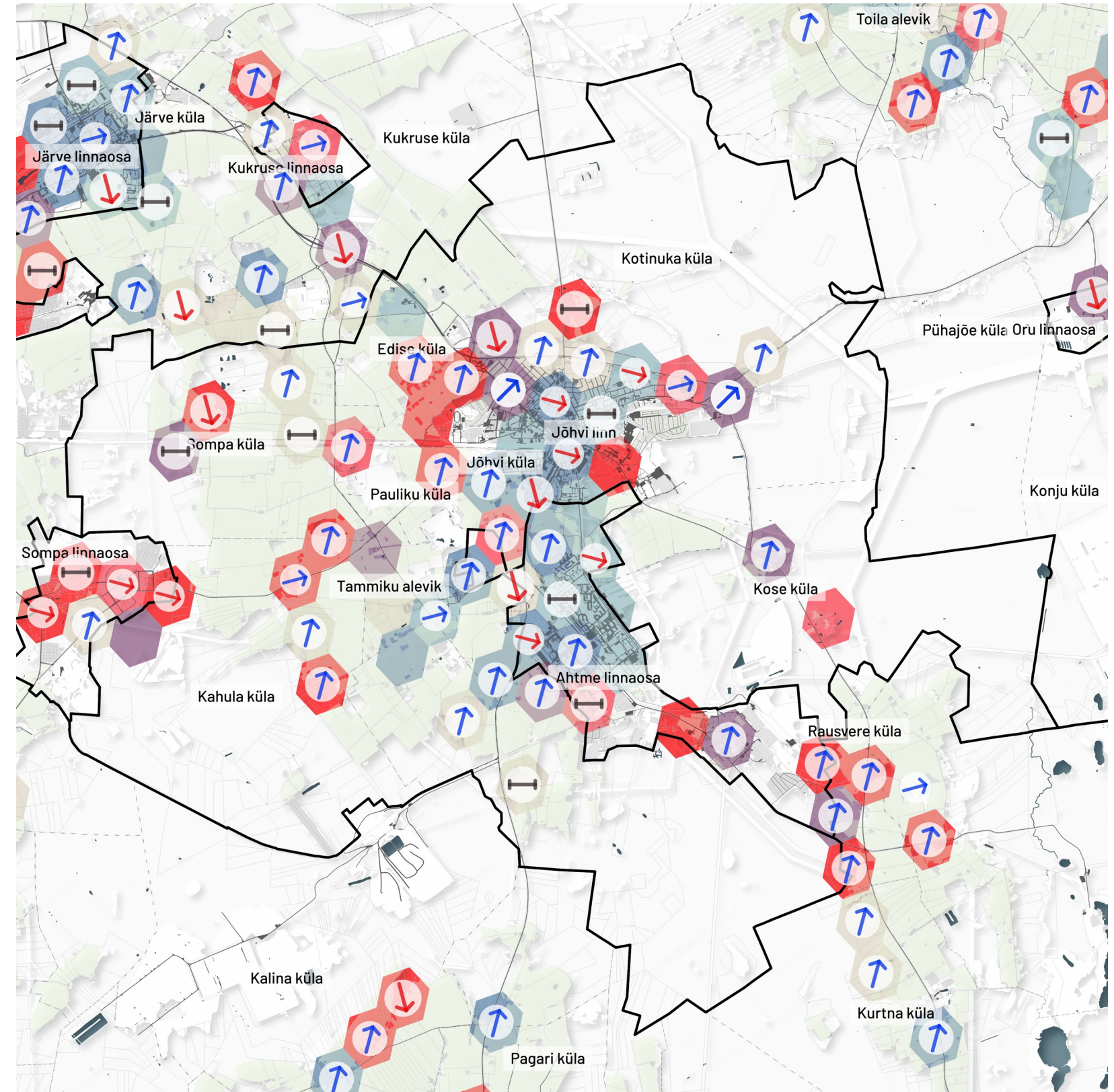
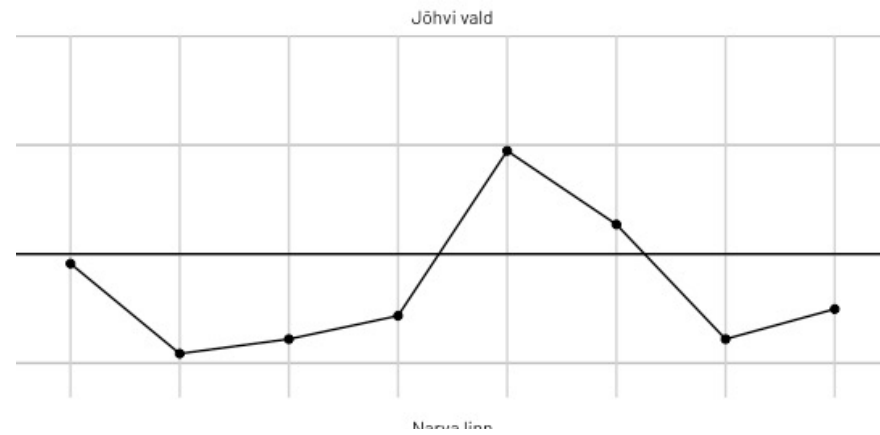
## 2) RISKIPIIRKONNAD



## 3) TÜHJENEVATE HOONETE KOBARAD 2013 → 2020



## 4) RAHVASTIKUPROGNOOS







# TOILA VALD

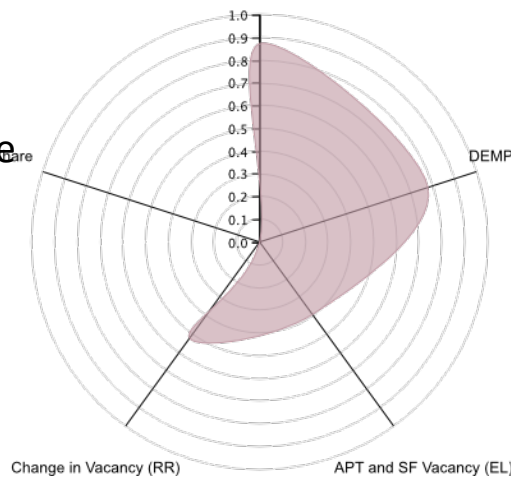
## 1) HAAVATAVUS

Toila vald

Rahvaarvu vähenemine

Töjõu-  
surve  
indeks

Laenu-  
osakaal



Tühjenemise  
trajektoor

Asustatus

## 3) TÜHJENEVATE HOONETE KOBARAD 2013→2020

Kobarate arv  
sama  
3 → 3

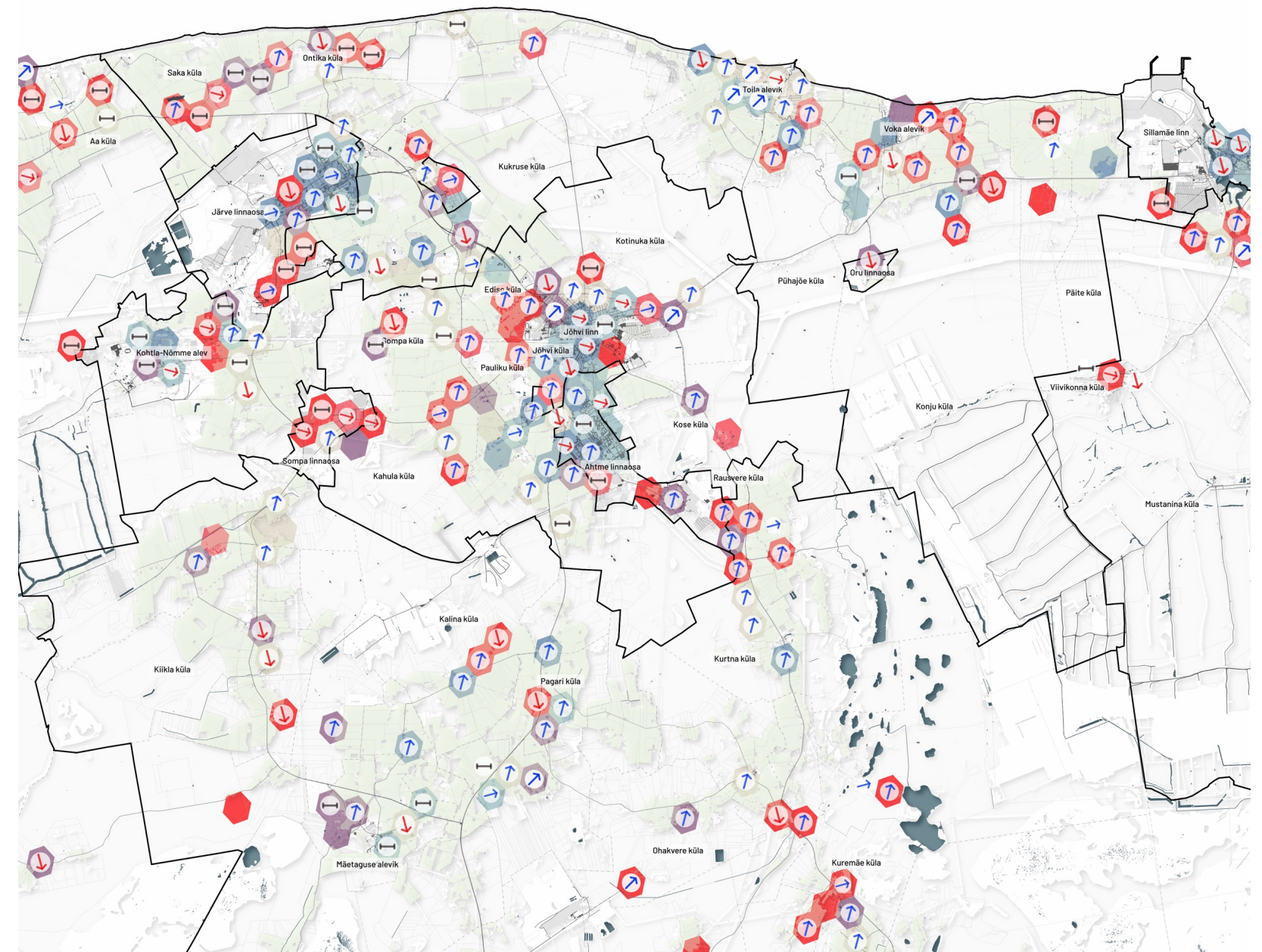
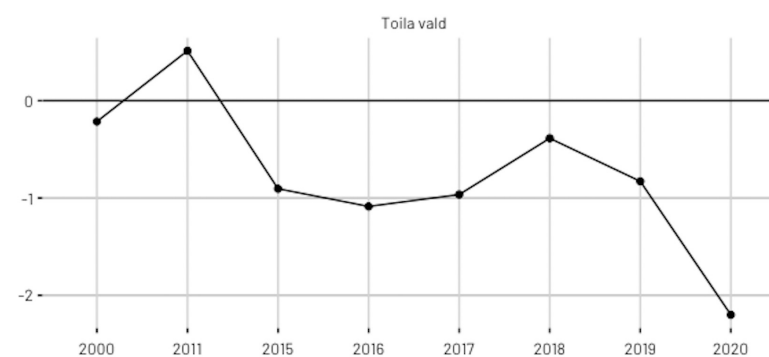
Kobaras  
olevate  
hoonete arv  
on  
vähenenud  
11 → 10

## 2) RISKIPIIRKONNAD

Asustamata  
eluruumid  
Kohtla-  
Nõmme

Riski-  
piirkonnad  
(korterelamud)  
Kohtla-Nõmme,  
VOKA

## 4) RAHVASTIKUPROGNOOS





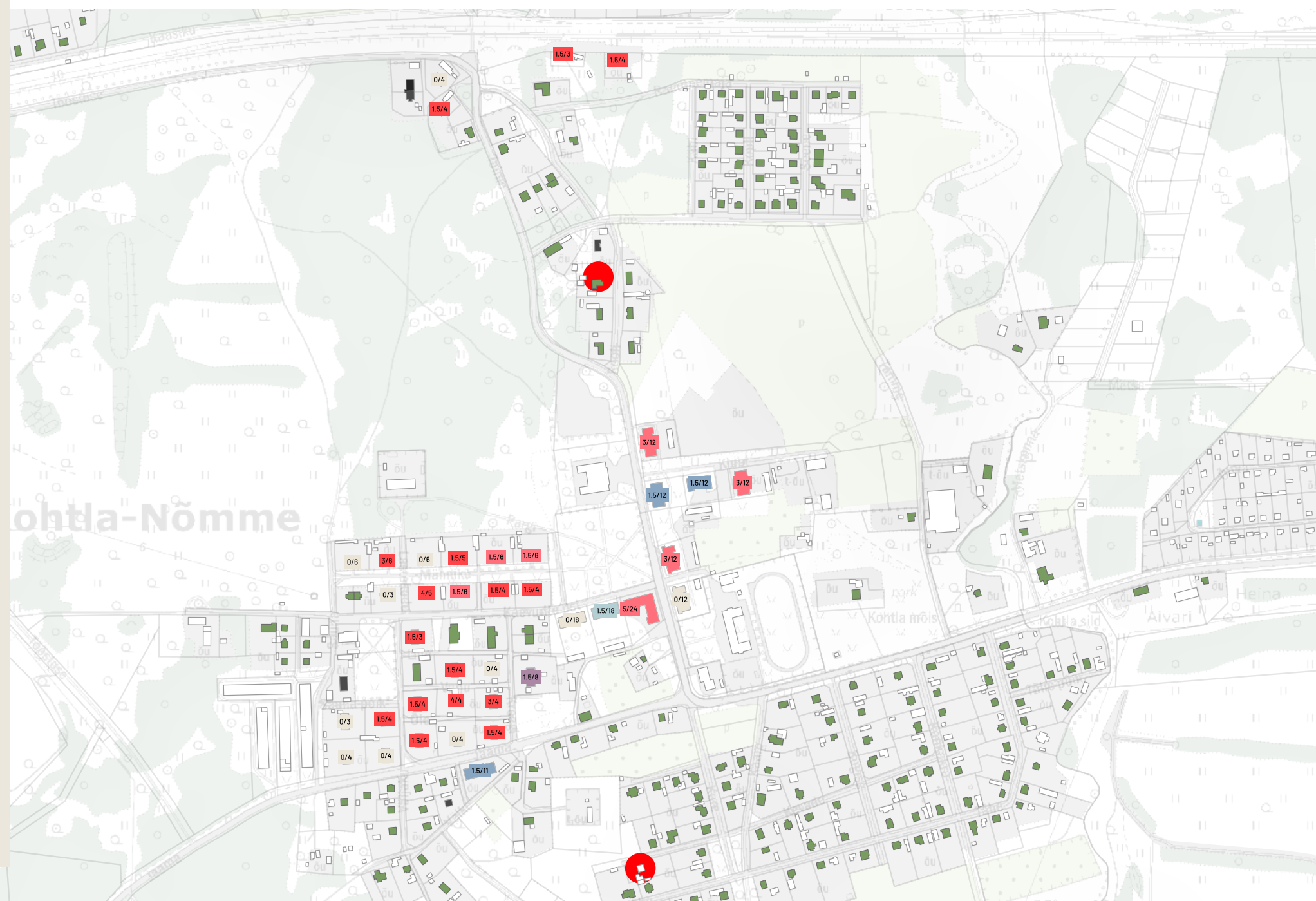
## ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL



### 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 stalinistlikku hoonestust, sh erinevas (ja inimhõõtmelises) 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

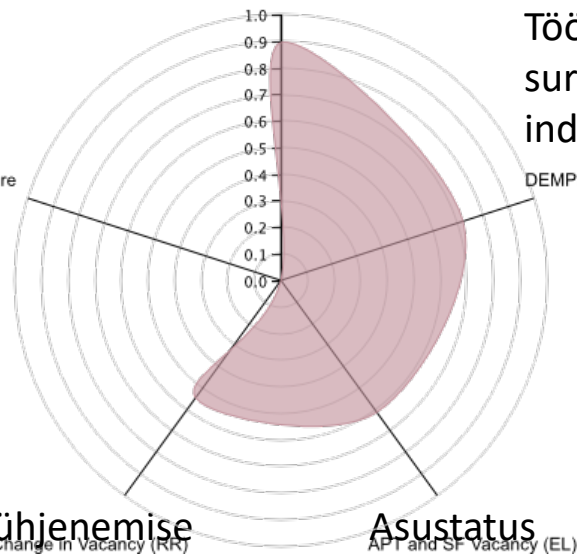
Alutaguse vald

Rahvaarvu vähenemine  
Relative Population Loss

Tööjõu-  
surve  
indeks

DEMPLI Decline

Laenu-  
osakaal



Tühjenemise  
trajektoor

Asustus

## 3) TÜHJENEVATE HOONETE KOBARAD 2013→2020

Kobarate arv  
SAMA  
3

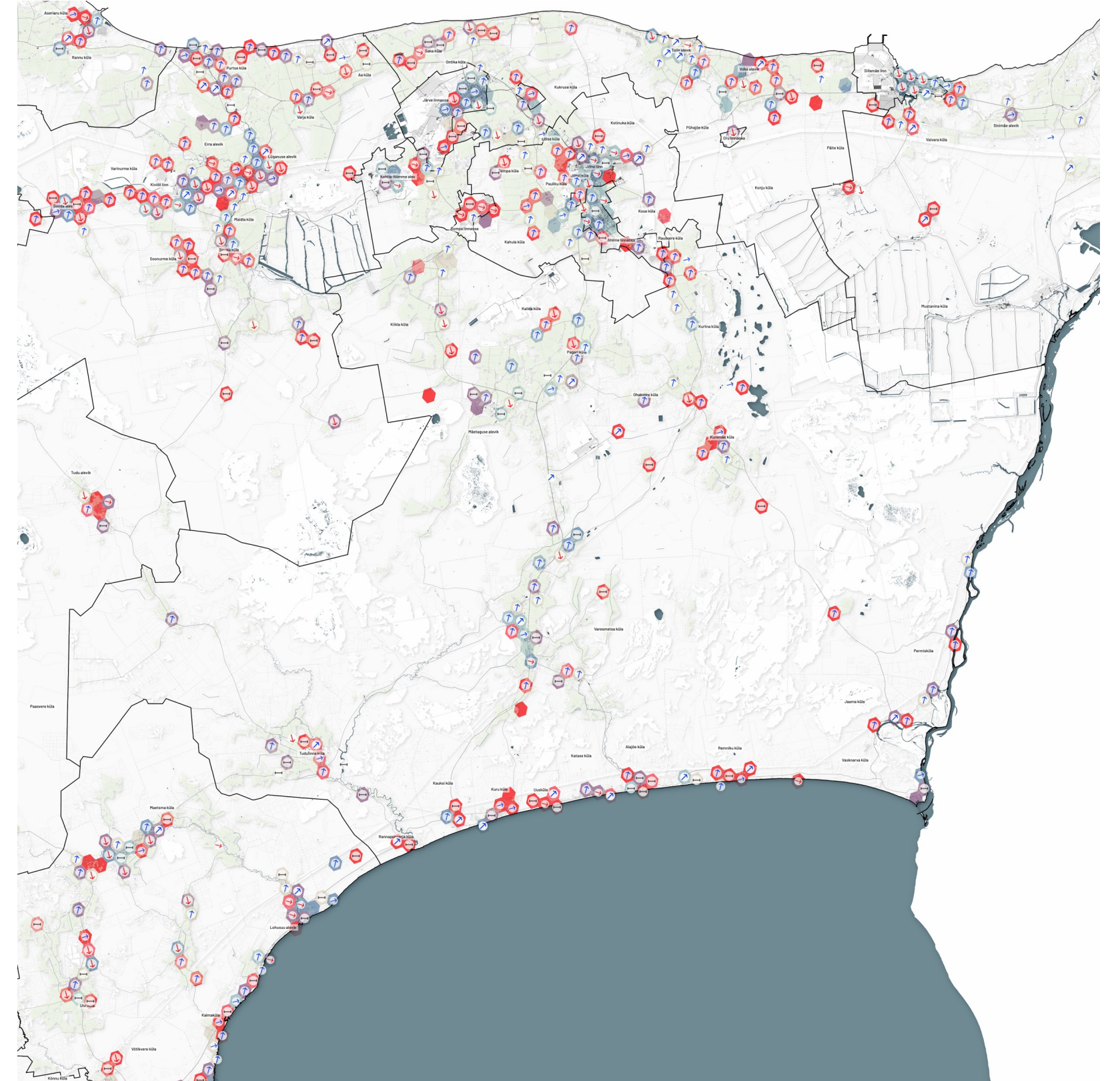
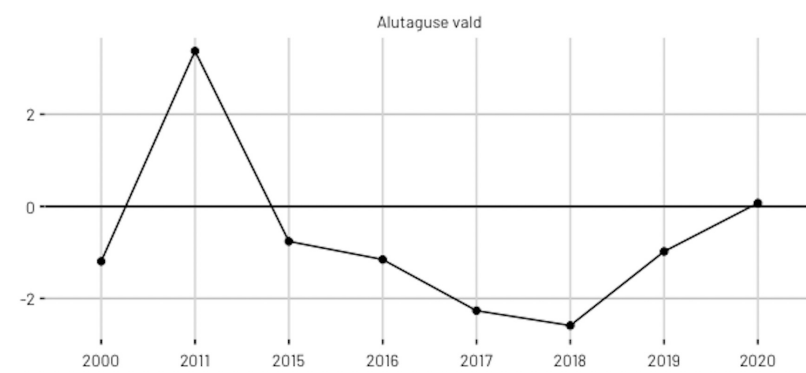
Kobaras  
olevate  
hoonete arv  
on  
vähenenud  
7 → 6.7

## 2) RISKIPIIRKONNAD

Asustamata  
eluruumid  
Tudulinna

Riski piirkond  
lisaku

## 4) RAHVASTIKUPROGNOOS





## ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL

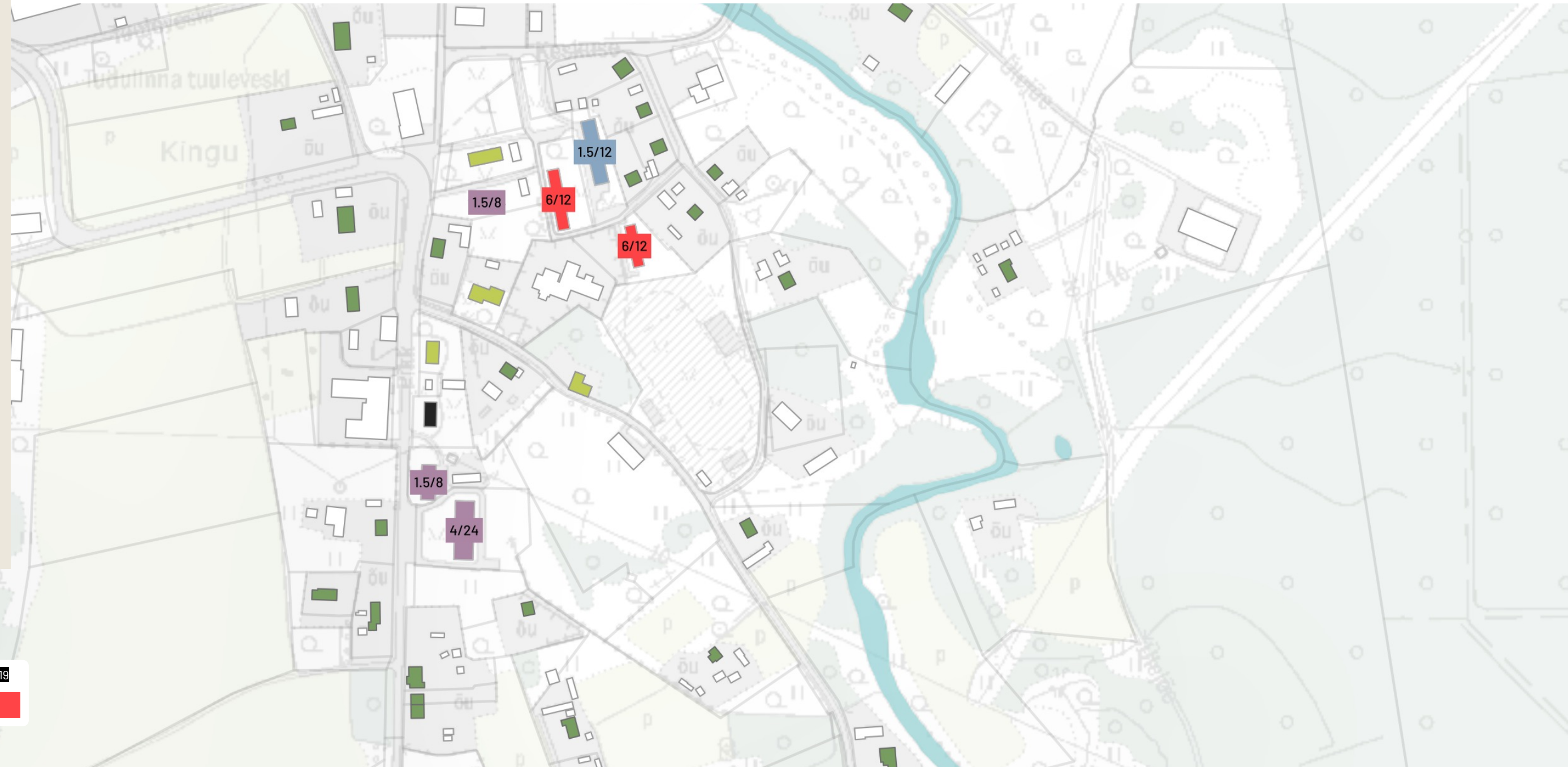


Tudulinna küla

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 strateegiline 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 üksikelanute näitaja põhjuseks. Mitmetes asulates oli 1/3 üksikelanuid 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-u-prognoos 2021-2040 muutus | KOVi rahvaarvu muutus maakonna rahvastiku-u-prognoosi järgi 2040 | Lisandub asustamata eluruumid 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                               |
| Alutagusel 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                             |
| <b>KOKKU</b>      | <b>7732</b>                           | <b>6416</b>                         | <b>1299</b>                        |                            | <b>-28%</b>                                     | <b>-37589</b>                                                    | <b>18794</b>                       | <b>16713</b>                     | <b>2081</b>                     |

**Käesoleva uuringu tulemuste põhjal saab järeldada**, et Ida-Virumaa eluruumide asustatuse määrad on teiste Eesti piirkondadega võrreldavad, ning linnaliste asulate puhul (nt Narva) isegi eeskujulikumat kui esmapilgul võiks eeldada. Uuringu käigus ei avastatud uusi suuremahuliselt tühjenevaid piirkondi lisaks neile, mis said juba kaardistatud Kohtla-Järve ja Lüganduse 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 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 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 kümnenditel 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 nendes 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 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 põlvkonnavahtetus ning uus põlvkond võib olla kinnisvarast ida-Virumaal vähem huvitatud.

**Elektritarbimise andmete põhjal on maakonnas tühjad 7700 eluruumi.**

**Maakondliku rahvastikuprognosi 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 eluruumi kui hetkel on tühjenenud, arvestades olenevalt omavalitsusest ka neid eluruumi, mis asusid praeguseks lammutatud hoonetes ning antud analüüsis ei kajastu.



## PRIOTITEETSED PIIRKONNAD

Asustamata eluruumide vähenemine 2013-2020

Asustatus EL vs tühjenemise trajektoor (RR)

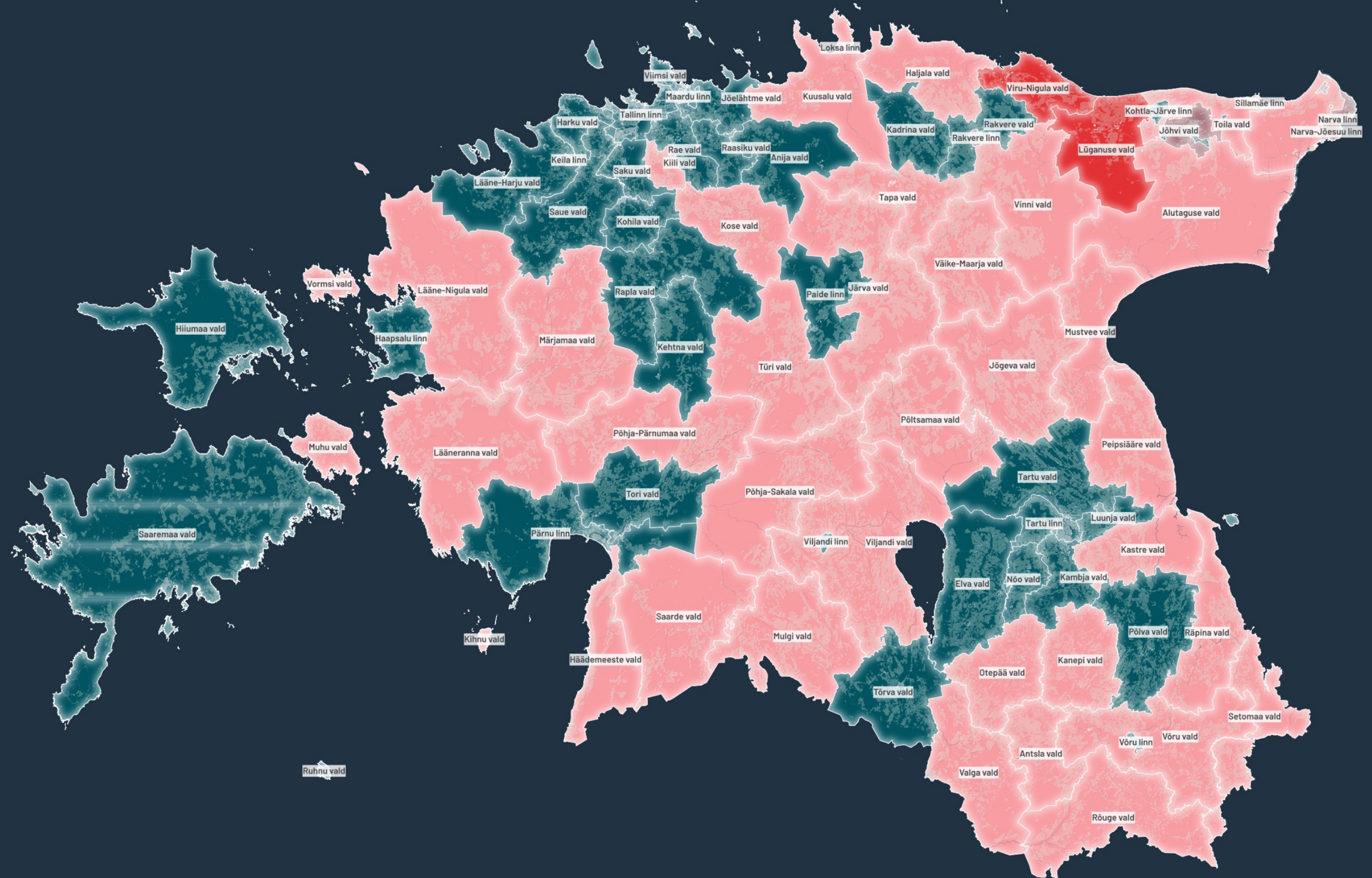


KÕRGE ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + TÜHJENEMINE

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)

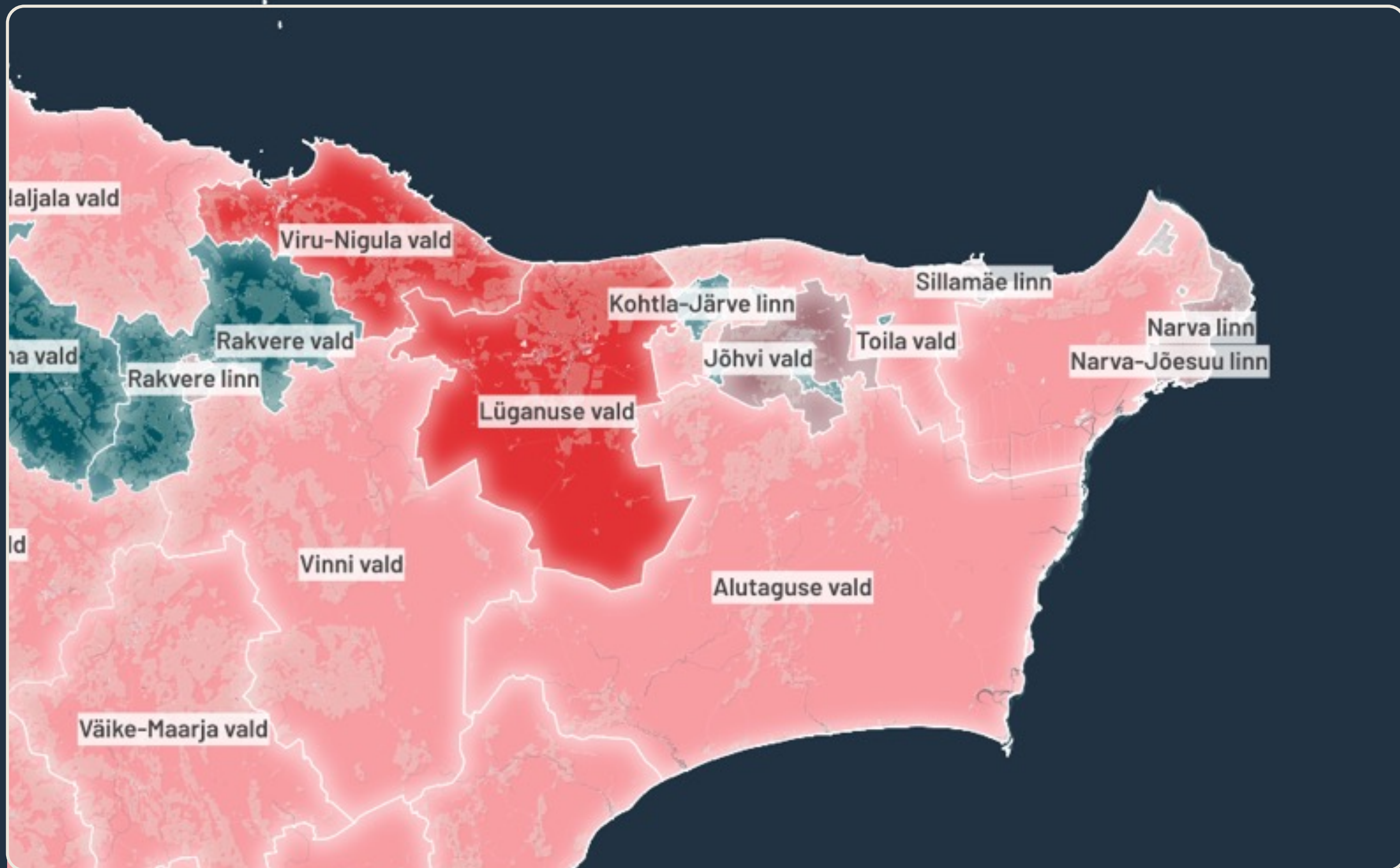
.....

KÕRGE ASUSTAMATA  
ELURUUMIDE OSAKAAL  
+  
TÜHJENEMINE

MADAL ASUSTAMATA  
ELURUUMIDE OSAKAAL  
+  
TÜHJENEMINE

KÕRGE ASUSTAMATA  
ELURUUMIDE OSAKAAL  
+  
ELURUUMID TÄITUVAD

MADAL ASUSTAMATA  
ELURUUMIDE OSAKAAL  
+  
ELURUUMID TÄITUVAD







# 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

Omaavalitsusele kuuluv  
kinnisvara – kasutada  
strateegiliselt

Renoveerimistoetused  
vms rahalised  
meetmed – KOVI tugi

## 3. KÜLAD Pidev täitumine

Valginnastumine  
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 asustatamata eluruumide osakaaluga linnaosadele määratakse kindel tüpologia (keskuslinn, aedlinn). Kiirelt kahanevad ja suure asustatamata 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 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).

Üldjoonest võib Ida-Virumaal täheldada järgnevat tühjenemise mustreid:

### LINNAD:

Linnades on kõige suurem asustamata eluruumide arv, samuti on enamik linnu registripõhiselt viimase kaheksa aasta jooksul tühjenedud 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 hooned tühjendama ning lammutama. Sama krundi (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 ressursi 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 üksikelanutesse, 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 väiksete kortermajade ümberehitamisel ja renoveerimisel olnud omaalgatuslikud, kuid vääriskid omavalitsute poolt strateegilist toetust. Võimekamate liikumine küladesse ja linnaservadesse suurendab elukeskkondade vahelist ebavõrdsust ning kiirendab linnaliste asumite tühjenemist.



## LÕPETUSEKS: SEIRE JA STRATEEGIA

.....

### ALEVIKUD:

Kõige suurem tühjenemine toimub endistes alevikes (mõnel juhul ka linnaosades nt Sonda ja Somp), mis on heal juhul muutumas küladeks ning halvemal 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 linna 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 tagajärele 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 keskses 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, roheline 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  
möödikuid**

**Tühjenevate  
hoonetekobarate  
arv ja suurus**

Asustamata  
eluruumide  
osakaal ja  
tühjenemise  
trajektoorid

**Eakate osakaal**

**3. Kasuta  
teadmisi  
investeeringute  
planeerimisel ja  
suunamisel**

**Kohandamise  
strateegia**

Arengukava

Üldplaneering

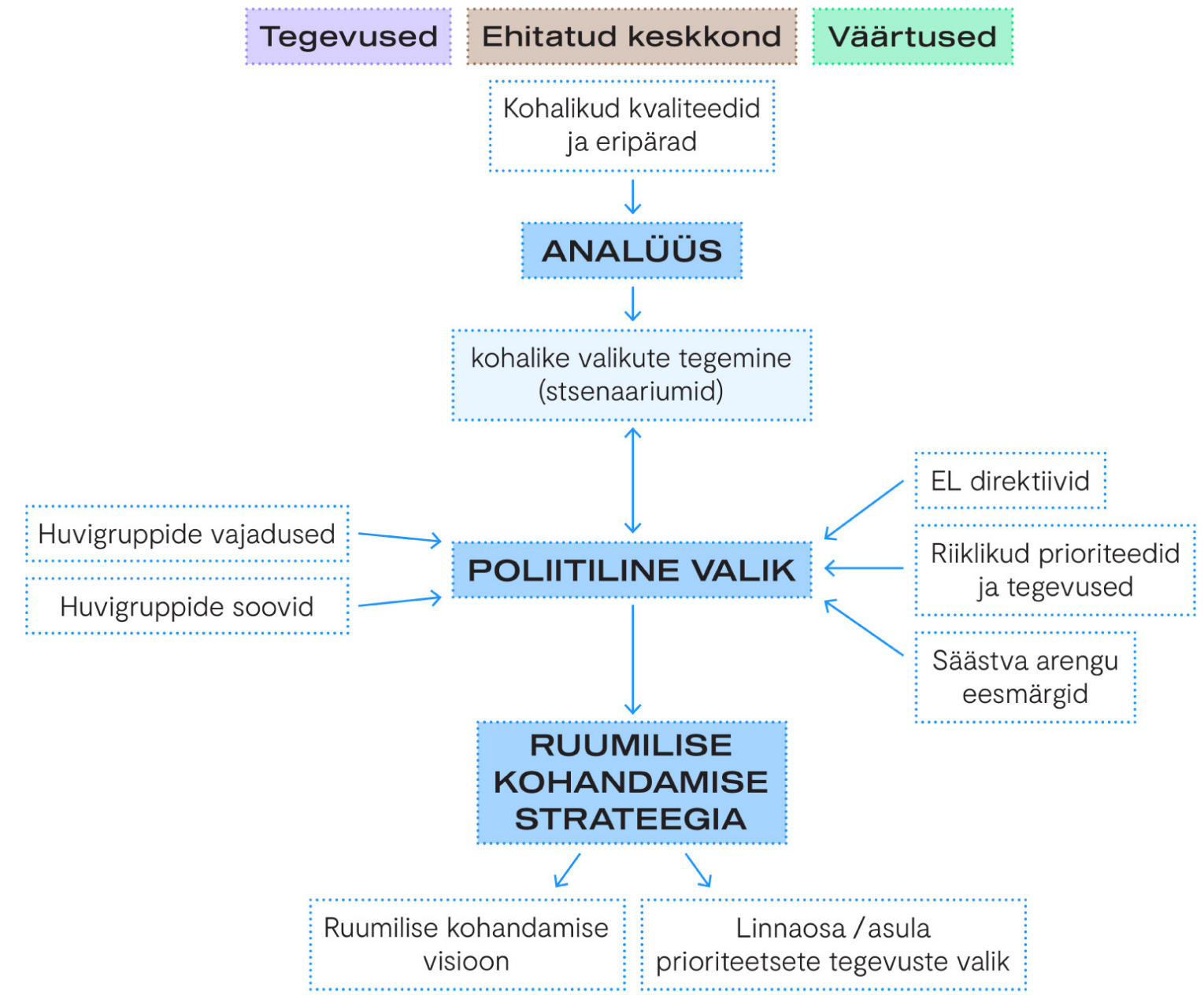
Omavalitsusele kuuluv  
kinnisvara

Renoveerimistoetused  
vms rahalised  
meetmed

**3. Julge  
suunata pilk  
tulevikku**

**Rahvastiku  
vähenemine ja  
vananemine**

Hoonefondi  
amortiseerumine



Suunised ruumilise kahanemise analüüsimiseks ja kohandamise strateegia koostamiseks, 2020