



IDA-VIRU MAAKONNARUUMILISE KAHANEMISE ANALÜÜS

NARVA 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 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)**

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 most densely clustered in the North American and European regions. The word "Sissejuhatus" is written in a large, white, bold, sans-serif font across the center of the map.

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% üksikelanamutest (~40 000 üksikelanamut) ja kuni 23% korterelanamutest (~5300 korterelanamut).

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 MÕÕTKAVAD



Andmetabelid seoti GIS analüüsiks 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)



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).

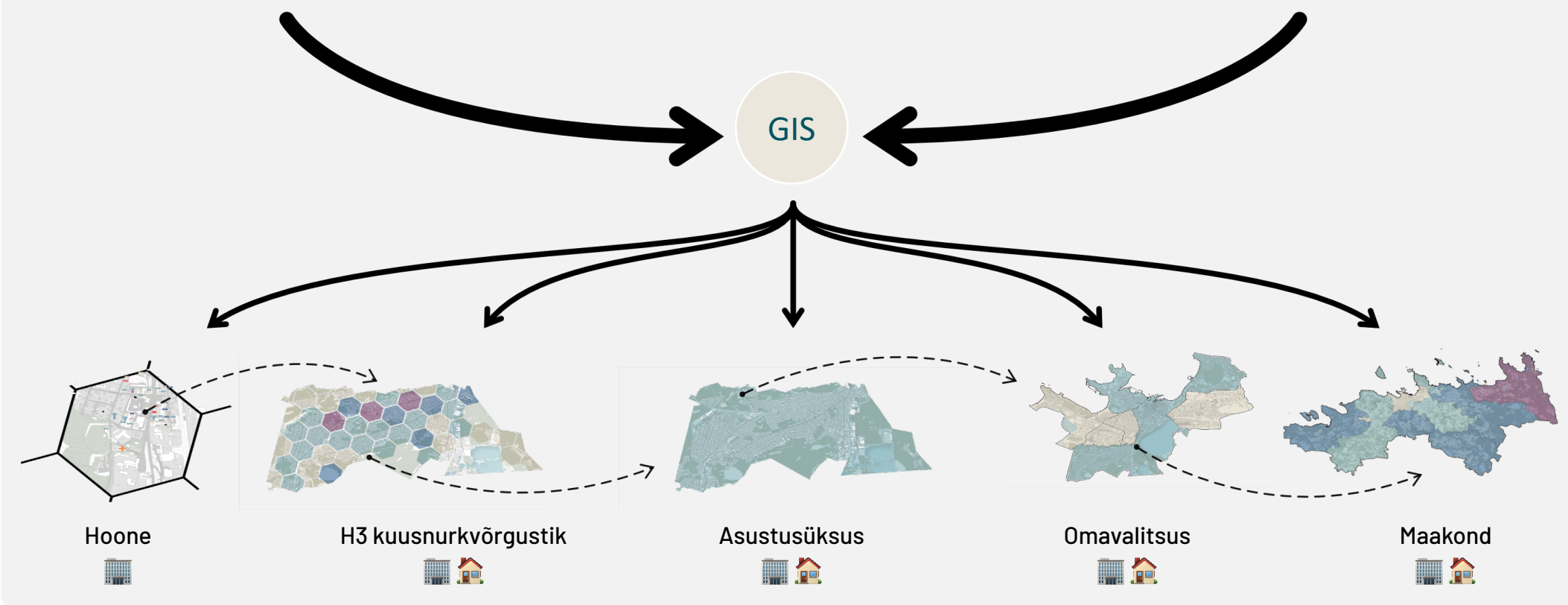


ELURUUMIDE ASUSTATUS RAHVASTIKUREGISTRI PÕHJAL

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.





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 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?



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%
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

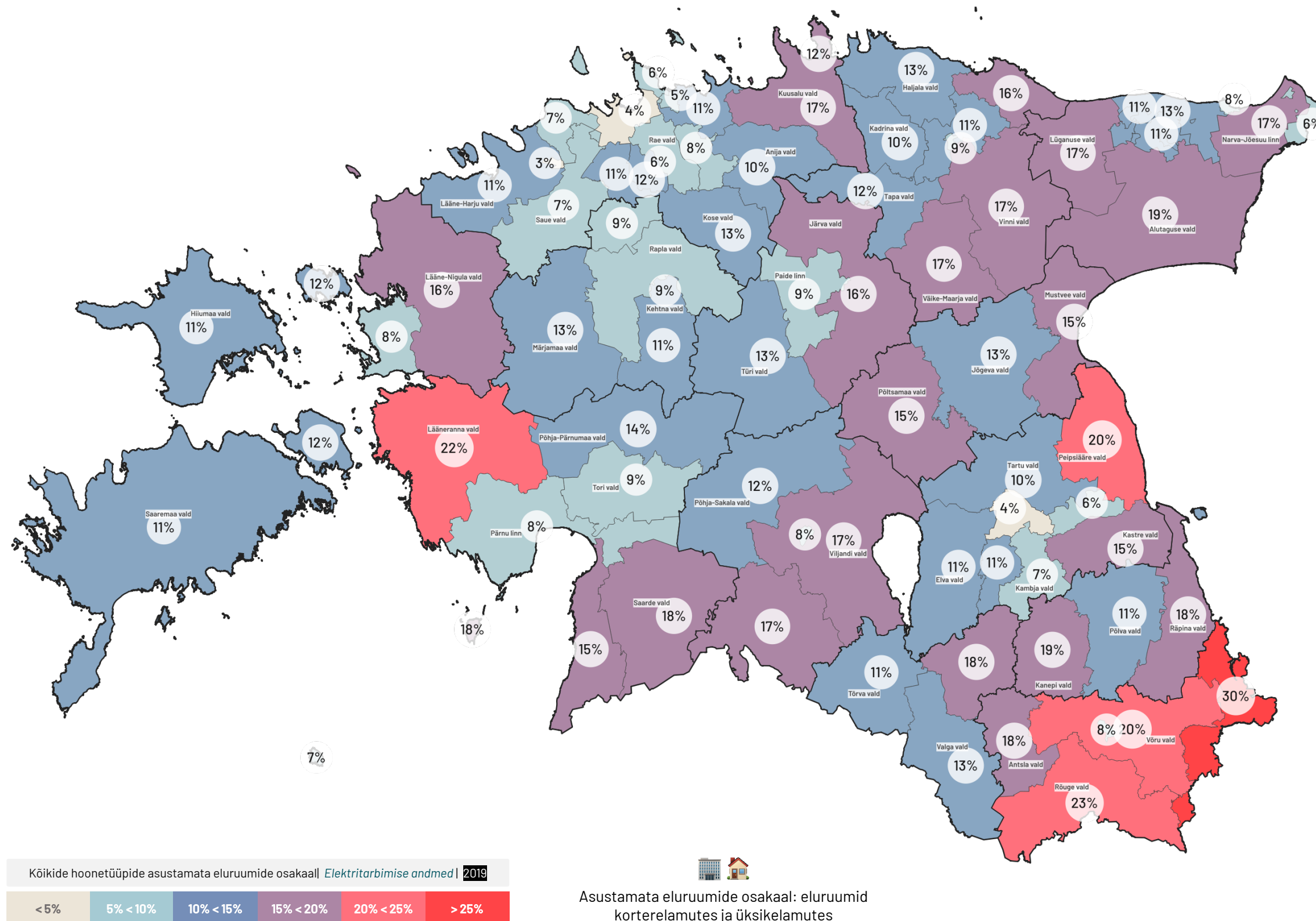
80% korterelamute (korrekselt lingitud) ja ühe- ja kahepereelamute (suvilate ja aiamaajade piirkonnad välja arvatud) põhjal



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.

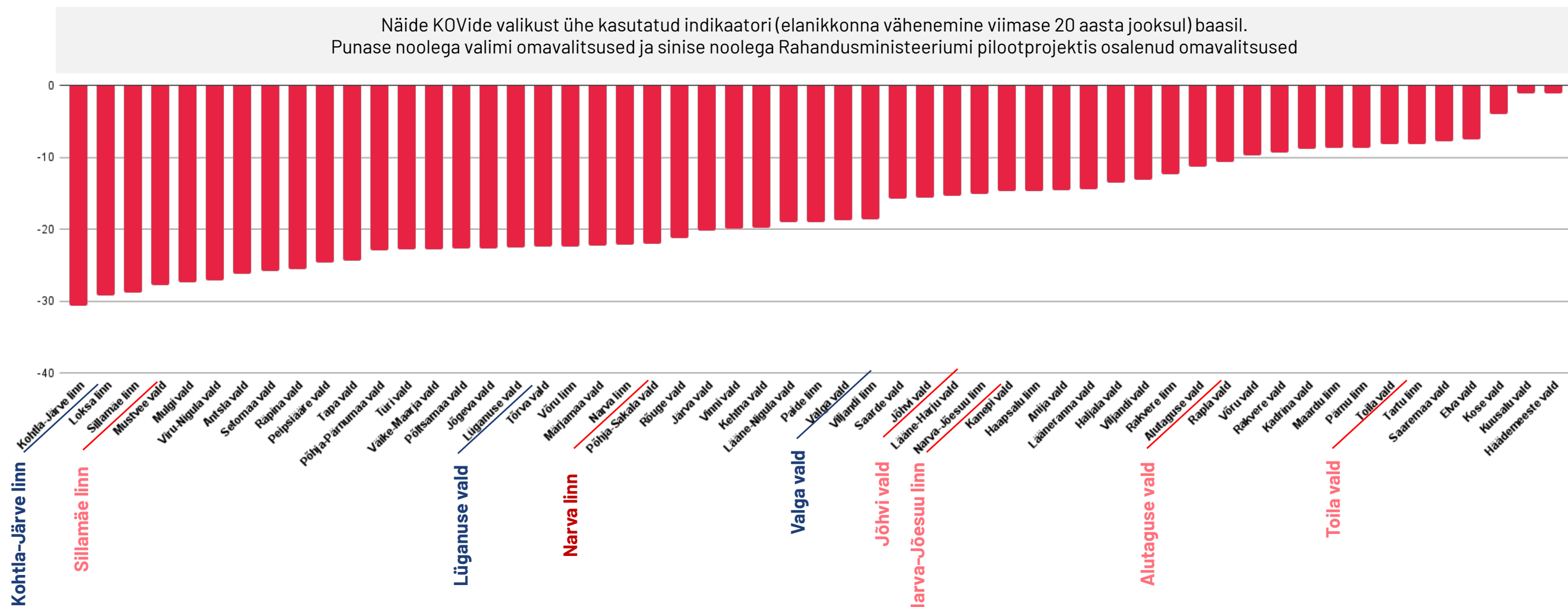
Elektritarbimise andmete kohaselt oli 2019. aastal 25 omavalitsusüksuses asustamata eluruumide määr vähemalt 15%. Teisisõnu, umbes kolmandikust Eesti omavalitsustest on umbes iga kuues eluruum tühi.

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.





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

Millistes piirkondades on asustatus madalaim?

• • • • •

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





ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL OMAVALITSUSED

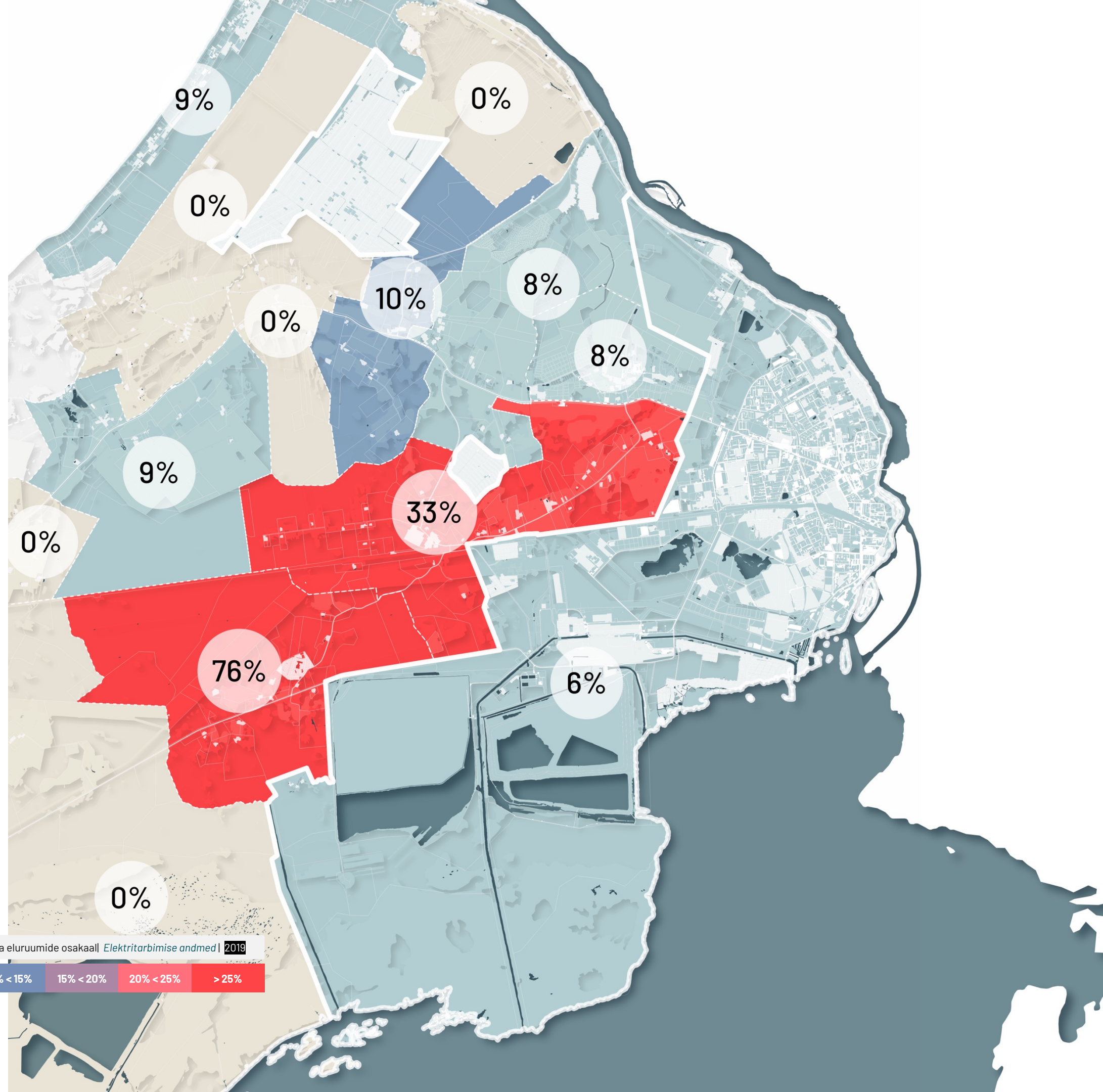
80% korterelamute (korrekselt lingitud) ja ühe- ja kahepereelamute (suvilate ja aiamajade piirkonnad välja arvatud) põhjal

.....

Narva linna korterelamute asustatus on rekordiliselt kõrge ka riiklikul tasandil jäädes alla ainult Tallinnale, Tartule ja Keilale.

Üllatuslikult madal on üksikelamute asustatus - iga neljas üksikelamu on asustamata. Vääriks põhjalikumat kohaliku analüüsi, mis põhjustel maju nõ hoitakse ja aktiivselt ei kasutata. Üheks põhjuseks võib olla Ida-Virumaale omane fenomen, et omanikeks on välisriigi kodanikud, kes kinnisvara vaid hoiavad aga ei kasuta. Samas ei kohta sarnast fenomeni Narva-Jõesuu eramajade puhul.

ASUSTUSÜKSUS	ELURUUMID KOKKU	ASUSTAMATA ELURUUMID ÜSIKELAMUD	ASUSTAMATA ELURUUMID KORTERELAMUD
Narva linn	6.9%	23.3%	6.4%
Ida-Virumaa	10.8%	17.8%	9.9%
Narva-Jõesuu linn	9.7%	10.6%	9.2%
Sillamäe linn	8.8%	16.7%	8.8%
Jõhvi linn	10.9%	11.8%	10.7%
Kiviõli linn	13.9%	8.7%	14.9%
Põhja-Tallinna LO (eluruumide arvu osas võrreldav)	6.7%	10%	6.6%





ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL H3 KUUSNURKVÖRK

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



Narvas on asustamata 1479 korterit ja 167 üksikelamut

Asustamata üksikelamud on koondunud linna kirdeserva jõeäärsesse elupiirkonda.

Suurema asustamata eluruumide arvuga korterelamud on sageli vanemates asumites nagu vanalinn ja kesklinn 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 E31) on reeglina madalama asustatusega, kuid riskantse tühjenemise trajektooriga.

Kõige kõrgema asustamata eluruumide määraga on nõ Stalinistlikud kortermajad, kus on 9-18 eluruumi (peamiselt vanalinna piirkonnas).

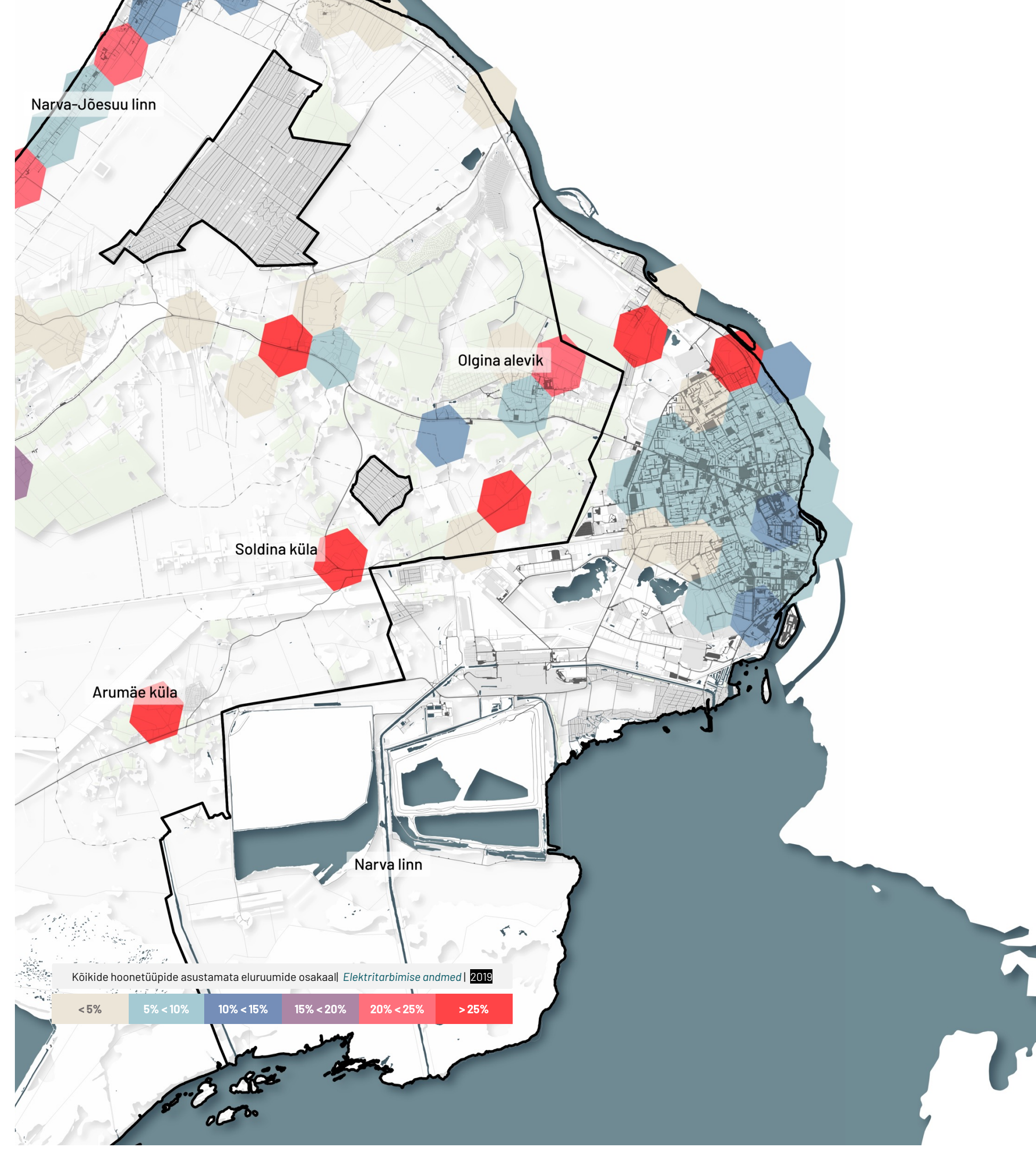


Asustamata eluruumide arv ja osakaal

		23771	1646	6.9 %
		716	167	23.3 %
		23055	1479	6.4 %

Asustatus hoonetüübi lõikes

HOONETÜÜP			ASUSTATUS	
Tüüp	Aasta	Eluruumid	Osakaal	Muutus
B 31	1919<45	>31	21%	75%
F 19	1981<90	19<31	26%	46%
A 31	<1919	>31	17%	45%
E 31	1971-80	>31	13%	41%



Narva kortermajade asustatuse kaardid ja graafik

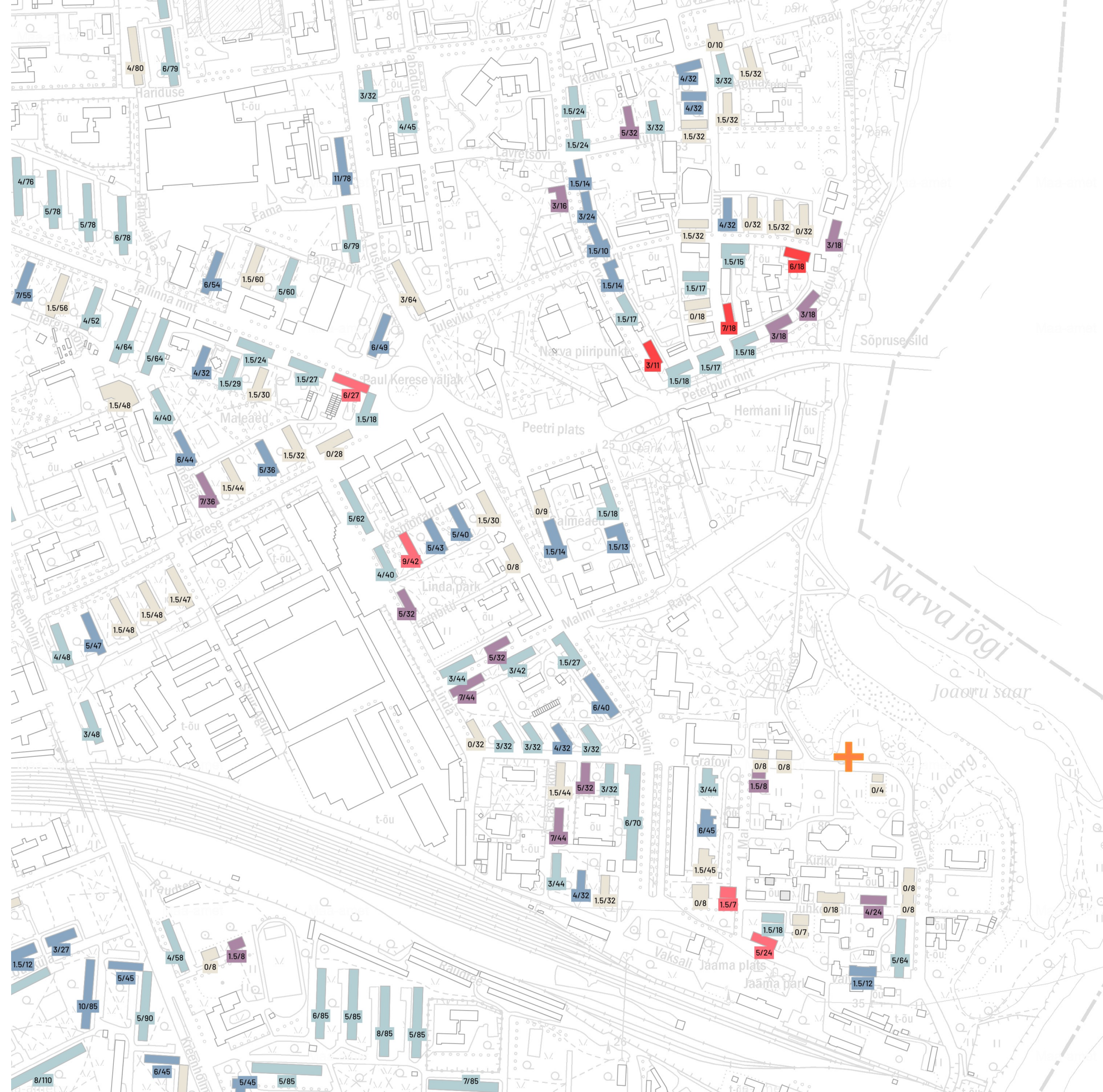
.....





ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL

NARVA - 1



Kõikide hoonetüüpide asustamata eluruumide osakaal *Elektritarbimise andmed* | 2019





ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL

NARVA - 3



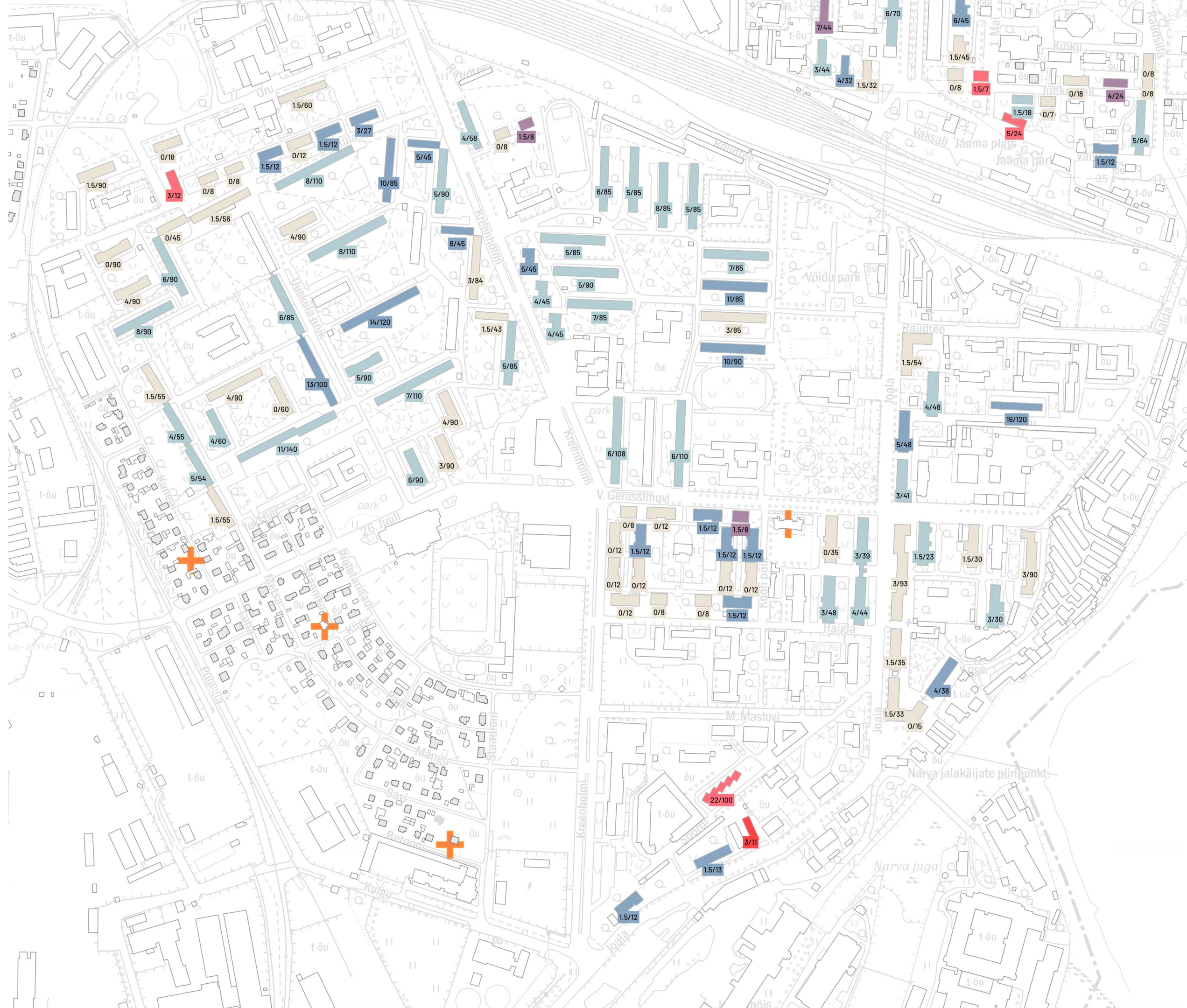
Kõikide hoonetüüpide asustamata eluruumide osakaal *Elektritarbimise andmed* | 2019





ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL

NARVA - 2



Kõikide hoonetüüpide asustamata eluruumide osakaal *Elektritarbimise andmed* | 2019





ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL

NARVA - 4



Kõikide hoonetüüpide asustamata eluruumide osakaal *Elektritarbimise andmed* | 2019





ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL

NARVA - 5



Kõikide hoonetüüpide asustamata eluruumide osakaal *Elektritarbimise andmed* | 2019



Millist tüüpi hooned tühjenevad?

• • • • •

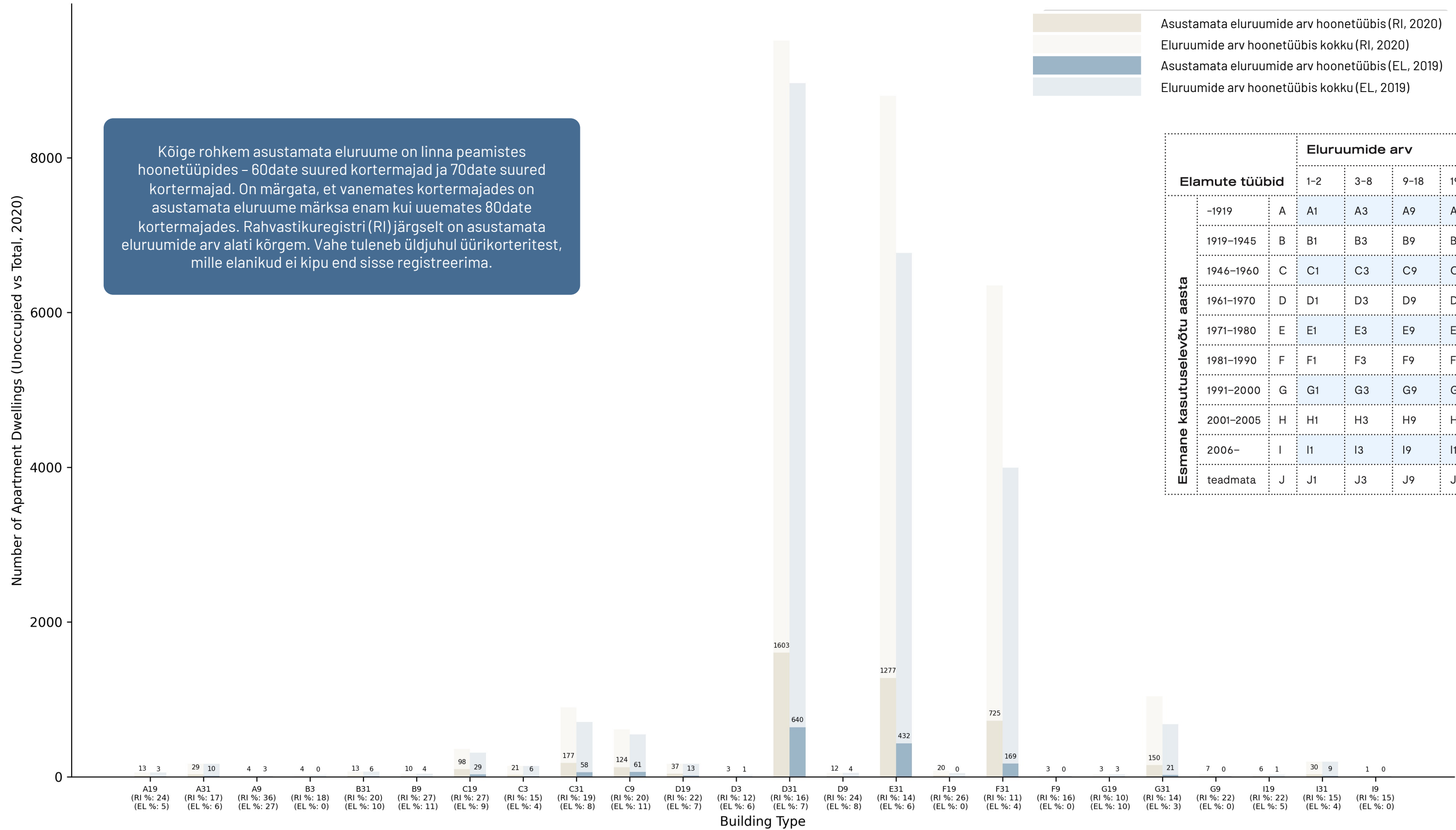
Eluruumide asustatust hinnatakse elektritabimise andmete põhjal, mis lubab hinnatata, kas eluruum oli antud aastal kasutuses või mitte





ASUSTAMATA ELURUUMID HOONETÜÜPIDE LÕIKES NARVA LINN

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

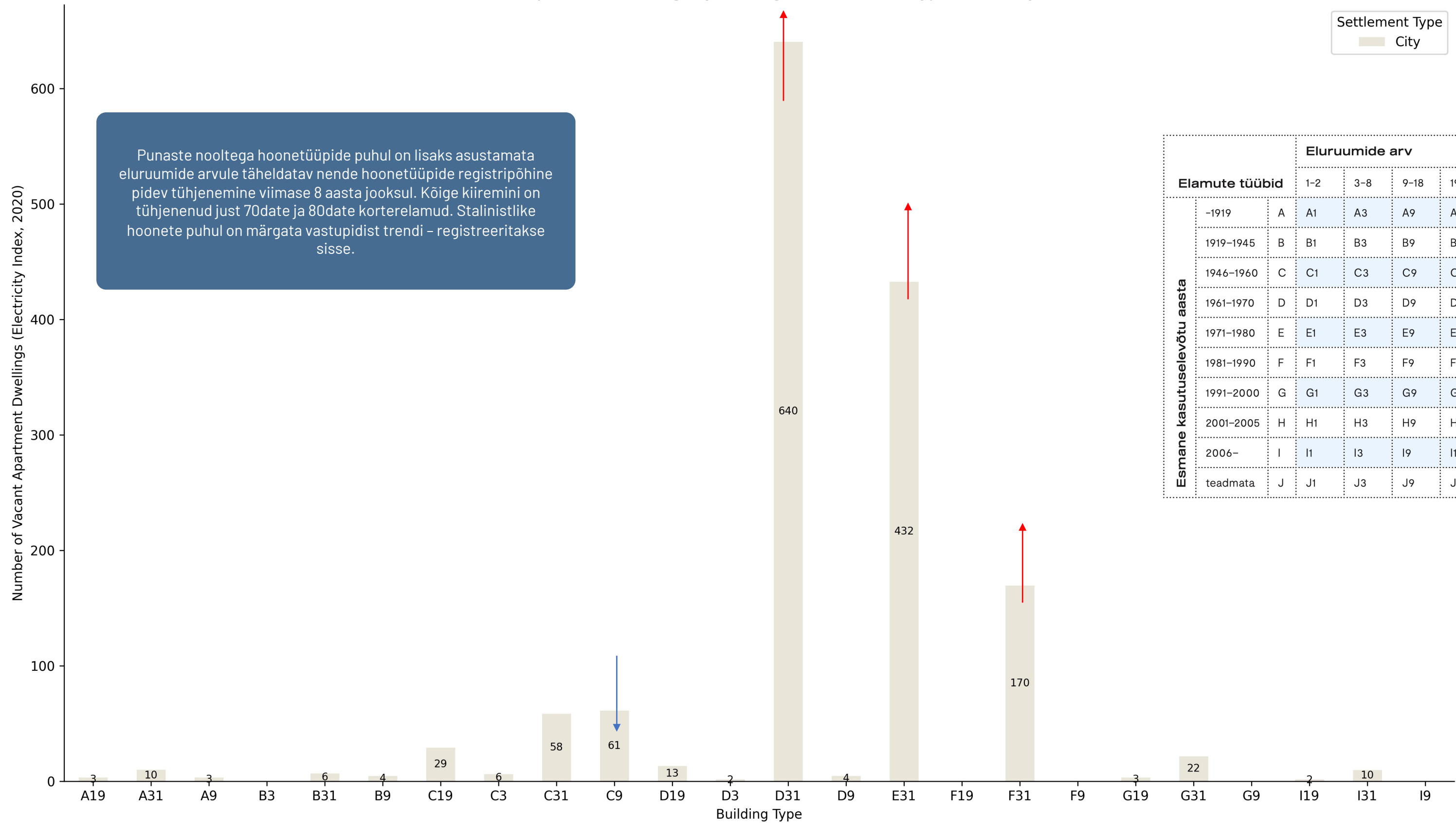


Elamute tüübid		Eluruumide arv						
		1-2	3-8	9-18	19-30	31+	0 või teadmata	
Esmase kasutuselevõtu aasta	-1919	A	A1	A3	A9	A19	A31	A0
	1919-1945	B	B1	B3	B9	B19	B31	B0
	1946-1960	C	C1	C3	C9	C19	C31	C0
	1961-1970	D	D1	D3	D9	D19	D31	D0
	1971-1980	E	E1	E3	E9	E19	E31	E0
	1981-1990	F	F1	F3	F9	F19	F31	F0
	1991-2000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



ASUSTAMATA ELURUUMID HOONETÜÜPIDE LÖIKES NARVA LINN

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



Punaste nooltega hoonetüüpide puhul on lisaks asustamata eluruumide arvule täheldatav nende hoonetüüpide registripõhine pidev tühjenemine viimase 8 aasta jooksul. Kõige kiiremini on tühjenenud just 70date ja 80date korterelamud. Stalinistlike hoonete puhul on märgata vastupidist trendi – registreeritakse sisse.

Elamute tüübid		Eluruumide arv						
		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

HOONEFONDI MÕÕDIKUD

.....

HOONEFONDI ASUSTATUS ja TRAJEKTOORID

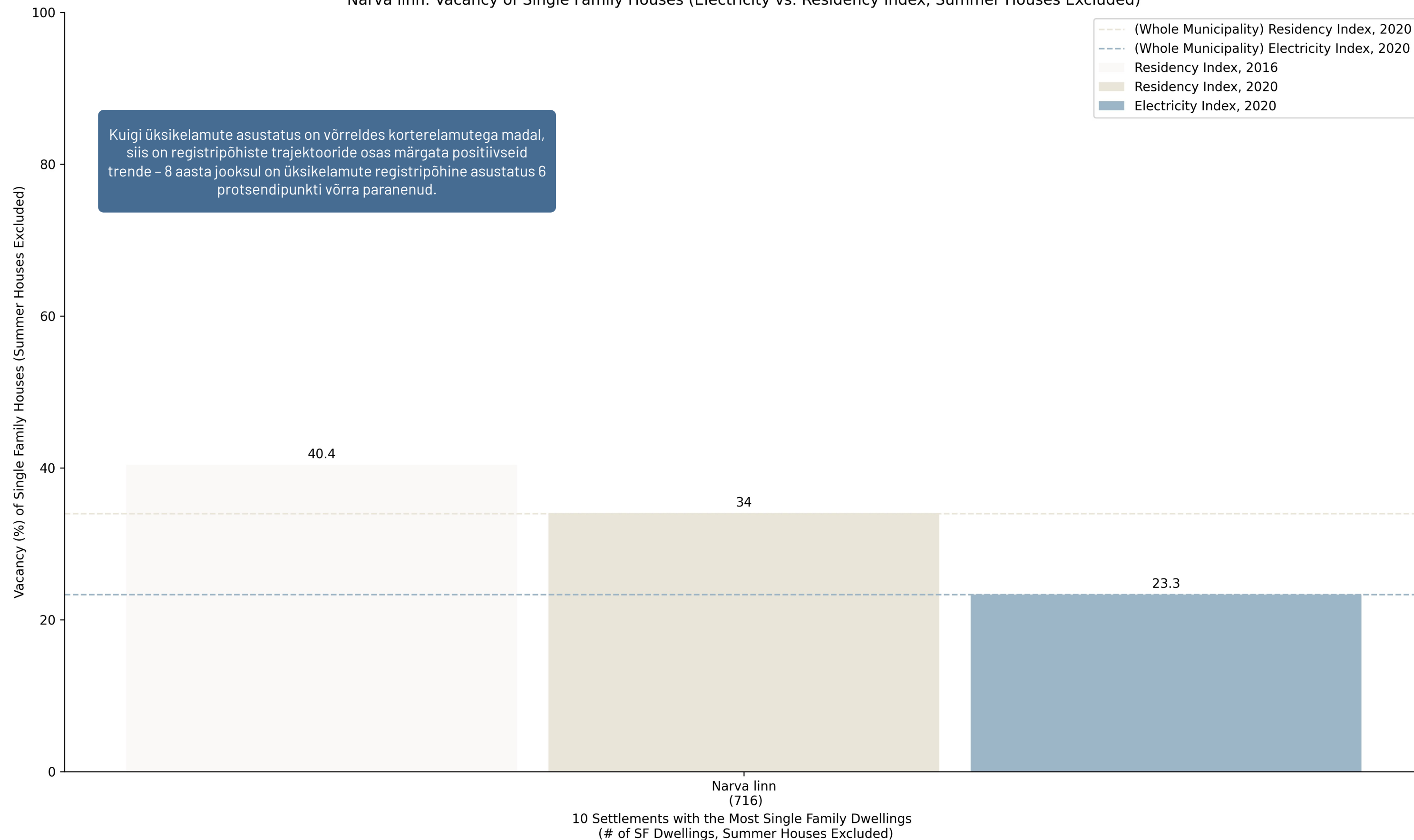
	Asustamata eluruumide osakaal (EL, 2019)			
	3-8	9-18	19-30	31+
-1919	n/a	27.3%	5.7%	6.0%
1919-1945	0.0%	11.8%		10.0%
1946-1960	4.4%	11.2%	9.4%	8.3%
1961-1970	6.3%	8.7%	7.8%	7.1%
1971-1980				6.4%
1981-1990		0.0%	0.0%	4.2%
1991-2000		0.0%		3.2%
2001-2005				
2006+	n/a	0.0%	5.6%	4.9%
teadmata				

	Tühjenemise trajektuur (RR, 2013 - 2020)			
	3-8	9-18	19-30	31+
-1919	n/a	0.0%	37.5%	45.0%
1919-1945	44.6%	-20.8%		75.0%
1946-1960	-18.3%	-8.6%	16.8%	3.2%
1961-1970	200.0%	-38.1%	29.6%	5.0%
1971-1980				41.5%
1981-1990		50.0%	46.4%	38.1%
1991-2000		7.1%		6.6%
2001-2005				
2006+	-100.0%	-62.5%	-67.1%	-61.2%
teadmata				

	Eluruumide arv (EL, 2019)			
	3-8	9-18	19-30	31+
-1919	0	11	53	166
1919-1945	24	38		65
1946-1960	137	547	310	709
1961-1970	24	52	166	8,966
1971-1980				6,770
1981-1990		18	48	3,994
1991-2000		18		678
2001-2005				
2006+	0	10	27	194
teadmata				

⚡ ASUSTAMATA ELURUUMID ÜKSIKELAMUD NARVA LINN

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



Millised on tühjenemise trajektoorid?

• • • • •

Tühjenemist hinnatakse rahvastikuregistri ja residentsuse indeksi (tuvastab, kas elukoht on tõepoolest Eestis) andmete põhjal vahemikus 2013-2020, mis lubab hinnata, kas elanikud registreerivad end „sisse või välja“



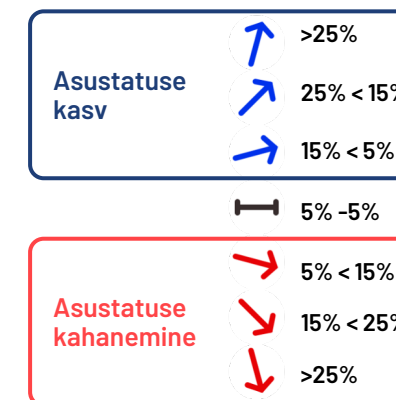
TÜHJENEMISE TRAJEKTOORID OMAVALITSUSED

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.

Tühjenemise trajektoor 2013-2020

Rahvastikuregister

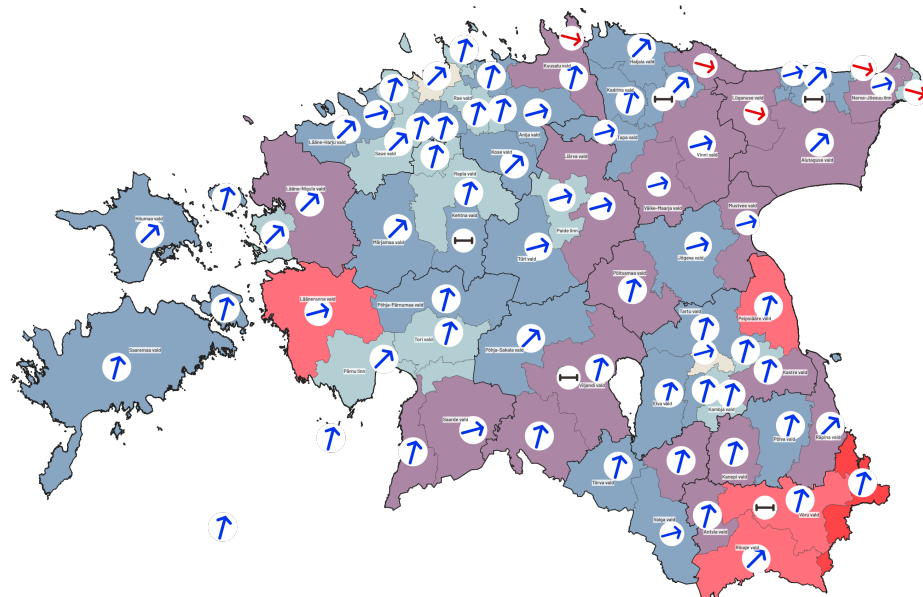


Eramajadesse kolitakse nii eramajadest kui suurlinnadest lahkujate puhul ka korterelamutest. Valitakse piirkonnad, kus on võimalik rajada infrastruktuur, teenused on lähedal ning elukeskkonna kvaliteet kõrge.

•••••



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



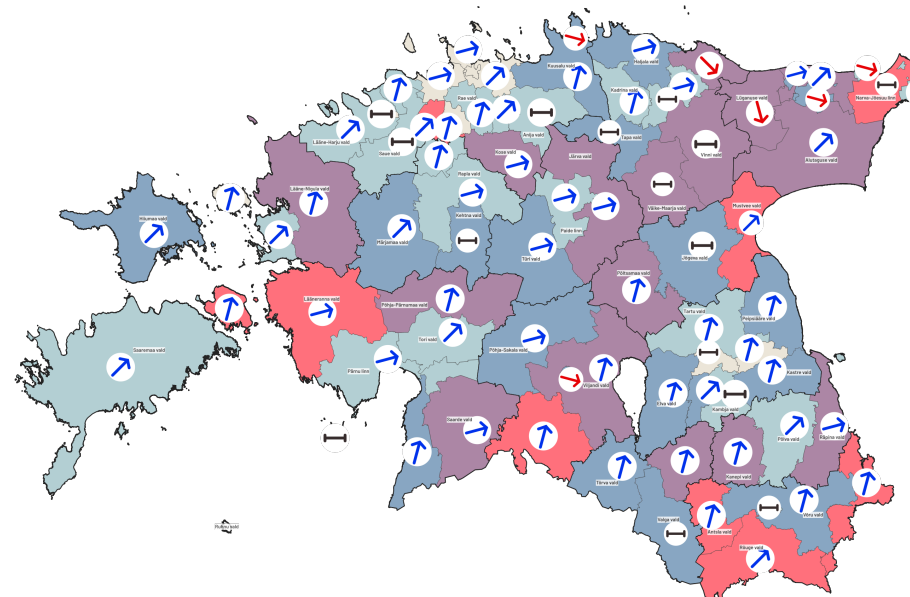
Kiiremini täituvad Tallinna ja Tartu lähipiirkonnad, sh rongiliikluse või maantee kaudu hästi ühenedatud piirkonnad

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

•••••



Asustamata eluruumide osakaal 3+ eluruumiga hoonetes

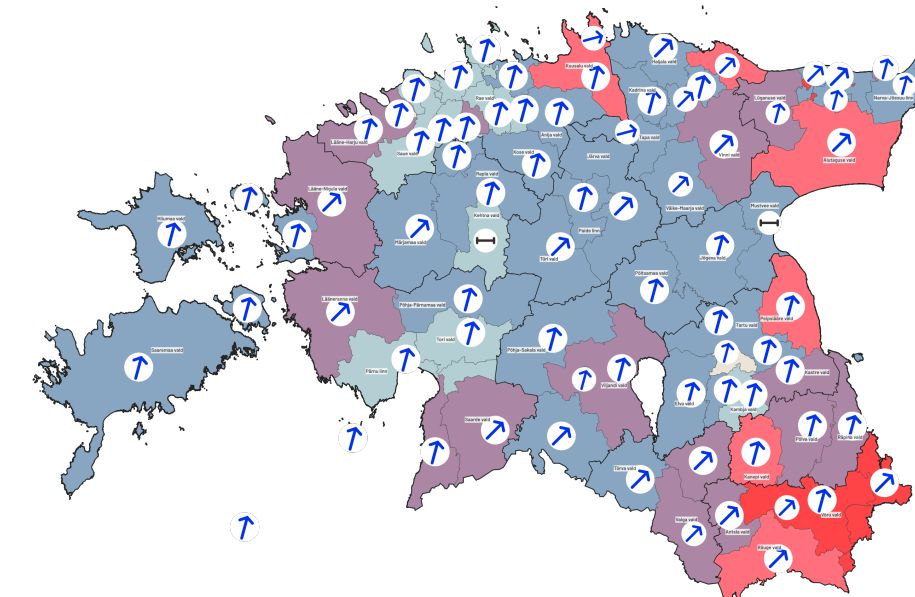


Enamikes Eesti omavalitsustes on asustatus viimase 8 aasta jooksul kasvanud. Eranditeks on Loksa, Viru-Nigula, Lügánuse, Sillamäe and Narva.

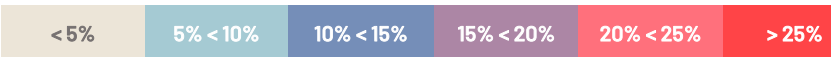
•••••



Asustamata eluruumide osakaal 1-2 eluruumiga hoonetes



Kõikide hoonetüüpide asustamata eluruumide osakaal | Elektritarbimise andmed | 2019







TÜHJENEMISE TRAJEKTOOR OMAVALITSUSED

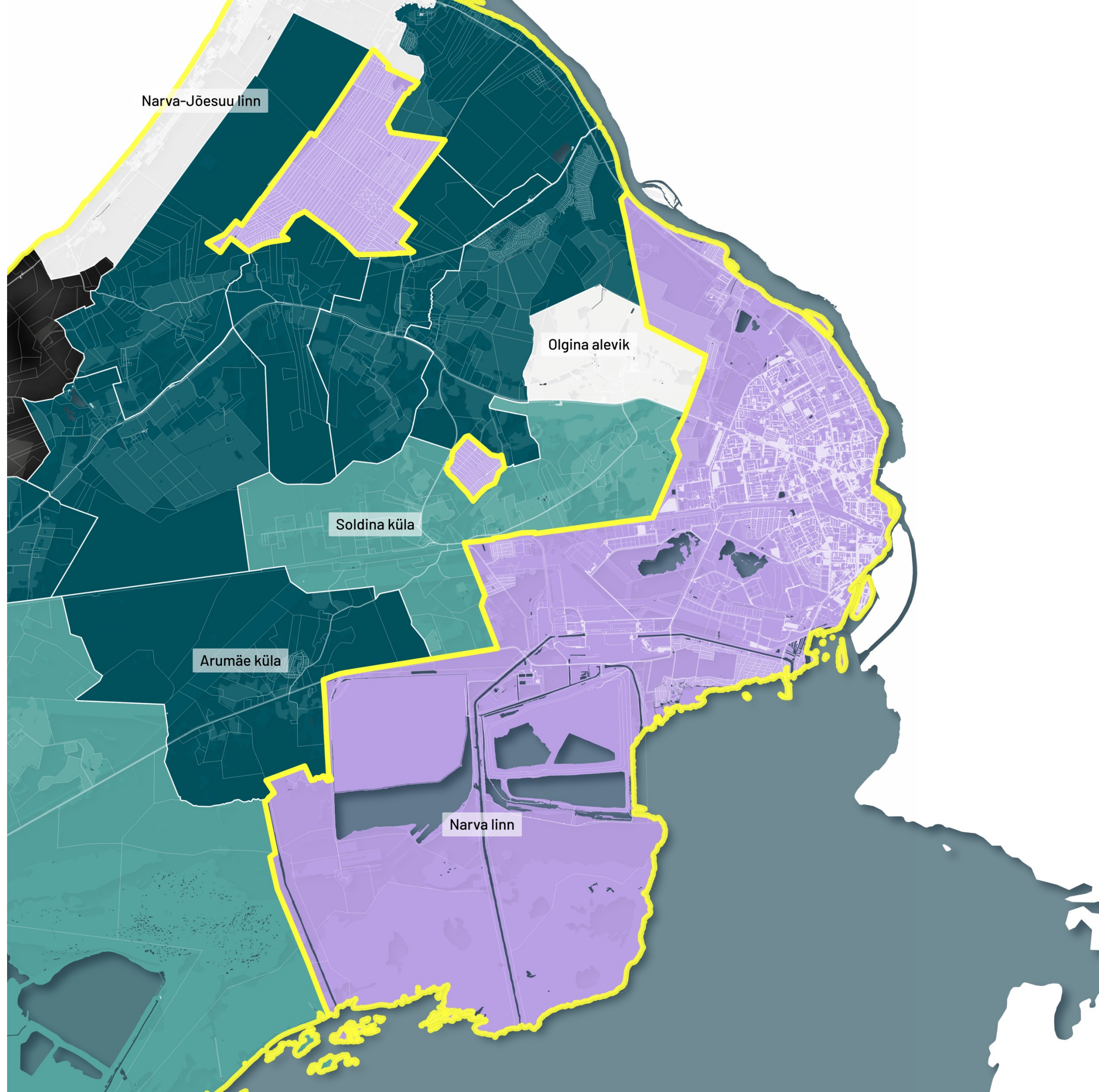
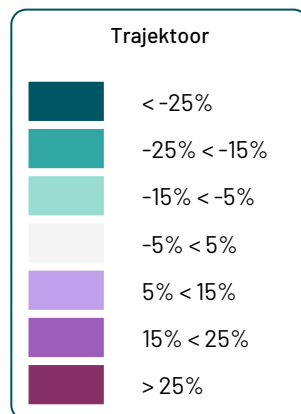
.....

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

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

Rahvastikuregistri järgi püsielaniketa eluruumide osakaalud kortermajades ja väikeelamutes

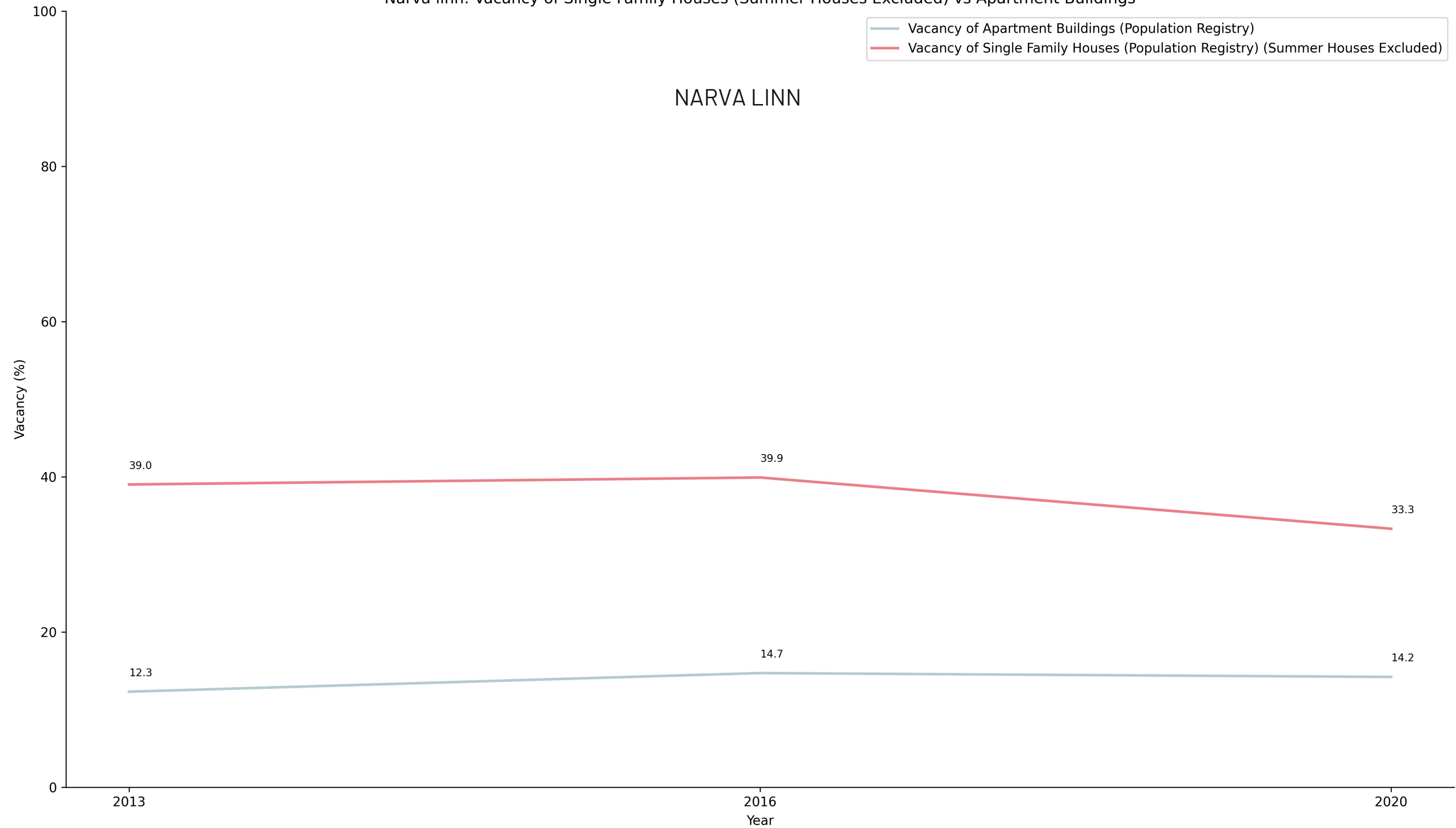
	2013	2016	2020
 	12%	15%	14%
	12%	14%	14%
	39%	40%	33%



TÜHJENEMISE TRAJEKTOOR KORTERMAJAD VS ÜKSIKELAMUD



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



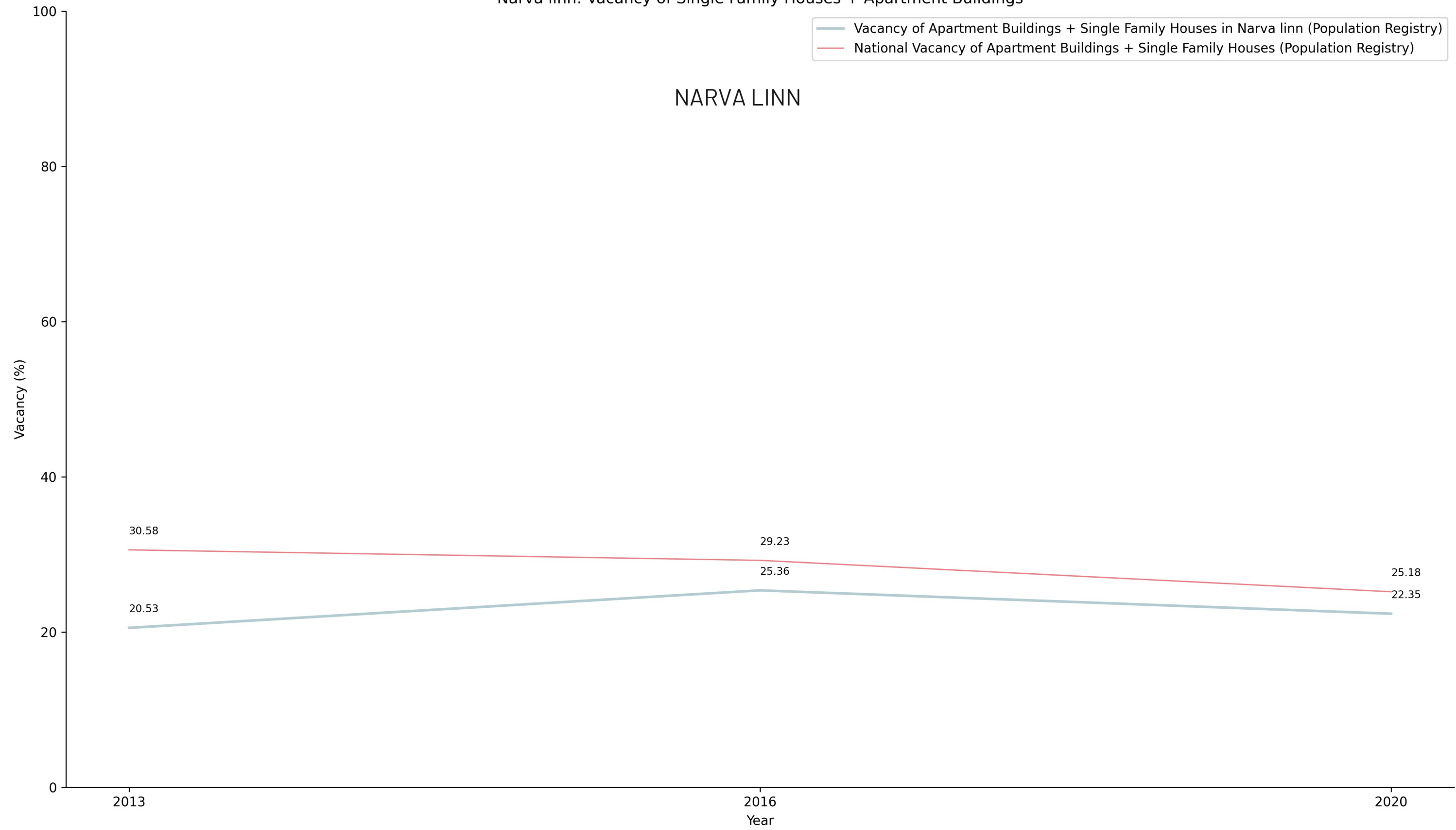
NARVA LINN

TÜHJENEMISE TRAJEKTOOR KORTERMAJAD ja ÜSIKELAMUD võrrelduna riigi keskmisega



Narva linn: Vacancy of Single Family Houses + Apartment Buildings

NARVA LINN



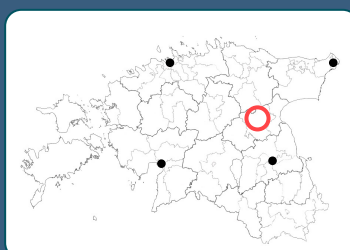





NARVA LINNA TRAJKETOORID 2013-2020





Linna keskus ja idapoolne külg on pigem täitumas ja linna lääneosa, sh suurem osa Kreenholmi tühjenemas.

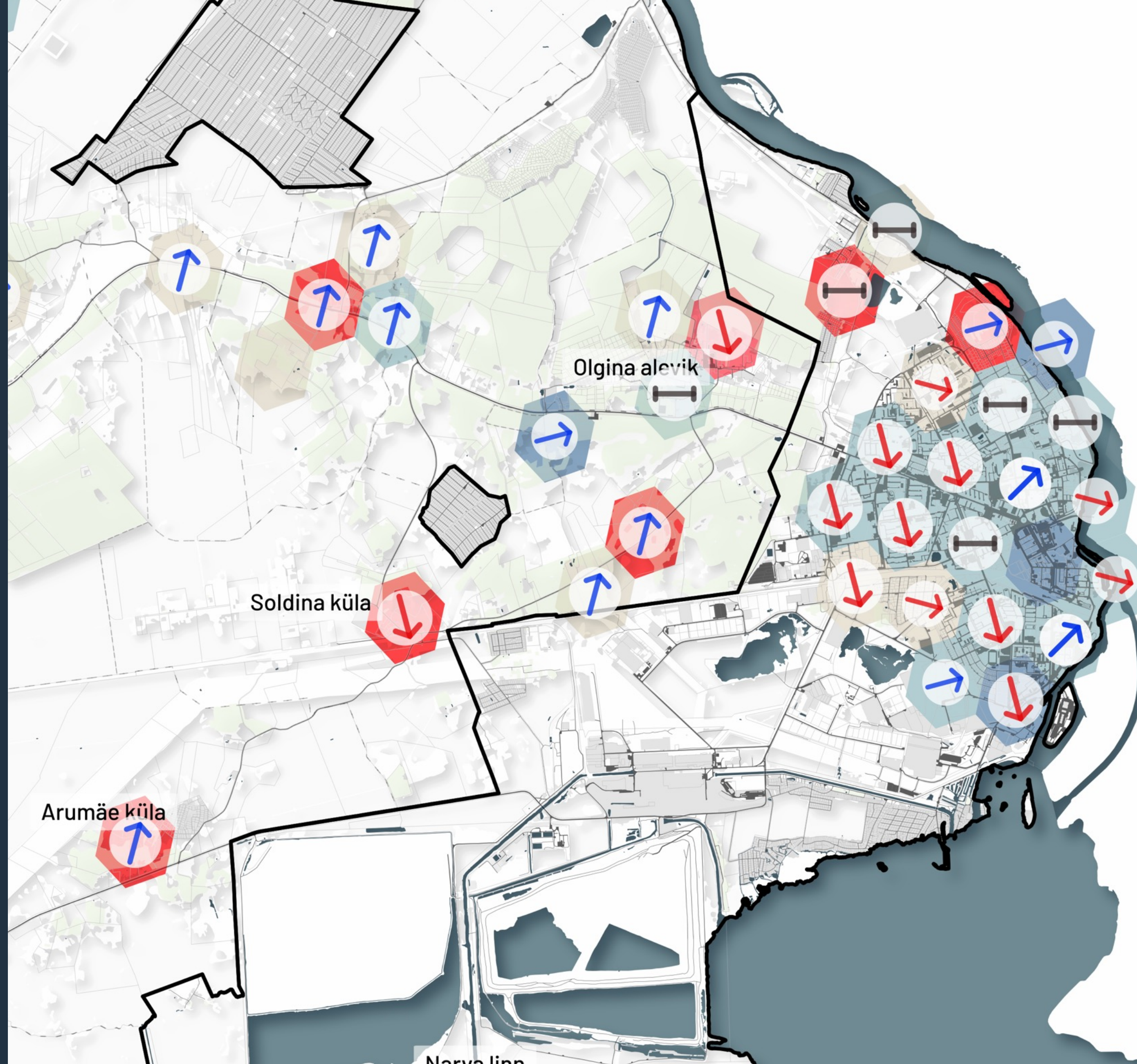



Tühjenemise trajekt
2013-2020
Rahvastikuregister



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

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





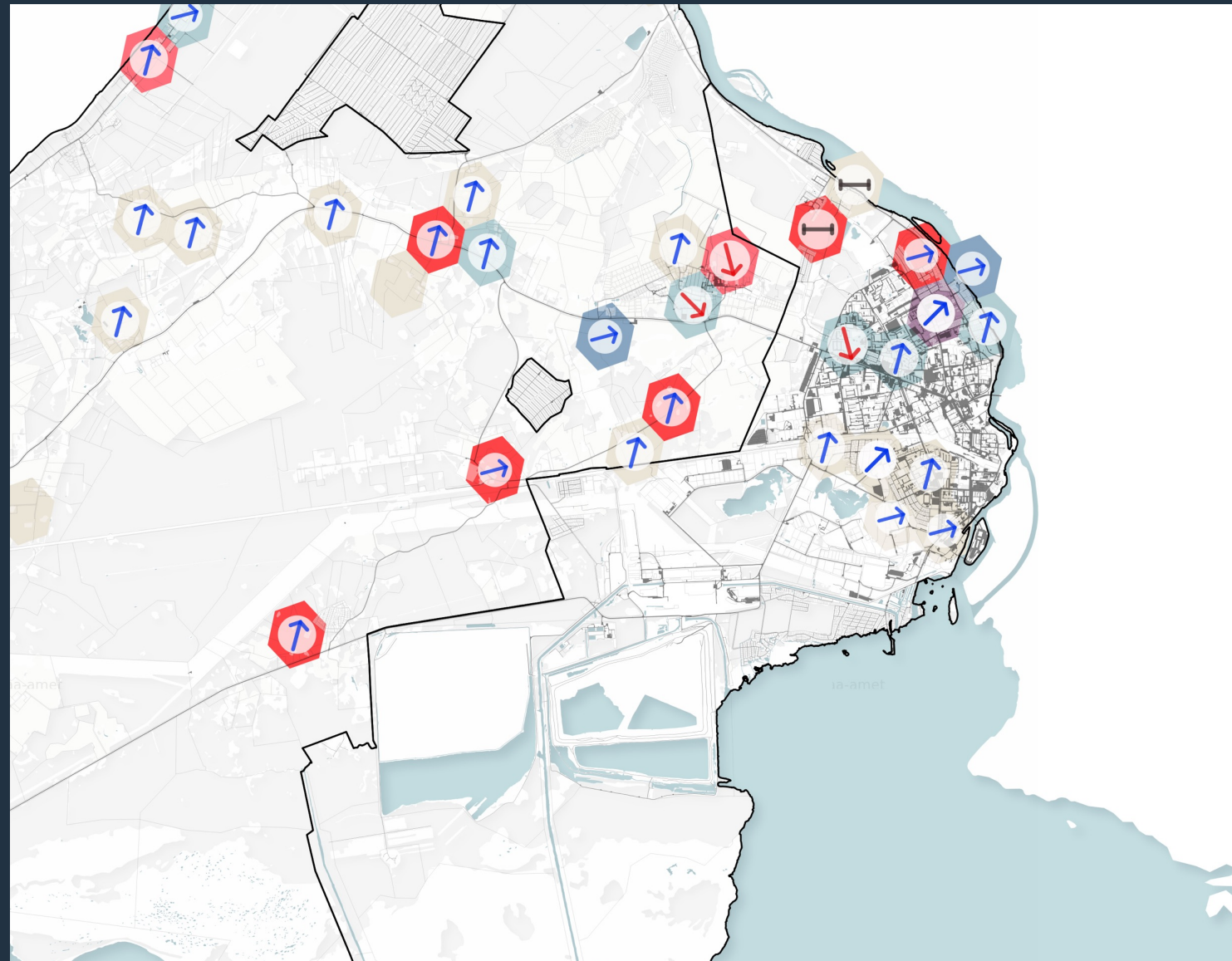
NARVA LINNA TRAJKETOORID 2013-2020



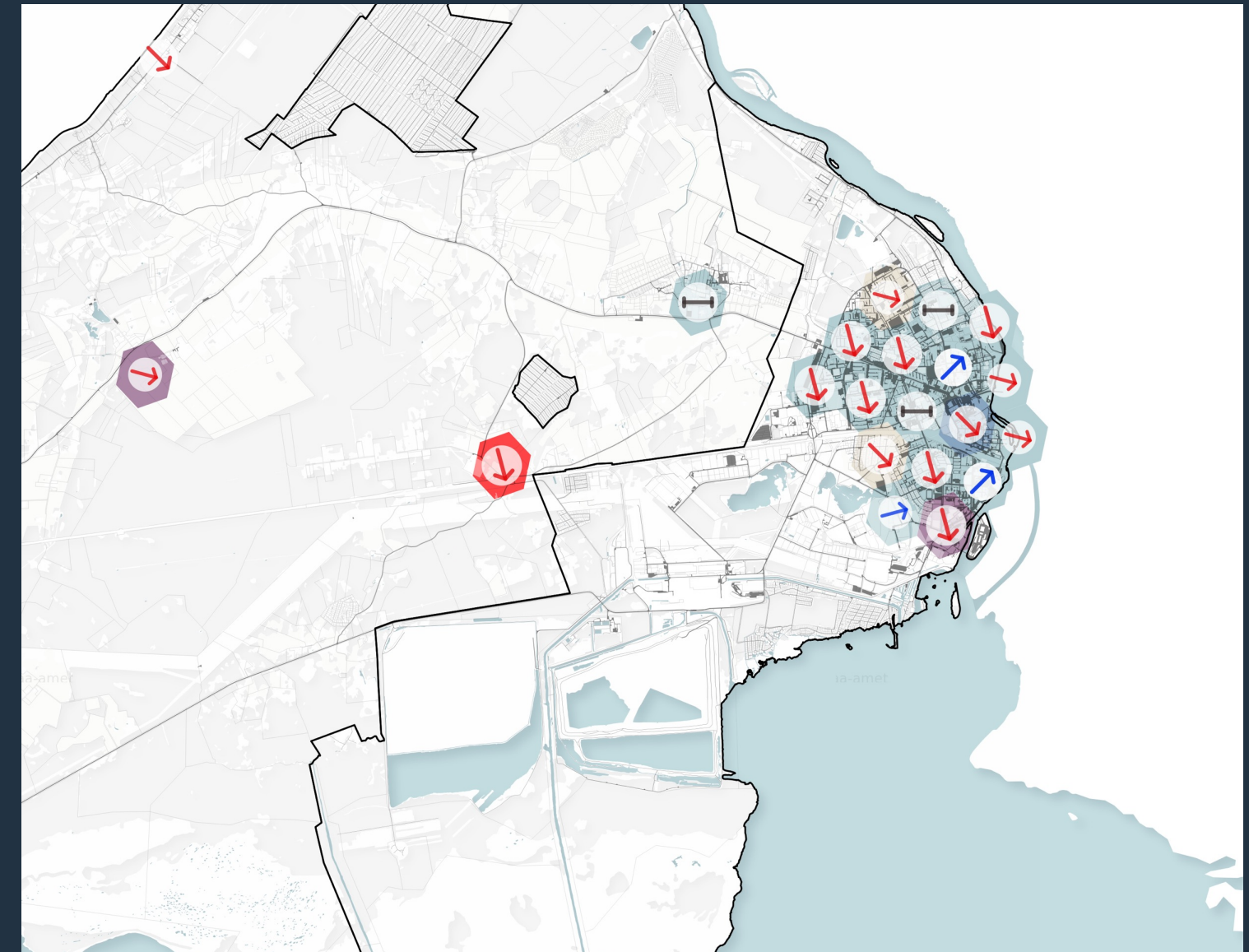
Erinevus üksikelanute ja korterelamute trajektorides



Üksikelanute asustus ja trajektorid



Korterelamute asustus ja trajektorid





PRIOTITEETSED PIIRKONNAD

Asustamata eluruumide vähenemine 2013-2020

Asustatus EL vs tühjenemise trajektoor (RR)

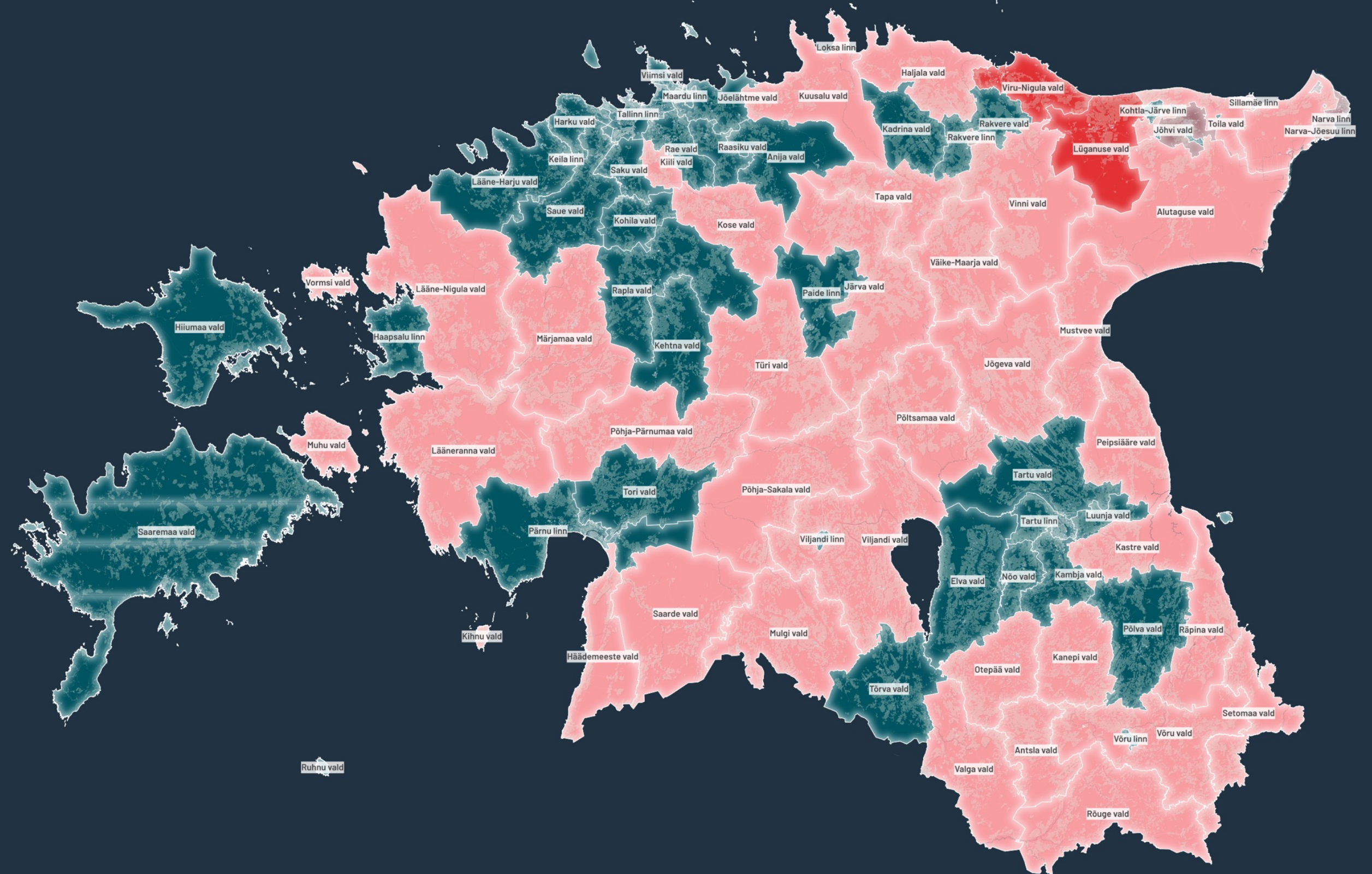


KÕRGE ASUSTAMATA
ELURUUMIDE OSAKAAL
+
TÜHJENEMINE

MADAL ASUSTAMATA
ELURUUMIDE OSAKAAL
+
TÜHJENEMINE

KÕRGE ASUSTAMATA
ELURUUMIDE OSAKAAL
+
ELURUUMID TÄITUVAD

MADAL ASUSTAMATA
ELURUUMIDE OSAKAAL
+
ELURUUMID TÄITUVAD





PRIOTITEETSED PIIRKONNAD

Asustamata eluruumide vähenemine 2013-2020

Asustatus EL vs tühjenemise trajektoor (RR)



Prioriteetide indeks näitab asustatuse ja tühjenemise trajektooride omavahelist suhet.

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

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

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

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



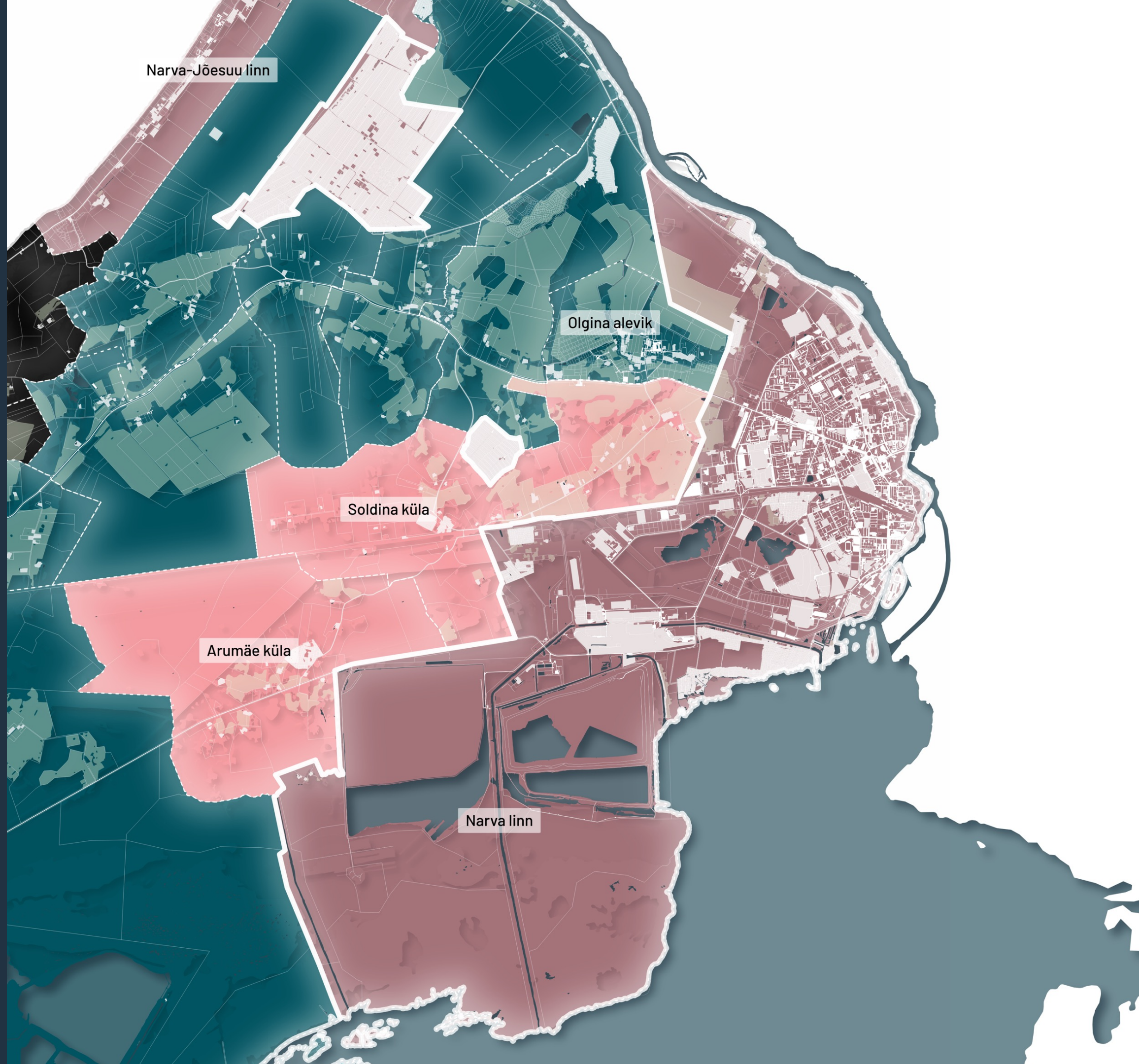
PRIORITEEDI INDEKS

KÕRGE ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + TÜHJENEMINE

MADAL ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + TÜHJENEMINE

KÕRGE ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + ELURUUMID TÄITUVAD

MADAL ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + ELURUUMID TÄITUVAD

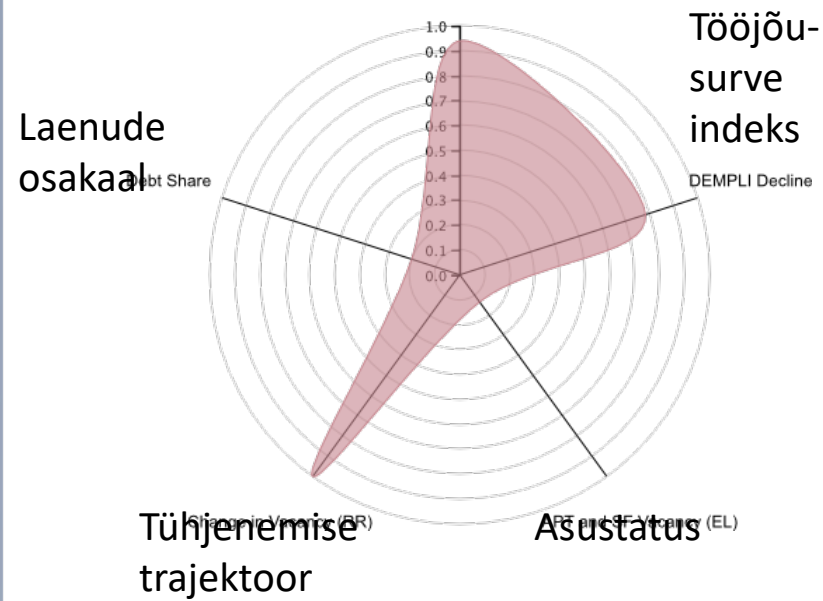


ÜLDISED MÕÕDIKUD

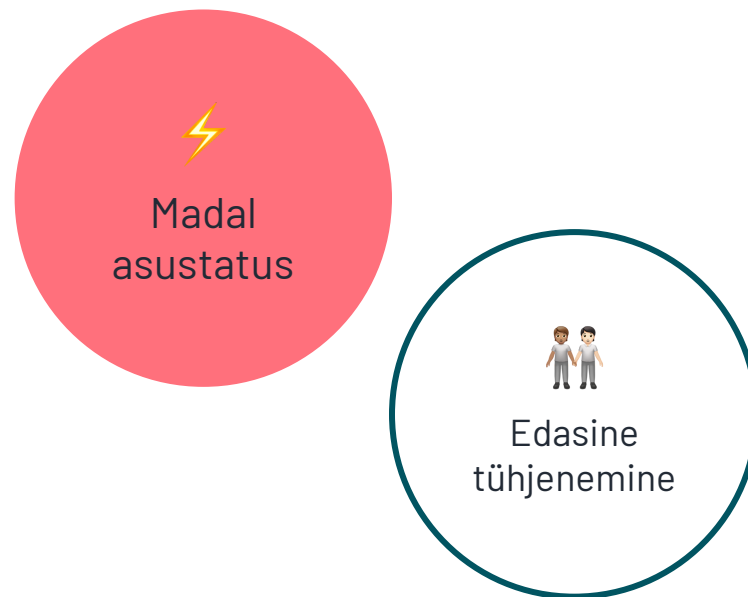
1) HAAVATAVUS

Narva linn

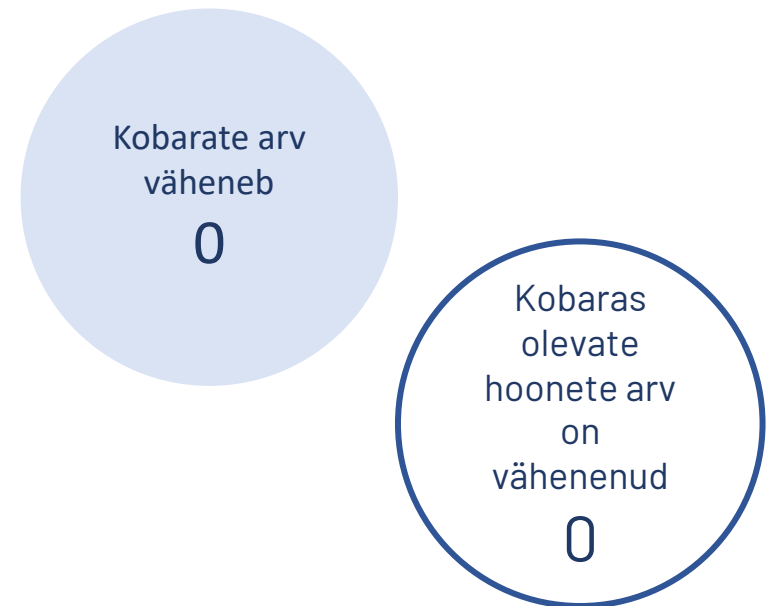
Rahvaarvu vähenemine
Relative Population Loss



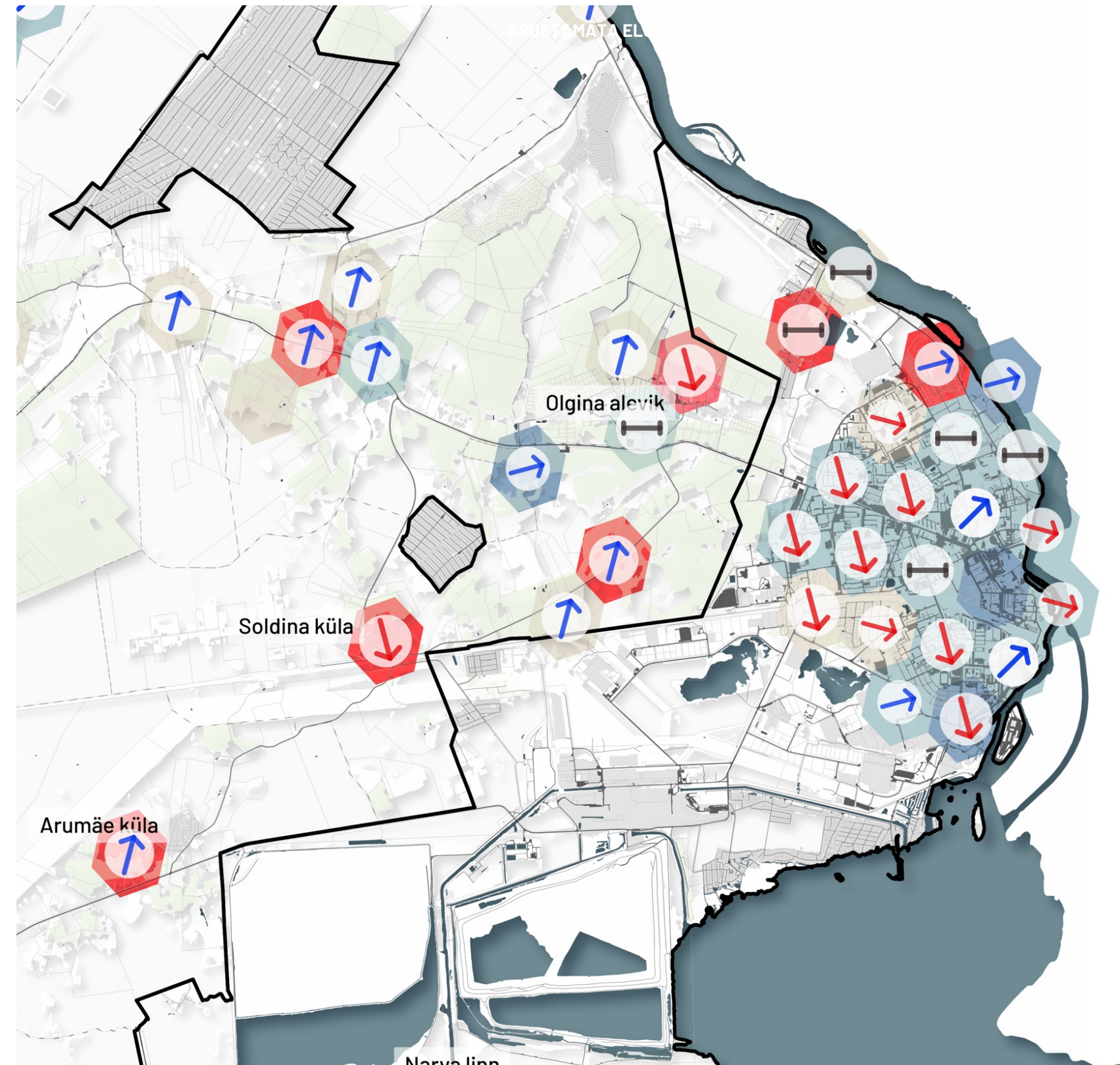
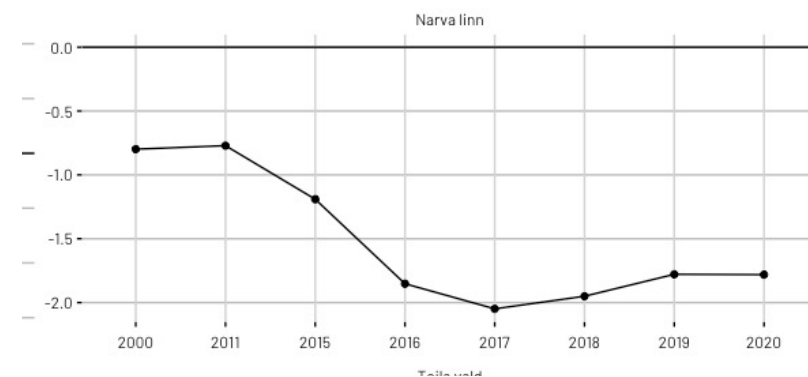
2) RISKIPIIRKONNAD



3) TÜHJENEVATE HOONETE KOBARAD 2013→2020



4) RAHVASTIKUPROGNOOS



ÜLDISED MÕÕDIKUD JA PROGNOOS

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 - 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
KOKKU	7732	6416	1299		-28%	-37589	18794	16713	2081

Elektritarbimise andmete põhjal on Narva linnas tühjad 1646 eluruumi.

Maakondliku rahvastikuprognosi kohaselt väheneb elanike arv vallas järgmise 20ne aasta jooksul 15234 inimese võrra, mis võib tühjaks jätta veel 7617 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 asustatuse määrad on teiste Eesti piirkondadega võrreldavad, ning linnaliste asulate puhul äärmiselt eeskujulikud. Uuringu käigus ei avastatud uusi suuremahuliselt tühjenevaid piirkondi või hooneid, küll aga kaardistati teatud hoonetüüpe, mis on tõenäolisemalt atraktiivsemad ja investeringuväärtusega ning neid hoonetüüpe/piirkondi millest kiputakse välja kolima.

Kui Narva puhul üldse tühjenemise riski proovida piirkondlikult prognoosida, siis võiks eeldada suuremat tühjenemist Kreenholmi piirkonnas ja registriandmete alusel ka Pähklimäe piirkonnas.

Kuigi tühjenemine on olnud kardetust väiksem ei pruugi see väärata pikemaajalisi kahanemist tagant tõukavaid muutuseid, milleks on nõ demograafilised karid (suur eakate osakaal) ja hoonefondi halb seisukord kombinatsioonis madala võimekusega seda renoveerida. Eelkõige on see suur risk monofunktsionaalsete asustusüksuste puhul nagu näiteks linnaosad, kuhu on koondunud nii eakas elanikkond kui ka nende poolt omal ajal asustatud suuremad korteremajad.

Negatiivse doominoefekti käivitab see kui ühel ajal vabaneb palju samas (halvas) seisukorras ja sama tüüpi hoonestust. Kuna Ida-Virumaa aktiivne elamuehitus

toimus samadel kümenditel ja hoonefond on asustatud samaealise elanikkonna poolt, siis on risk selleks väga suur.

Teine oluline Ida-Virumaa ja ka Narva eripära on Vene Föderatsiooni kodanike omanduses korterid. Seoses geopoliitilise olukorraga on antud omanike huvi 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 eluruumi omandada, aga neid ei ole turul saadaval. Samuti võib eeldada, et kuna palju taolist kinnisvara soetati juba aastaid tagasi, siis on ka nende eluruumide omanikke tõenäoliselt lähikümenditel ootamas põlvkonnavahetus 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 strateegiat Narvas ainult asustatuse andmete põhjal veel kujundada ei saa, kuna hoonete asustatus on väga kõrge. Samas võib rahvastiku vähenemise protsesside põhjal hinnata, et näiteks 5 aasta pärast võib olukord olla teine ning eristuvad juba esimesed selgelt tühjenevad hooned või kvartalid. Selle tõenäosus suureneb ka juhul kui Narva ehitatakse uusi eluhooneid juurde (sh kolitakse üksikelamutesse või kohandatakse selleks tarbeks suvemaju). Paratamatult tekitab see elanike rotatsiooni, mille käigus vähem atraktiivsemad hooned langevad kasutusest lõpuks välja.

Kõige olulisemad tegevused: 1) Tuleb võimendada piirkondi, kus on esimesed tühjenemised ilmingud, kuid mis on strateegiliselt olulised (nt linna kompaktsuse ja eriliimeliste elukeskkondade tagamisel)
2) Võimendada piirkondi, mis on täielikult asustatud ja sotsiaalselt aktiivsed. Taolisest elujõulistest piirkondadest peab saama tulevase sotsiaalse infrastruktuuri tuumik.
3) Panustada maksimaalselt hoonete renoveerimisse ja võimendada ühistuid selles tegevuses
4) Tegutseda strateegiliselt KOVile kuuluvate eluruumide soetamisel, vahetamisel, müümisel ja renoveerimisel

Omaavalitsuse 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 hooned tühjendama ning lammutama. Sama krunti (hea asukoha puhul) saab sellisel juhul kasutada teiseks otstarbeks (avalik ruum, uusehitis jne).

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

Kaudselt saab oma osalusega ühistute töös ja omaavalitsuse poolse nõustamisegevusega toetada ja julgustada korteriühistute tegevust renoveerimisel. Kaardistada tuleks edukaid ühistuid, ning teha nendega koostööd teiste julgustamisel.

Linnade elukeskkond vaesub, kuna võimekamad liiguvad sageli üksikelamutesse, sh elama väljaspoole linnu. Eramaja ihalus on sageli tingitud sobiva elukeskkonna puudumisest linna sees, mis tähendab üldjuhul väiksemaid ja renoveeritud kortermaju, kõrge kvaliteediga avalikku ruumi ning häid teenuseid. Ühesõnaga kõike seda, mis muudab linnakeskkonna elamisväärses ning võimaldab konkureerida külade ja uuselamurajoonide mugavustega.

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



STRATEEGIA

Kuidas jõuda andmetest mõtestatud tegudeni elukeskkonna kohandamisel?

1. KESKUSLINN Suurim hulk tühjaks jäävaid eluruume

Lammutamine
avaliku ruumi
korrastamiseks

Lammutamine
uusehituseks

Renoveerimine (sh hoone
ruumiplaneeringu
kohendamine)

Avaliku ruumi kvaliteedi
tõstmine

2. ALEVIKUD – Suur tühjenemine

**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

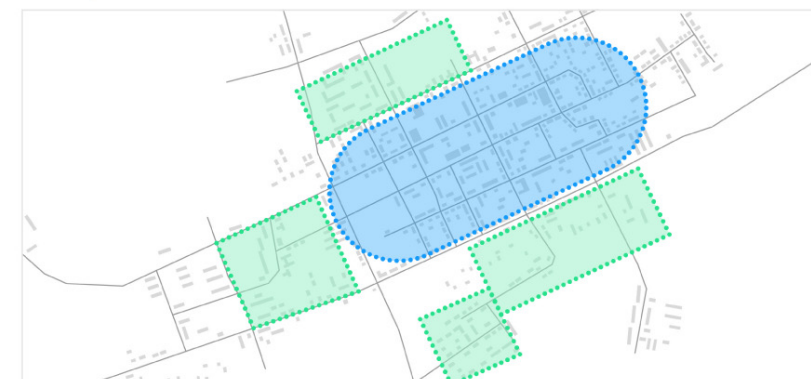
**Valginnastumine
tõmbab ära
elanikkonda
keskustlinnadest ja
alevikest.**

Autopõhised
liikumisviisid

NB!
Mitmepaiksus

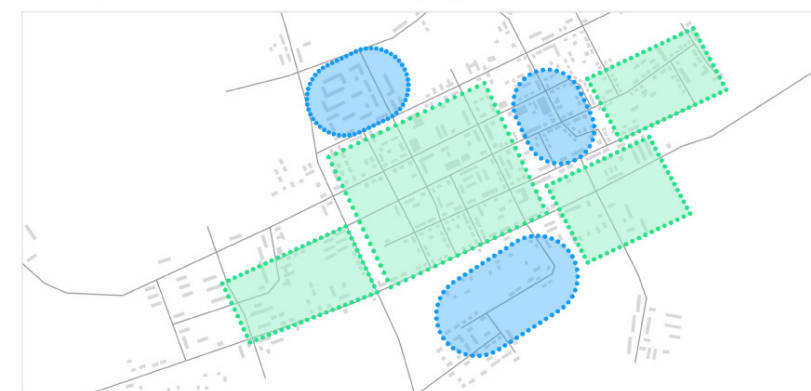
NB! Vene
kodanike
omanduses
kinnisvara?

Tühjenemise võimalikud stsenaariumid



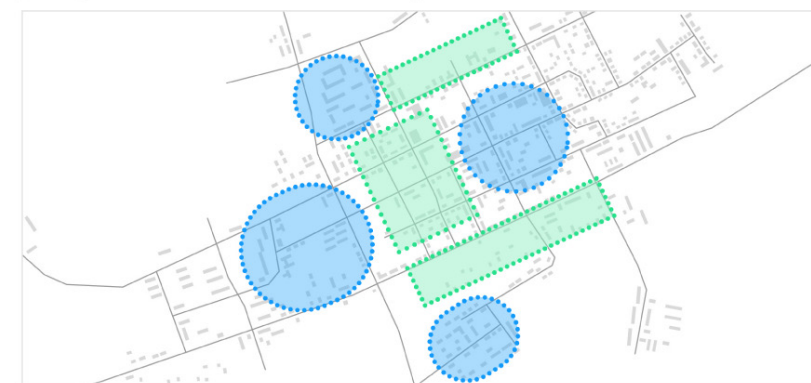
Tugev keskus

Esimeses stsenaariumis on eesmärgiks linna keskuse koondamine kompaktselt kokku.



Elu mikrorajoonides

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



Saarestik

Kolmanda stsenaariumi puhul valitakse mitu kompaktsamat elujõulist keskusalala, mille vahele ja külgedele jäävad tühjendatud piirkonnad, millest on saanud erinevaid keskusalasid ühendavad rohealad.

Suunised ruumilise kahanemise analüüsimiseks ja kohandamise strateegia koostamiseks, 2020

PRIORITEEDID

Kuidas jõuda andmetest mõtestatud tegudeni elukeskkonna kohandamisel?

**1. Jälgi
möödikuid**

**Tühjenevate
hoonetekobarat
e 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
amortiseerumise

Tegevused Ehitatud keskkond Väärtused

Kohalikud kvaliteedid
ja eripärad

ANALÜÜS

kohalike valikute tegemine
(stsenariumid)

Huvigruppide vajadused
Huvigruppide soovid

POLIITILINE VALIK

EL direktiivid
Riiklikud prioriteedid
ja tegevused
Säästva arengu
eesmärgid

**RUUMILISE
KOHANDAMISE
STRATEEGIA**

Ruumilise kohandamise
visioon Linnaosa / asula
prioriteetsete tegevuste valik

Suunised ruumilise kahanemise analüüsimiseks ja kohandamise strateegia koostamiseks, 2020