

Tartu Ülikool  
Loodus- ja tehnoloogiateaduskond  
Ökoloogia ja Maateaduste instituut  
Geograafia osakond

Bakalaureusetöö inimgeograafias

**Kahanevate linnade elamufondiga seotud probleemid ja meetmed  
Valga linna näitel**

**Epp Mäekivi**

Juhendajad: prof. Tiit Tammaru  
MSc Ingmar Pastak

Kaitsmisele lubatud:  
Juhendaja:  
Osakonna juhataja:

Tartu 2015

# Sisukord

Sissejuhatus .....	3
1. Teoreetilised lähtekohad.....	5
1.1 Kahanevate linnade teoreetiline taust.....	5
1.1.1 Linnade kahanemise põhjused ja tagajärjed .....	6
1.1.2 Linnade arengu ja linnade kahanemise iseärasused postsotsialistlikes riikides .....	7
1.2 Strateegiad ja meetmed linnakeskkonna uuendamiseks kahanevates linnades .....	9
1.2.1 Elamufondiga seotud probleemid ja meetmed Euroopa kahanevates linnades .....	13
1.2.2 Elamufondi probleemid Eestis.....	18
2. Materjal ja metoodika.....	22
2.1 Uurimisala kirjeldus .....	22
2.2 Uurimisküsimused.....	27
2.3 Uurimismeetodid .....	28
3. Analüüs.....	30
3.1 Elamufondi probleemi olemus ja põhjused .....	30
3.1.1 Elamufondi probleemi olemus .....	30
3.1.2 Probleemi põhjused .....	32
3.2 Meetmed ja eesmärgid.....	35
3.2.1 Lammutamine .....	36
3.2.2 Ümberkolimine .....	37
3.2.3 Renoveerimine .....	38
3.2.4 Avaliku ruumi korrastamine kesklinnas .....	38
3.3 Meetmete rakendamise takistused .....	39
3.3.1 Finantseerimisprobleemid.....	39
3.3.2 Juriidilised probleemid.....	41
3.3.3 Koostöö probleemid .....	42
3.4 Hinnangud tulevikuarengutele.....	45
4. Arutelu.....	47
Kokkuvõte .....	51
Summary .....	53
Kasutatud kirjandus .....	55
LISA 1: Intervjueeritud isikud .....	60
LISA 2: Intervjuu kava.....	61
LISA 3: Näiteid probleemsetest hoonetest Valga linnas .....	62

## Sissejuhatus

Eesti rahvaarv on viimastel aastatel olnud langustrendis. See tähendab, et kahanevad ka enamik asulaid – vaid mõned suuremad linnad ning nende ümbrused on rahvaarvu säilitanud või kasvanud teiste kahanevate asulate arvelt. Rahvastikuprotsesside tagajärjed ei avaldu linnapildis üleöö, vaid muutuvad nähtavaks probleemi teravnedes ning kahjuks hakatakse tihti probleeme teadvustama alles tagajärgede ilmnedes. Valga linn on rahvastiku vähenemise tingimustes jõudnud olukorda, kus selle protsessi tulemused on mahajäetud hoonete näol linnapildis selgesti nähtavad. Valgamaalases ilmunud artiklis ütleb Eesti Korteriühistute Liidu juhatuse liige Urmas Mardi, et „omavalitsused peavad tühjaks jäänud ja lagunevate kortermajadega midagi kiirelt ette võtma, viivitamine on kurjast ja taoliste majade hulk mõnes paigas hirmuäratavalt suur“ (Valgamaalane 2014). Planeerimisjuhiste väljatöötamiseks kahanemise oludes on siseministerium algatanud projekti, mille esimese sammuna toimus 7. mail 2015 Tallinnas seminar, kus sellekohaseid kogemusi jagasid ettekannetega Saksamaa, Poola ja Soome esinejad ning ka Valga linnaarhitekt. Seminaril toimusid osalejate arutelud, mille tulemuste põhjal on siseministeriumil plaanis edasi töötada planeerimispõhimõtete arendamisega kahanemise oludes. Antud probleemistik on Eestis väga aktuaalne, millest terviklik ülevaade ja strateegia hetkel puudub.

Antud töö eesmärk on välja selgitada erinevate osapoolte arusaamad Valga linna elamufondi probleemidest: millised on probleemi põhjused, võimalikud lahendused ning peamised takistused. Töö koostati kvalitatiivsel uurimismeetodil ning andmete kogumiseks viidi läbi poolstruktureeritud intervjuud ekspertide ning elanikega.

Bakalaureusetöö koosneb neljast sisupeatükist. Esimeses peatükis antakse ülevaade kahanevate linnade teoreetilisest taustast ning linna ja elamufondi uuendamisega seotud meetmetest. Samuti tuuakse näiteid välisriikidest. Teine peatükk kirjeldab töö uurimisala ehk Valga linna rahvastikuprotsesse ning elamufondi olukorda tuginedes sekundaarandmetele ja püstitab sellest lähtuvalt täpsemad uurimisküsimused. Lisaks kirjeldab teine peatükk ka valitud meetodikat. Kolmas peatükk on jagatud uurimisküsimusi järgides alapeatükkideks, kus iga alapeatükk analüüsib läbiviidud intervjuusid vastavalt uurimisküsimusele. Viimases peatükis järgneb autori arutelu töö tulemuste üle teoorias väljatoodu põhjal.

Autor soovib töö valmimisele kaasa aidanud inimesi tänada nende panuse ja aja eest. Tänuõnad kuuluvad töö juhendajatele Ingmar Pastakule ja Tiit Tammarule, kelle soovitusel ning märkused aitasid väga palju töö koostamisel. Autor tänab ka Marit Sukka, Mari Mäekivi

ja Keith Vooglat omapoolsete tähelepanekute eest töö keelelisel parandusel. Lisaks tänab töö autor ka kõiki intervjueritud eksperte ning elanikke, kelle panus oli töö valmimisel kõige olulisem.

# 1. Teoreetilised lähtekohad

## 1.1 Kahanevate linnade teoreetiline taust

Suurem osa maailma linnadest suurenevad tänapäeval rahvaarvult. Siiski vähenes aastatel 2000-2005 30 maailma rohkem kui ühe miljoni elanikuga linnade elanikkond (Audirac 2009). Turok ja Mykhnenko (2007) uurimuse kohaselt kahanevad ligi 42 % kõikidest üle 200 000 elanikuga Euroopa linnadest. Ida-Euroopas on see arv veelgi suurem. Lausa kolmveerand Ida-Euroopa linnadest on elanike arvu poolest kahanenud (Mykhnenko ja Turok 2007). Linnade kahanemise (ingl k. *shrinking cities*) probleem pole Euroopas võõras. Selle põhjuste ning tagajärgede uurimisega on üsna palju tegeletud, kuid peamiselt vaid riiklikul tasandil. Nagu riigid on erinevad, nii on ka kahanemise faktorid ning protsessid olnud riigiti erinevad (Haase jt 2013).

Suurem osa linnade muutuste teooriatest keskendub kasvavate linnade probleemidele ning kahanevad linnad on pidanud leppima väiksema tähelepanuga. Eriti häälekalt on seetõttu uusi teooriaid ning muutust planeerimise paradigmas nõudnud Ida-Saksamaa teadlased (Audirac 2009). Linnade kahanemisega pole ei Eesti ega Saksa planeerimissüsteemis arvestatud ning planeerimine on selle asemel suuresti juhitud välistest rahalistest vahenditest, tugevdades nii veelgi riigi elujõulisemaid linnu (Leetmaa jt 2013). Kahanemise nähtust käsitlevad tööd on üha enam seisukohal, et kahanemist kasvuks tagasi pöörata ei õnnestu. Tuleb leida viise, kuidas kohandada linnu väiksemale arvule elanikele, mis võib linnadele avada ka positiivseid arenguvõimalusi.

Linnade kahanemise kontseptsioon sai laiemalt tuntuks pärast 2000. aastat, kui Ida-Saksamaa linnades tekkisid pärast Saksamaa taasühinemist deindustrialiseerimisest, töömigratsioonist ja eeslinnastumisest tingitud elanike kiire vähenemise tõttu struktuursed probleemid linnade arengus – tühjad elumajad, kasutuseta infrastruktuur jne. Ida-Saksamaa kogemus viis demograafiliste muutuste täpsema mõju uurimiseni linnade arengus (Großmann jt 2008). Johnson jt (2013, lk. 152) toovad välja Kahanevate Linnade Rahvusvahelise Uurimisvõrgustiku (ingl k. *Shrinking Cities International Research Network - SCIRN*) definitsiooni, mille kohaselt kahanev linn on tihedalt asustatud linnaline ala minimaalse elanikkonnaga 10 000 inimest, mis on elanikke tunduvalt kaotanud suurtes alades linnas rohkem kui kahe aasta jooksul ning mis läbib majanduslikku transformatsiooni struktuurse kriisi sümptomitega. Kindlasti ei ole kahanemine lühiajaline nähtus, vaid tulevikutrend paljudes linnades, eriti arenenud riikides (Großmann jt 2008).

Kahaneva linna tunnuseks näha eeskätt rahvastiku vähenemist. Siiski ei tohiks seda käsitleda liiga üheselt, sest linna, mis rahvaarvu poolest kahaneb, kuid kahaneva linna kontseptsioonis kahanemisega kaasnevat tagajärge ei ilmuta, ei saa lugeda kahanevaks linnaks. Samuti on oluline, kas rahvastiku vähenemine on olnud pikaajaline või mitte (Großmann jt 2008). Rahvastiku vähenemist kui linna kahanemise peamist indikaatorit ei tohiks seega vaadelda mitte ainult valitud ajaperioodi absoluutarvuna, vaid kindlasti tuleks tähelepanu pöörata ka kahanemise tempole (Haase jt 2013). Samas sobib termin „kahanevad linnad“ (ingl k. *shrinking cities*) kõige paremini nähtust kajastama, sest võimaldab sama termini alla koondada erinevate regioonide sarnased juhtumid (Großmann jt 2008).

Oma uurimistöös on Haase jt (2013) linnade kahanemist käsitlenud empiirilise nähtusena, mis tekib regionaalsel kuni globaalsel tasandil asetleidvate sündmuste koosmõjuna. Seega erinevatel ruumilistel tasanditel toimuvad protsessid mõjutavad rahvastiku vähenemise protsessi kohalikul tasandil. Haase jt (2013) poolt kasutatud multiteoreetilisse arusaama on ühendatud erinevate autorite peamised kahanemisteooriad, nagu näiteks Massey tööjaotuste territoriaalsete muutuste ning Harvey ebavõrdse arengu teooria (Haase jt 2013). Reckien ja Martinez-Fernandez (2011) toovad samuti välja linnade kahanemise mitmesuguste tegurite koosmõjul, kuid rõhutavad oma uurimuses ruumiliste ebakõlade mõju olulisust inimeste sotsiaalsele käitumisele.

### ***1.1.1 Linnade kahanemise põhjused ja tagajärjed***

Kahanevate linnade põhjuste ja tagajärgede kohta on palju erinevaid teooriaid. Haase jt (2013) järgi on aga ühte õiget ning kõike hõlmavat teooriat võimatu välja tuua. Ka Audirac (2009) toob välja, et kahaneva linna teooriad on vaieldavad ning sõltuvad palju uurimuse teoreetilisest ja geograafilisest kontekstist ning ulatusest. Großmann jt (2008) soovivad vahet teha kahanemise protsessidel, põhjustel ja tagajärgedel.

Peamiste põhjustajatena toovad Haase jt (2013) ning Scott ja Kühn (2012) välja deindustrialiseerimise ning sellele järgneva töö kaotamise, majanduslanguse, eeslinnastumise, muutused asustussüsteemis, sündide vähenemise ning rahvastiku vananemise ja seda kompenseeriva immigratsiooni vähesuse. Nimetatud põhjustel on aga ka omakorda mitmeid neid mõjutavad faktoreid nagu linna füüsiline struktuur, taastamise eeskirjad ja perekonna ning eluaseme kultuur, mis võivad kõik toimida erinevatel tasanditel (Haase jt 2013).

Kui kahanemine tekib üldiselt läbi majanduslike, demograafiliste ning sotsiaalsete koosmõjude (Scott ja Kühn 2012), siis linnade kahanemisega kaasnevad tagajärjed on samuti

komplekssed. Enamasti on raske kahanemise tagajärgi teistest teguritest tulenevatest tagajärgedest eristada. Võimalikud kahanemise tõttu tekkivad probleemid linna arengus võivad olla seotud langusega eluaseme- ja tööturul ja kohalikus majanduses ning infrastruktuuri halvenemisega (Haase jt 2013), sest rahvastiku kahanemisega muutub linna infrastruktuuri hooldamine kallimaks. Kahanemisel on mõju ka linnade rahandusolukorrale ning linna imagole. Kahanemise füüsilised tagajärjed väljenduvad mahajäetud või tühjades hoonetes või alades. Samal ajal ei meelita nõrga majanduse ning madala elukvaliteediga linn ka uusi elanikke juurde. Pigem lahkub veelgi rohkem seniseid elanikke (Scott ja Kühn 2012). Paljud hääbuva elanikkonnaga linnad peavad toime tulema struktuursete muutustega, mis kutsuvad tungivalt esile vajadust neid muutusi paremini mõista ning uurida regeneratsiooni meetmeid, mis aitaksid kahanemisega võidelda või toime tulla (Schenkel 2015). Samas toob Haase jt (2013) uurimus välja, et elamufondi probleemid ei taba kõiki kahanevaid linnu ning osadel linnadel õnnestub kahanemise oludes kinnisvara hinna langusest hoopis kasu lõigata ja meelitada odavama elupinna otsijaid.

Kahanemine on paremini mõistetav kui seda uurida kontekstis, sest on suur vahe, kas see toimub näiteks tugeva või nõrga eluasemeturu tingimustes. Oluline on ka millisel poliitilisel taustal kahanemine aset leiab (Haase jt 2013). Viimaste aastakümnete kõige dramaatilisem ja ulatuslikum kahanemine on toimunud postsotsialistlikes linnades (Audirac 2009).

### ***1.1.2 Linnade arengu ja linnade kahanemise iseärasused postsotsialistlikes riikides***

Poliitilised muudatused löid Ida-Euroopa postsotsialistlikes riikides uue sotsiaalmajandusliku keskkonna. Neoliberaalsed hoiakud transformatsiooni läbivates ühiskondades viisid regioonide ebavõrdse arenguni (Leetmaa jt 2013). Deindustrialiseerimise ning majandusliku ümberstruktureerimisega kaasnesid majandusprobleemid ning suur tööpuudus, mille tulemusena kasvas ränne väiksematest asulatest suurematesse (Siljanoska jt 2012). Seda protsessi on kirjeldatud ka kui arengu „metropoliseerumist“, mille käigus kiiremini arenevad majandussektorid koonduvad suurematesse linnadesse, millel on globaalselt suurem tähtsus (Scott ja Kühn 2012). Sotsialistliku riigikorra lagunemisega endistes idabloki maades langes sündide arv ning kiirenes rahvastiku vananemine veelgi. Lisaks demograafilistele ja majandus-poliitilistele muutustele aitas kahanevate linnade probleemi tekkimisele kaasa ka kasvav eeslinnastumine (Haase jt 2013). Need tegurid on toonud kaasa asulate hääbumise postsotsialistlikes riikides.

Kõige rohkem on kahanemise all kannatanud väiksed linnad, mis on kaotanud oma tähtsust asustussüsteemis (Siljanoska jt 2012) ning kogunud märgatavat rahvastiku ja tööhõive langust. Postsotsialistliku transformatsiooni käigus tekkinud arengu „metropoliseerumise“ tulemusena on kasvanud lõhe suurlinnade ja väikelinnade vahel, mis võib viia väga jäiga keskus-perifeeria suhteni (Scott ja Kühn 2012). Linnadel, mis asuvad ääremaadel ning struktuuriliselt nõrkades piirkondades, on suured raskused, et tulla toime demograafiliste muutustega ning palju loodetakse kõrgema tasandi struktuuride abile (Siljanoska jt 2012).

Postsotsialistlikku transformatsiooni võib näha ka koosmõjuna deindustrialiseerimisest ja teeninduse ning kvaternaarse sektori arenemisest (Scott ja Kühn 2012). Kuigi osadel tööstuslinnadest on õnnestunud oma positsiooni globaalsel tasandil säilitada on suurem osa kahanevatest linnadest stagneerunud ja ääemaal paiknevad tööstuslinnad (Scott ja Kühn 2012, cit. Sykora 2007). Kuna Euroopa riigid on hakanud kasvama elanike absoluutarvult, siis suuremad linnad kasvavad väiksemate linnade arvelt (Scott ja Kühn 2012). Kahanemine võib aga erineda regiooni- või linnasiseselt. Üldiselt rahvaarvu poolest kasvavas regioonis võib leiduda kahanevaid asulaid ning ka vastupidi. Kahanemine võib erineda ka linnasiseselt. Kõige tugevamalt on kahanemisest olnud mõjutatud linnade keskused (Haase jt 2013).

Mõlemal pool raudset eesriiet iseloomustavad linnade arengut pärast Teist maailmasõda kesklinnapiirkondade allakäik väiksemate investeeringute tõttu ning suurte korterelamute ehitamine linnade äärealadele, et leevendada elupindade puudujääki. Sotsialistlike riike eristas nendes tendentsides korterelamute ehituse ulatus ning kvaliteet ja elanike kuulumine keskklassi erinevalt lääneriikidest, kus linnaäärsetes korterelamutes elasid peamiselt sinikraed ja immigrandid (Kovács ja Herfert 2012). See erisus tõi sotsialistlikes riikides kaasa linna sotsiaalse struktuuri teistsuguse arenemise. Erinevalt lääneriikidest, kus tavalisest kõrgema sotsiaalse staatusega elanikud koondusid kesklinna, oli sotsialistlikes riikides see struktuur pigem vastupidine (Sykora 2009).

Sotsialismiaegsete paneelmajade piirkondade uuendamisega pole teistes Ida-Euroopa riikides peale Ida-Saksamaa eriti tegeletud, kuid neid piirkondi nähakse tihti probleemsete kohtadena linnas. Samas on sellised piirkonnad Ida-Euroopa riikides elukohaks suurele hulgale inimestele, kes tihti eelistaksid küll elada kuskil mujal, aga samas ei näe paneelmajade piirkoda ka tingimata negatiivsena (Kovács ja Herfert 2012). Hollander (2011) viitab Greenberg ja Schneideri (1996) uurimusele, mis näitab, et tühjad hooned ja krundid ning kuritegevus on linnakeskkonna kvaliteedi hindamisel mõjukaimad tegurid ning selliste



hoonete lammutamine teeb inimesi enda elukeskkonnaga rahulolevamaks (Hollander 2011, cit. Greenberg ja Schneider 1996). Samas näitavad uuringud nii Saksamaa kui ka USA linnade kohta, et üldine eluga rahulolu ei erine eriti palju kahanevates ja kasvavates linnades ning mõne näite puhul isegi ületab üldine eluga rahulolu kahanevates linnades kasvava elanikkonnaga linnade oma (Hollander 2011). Tänapäeval on uued elupindade arendused pakkumas sotsialismiaegsetele paneelmajadele alternatiivi ning võimalusel neid ka eelistatakse (Kovács ja Herfert 2012).

1990. aastatel hakati sotsialistliku režiimi alt vabanenud riikides sotsialismiajastul hooletusse jäetud kesklinnapiirkondade taastamisega küll tegelema, kuid üldiselt jäid need väikeseulatuslikeks ning jätkus kesklinnaalade allakäik kehvade elupindadega ning keskkonnatingimuste halvenemisega. Mõnel juhul said kesklinnaaladest koguni sotsiaalse segregatsiooni ning allakäigu tulipunktid. Viimasel ajal on aga mitmetes Ida-Euroopa riikides hakatud probleemile lahendusi otsima (peamiselt küll suuremates linnades ja pealinnades, kus kahanemine pole probleemi üheks tahuks). Mõnedes allikates käsitletakse seda kui „organiseeritud gentrifikatsiooni“, kuid on ka uurijaid, kes pole gentrifikatsiooni mõiste kasutamisele postsotsialistlike linnade uuendamise puhul nõus (Kovács jt 2013). Näiteks Budapestis on gentrifikatsioon olnud teadlik linna uuendamise strateegia lootuses, et sellel on mõju (ingl k. *spill-over effect*) ka teistele probleemsetele linnapiirkondadele (Scott ja Kühn 2011).

Mitmed autorid (Brade jt 2009, Haase jt 2012) on kirjeldanud gentrifikatsiooni negatiivseid sotsiaalseid tagajärgi. Brade jt (2009) toovad välja postsotsialistlike linnade tõenäolised arengutrendid ning ühena nendest näeb ta ka gentrifikaatsiooni, mis tähendab kesklinna uuendamist ja sellega tihti kaasnevat elanikkonna väljavahetumist jõukama elanikkonna vastu. Üks vähestest eranditest sellise trendi näitena on Leipzigi linn, kus on õnnestunud säilitada elanikkonna mitmekesisus kesklinnas. Teiste trendidena toovad Brade jt (2009) välja veel kesklinna piirkondi ähvardava allakäigu, eriti kahanevate linnade puhul, ning eeslinnastumise intensiivistumise.

## **1.2 Strateegiad ja meetmed linnakeskkonna uuendamiseks kahanevates linnades**

Kahanevate linnade taastamise strateegiad võivad teenida erinevaid eesmärke nagu kahanemisprotsesside peatamine, omavalitsuse maksulaekumise parandamine, elukeskkonna parandamine, mis on vastavuses jätkusuutlikkuse kriteeriumiga ning näeb ette tavaliselt kompaktsema ning tihedama linnakeskkonna rajamist (Schenkel 2015).

Linnauuendamise eesmärgid tulenevad probleemsete linnade või linnapiirkondade vajadustest. Turkington jt (2004), Wassenberg jt (2007a, 2007b), Schenkel (2015) ja paljud teised on kaardistanud probleeme, mis on seotud allakäinud linnapiirkondadega. Need probleemid ei esine kindlasti mitte ainult kahanevate linnade puhul, kuid kahanemisest tingitud probleeme on väga raske, kui mitte võimatu, eristada teistest põhjustest ning seega on väljatoodud probleemid sobilikud kajastama ka kahanevate linnade probleemseid kohti. Sinna hulka kuuluvad:

- a) linnakeskkonna üldine halb seisukord – avalikud kohad on hooletusse jäetud ning mustad ja koledad, puuduvad korrastatud avalik linnaruum ja vaba aja veetmise kohad, samuti parkimiskohtade puudus;
- b) ehituslikud probleemid – amortiseerunud hooned, konstruktsioon ei pea enam vastu, tehnosüsteemid on vananenud, hooned pole enam funktsionaalsed, hügieeniprobleemid;
- c) sotsiaalsed probleemid – ebasotsiaalsus, mürareostus ning privaatsuse vähesus suurtes korterelamutes; tihti kehvemad haridus- ning töövõimalused; halvemad teenused;
- d) turvalisuse probleemid – allakäinud linnapiirkondi iseloomustab tihti kõrgem kuritegevuse tase, liiklusohutus võib olla ebapiisava taristuhoolduse tõttu madalam;
- e) koostöö probleemid – odavad eluasemehinnad tingivad ka elanike grupi (töötud, madalapalgalised, vähemkindlustatud pensionärid), kes vastavas piirkonnas elavad ning üldiselt puuduvad sellises piirkonnas elavatel inimestel rahalised võimalused ja tihti ka huvi ümbruskonna üldisema käekäigu vastu;
- f) rahalised probleemid – elanike probleemid üüri/kommunaalarvete tasumisel ning omanikel/korteriühistute probleemid tühjaltseisvate korteritega, makseraskustes elanikega ning kõrgete ülalpidamiskuludega;
- g) imago ja konkurentsi probleemid – linna(osa) halb maine tingib ebasoodsa koha ka eluasemeturul ning üldisemas majanduskeskkonnas;
- h) halb kohalik – halb ühendus linna teiste piirkondadega ning kaugus kesklinnast;
- i) õiguslikud probleemid – seotud korterite omandiõigusega ning maaga nende ümber.

Need probleemid esinevad tihti koos ning nende süvenemine viib piirkonna veelgi suuremate probleemideni. Lahendused ei peitu ainult ühe probleemiga tegelemises, vaid neid probleeme tuleb lahendada integreeritult. Integreeritud meetmete rakendamine on aga väga keerukas (Wassenberg jt 2007a, 2007b).

Integreeritud meetmed vastavad Wassenberg jt (2007a) kohaselt küsimustele kuidas, mida, kus ja millal ning need jagunevad järgnevate tunnuste põhjal: (1) erinevate poliitikavaldkondade koosmõju, (2) erinevate osapoolte koosmõju, (3) piirkondade koosmõju ja (4) ajaline mõju. Linna füüsiline uuendamine võib olla eesmärk omaette, kuid see võib olla ka eesmärgiga parandada linnaelanike üldist majanduslikku ja sotsiaalset käekäiku. Suuremat osa linnauuendusprojekte Euroopas iseloomustab viimasena nimetatud lähenemine. Lisaks füüsiliste, majanduslike ning sotsiaalsete eesmärkide ühendamisele võib integreeritud lähenemine tähendada ka erinevate osapoolte – elanike, linnavalitsuse, korteriühistute – koostööd (Wassenberg jt 2007b). Sellised projektid on kulukad ning seetõttu on koostöö väga vajalik instrument linnade füüsilise keskkonna uuendamisel (Schenkel 2015). Wassenberg jt (2007a) läbiviidud uurimus näitas, et kõik Ida-Euroopas paiknenud linnauuendamise projektid olid rahastatud peamiselt erasektori poolt.

Kaks esimest integreerituse aspekti on laiemalt teada, kuid eri regioonide koostööd ning ajalist skaalat arvestatakse harvem. Ühes linnaosas saavutatud edu võib olla vaid probleemi lükkamine teise linnaosasse, samas võib ühes kohas saavutatud edu tuua naaberregioonile samuti tulu (Wassenberg jt 2007a). Schenkel (2015) rõhutab integreerituse puhul strateegia vastavust nõudlusele, sest valitud füüsilise linnakeskkonna arendamise strateegia peab sobima sotsiaalse ning majandusliku strateegiaga. Võimalikud nõudluse stsenaariumid jaotab Schenkel (2015) kolmeks: kasvule suunatud, elanikkonda hoidev ning kahanemisega arvestav strateegia. Ajalise mõju jälgimine tähendab pidevat monitooringut, sest probleemsed piirkonnad ei teki tavaliselt üleöö. Suurte probleemide lahendamisele nagu tervete pooltühjade elamurajoonide lammutamisele peaks olema eelnenud ka väiksemad projektid, et võidelda rajooni allakäiku põhjustanud väiksemate teguritega nagu kasvanud kuritegevus või suurem tööpuudus piirkonnas. See soodustab samuti elanikkonna aktiivsust suuremates projektides osalemisel, kui probleemi väiksemate üksikosadega on pidevalt tegeletud. (Wassenberg jt 2007a)

Võimalikud tegevused eelpool nimetatud probleemide lahendamiseks saab Schenkeli (2015) järgi jagada kolme kategooriasse:

1. Füüsilise infrastruktuuri parandamine – eluasemete ja muu infrastruktuuri uuendamine linnakeskkonna parandamiseks;
2. Sotsiaalsed ja majanduslikud sekkumised – hariduse ja tööturu olukorra parandamine majanduse elujõulisuse tagamiseks;

3. Imago ja juhtimise muutmine – linna imago parandamine nii seesmiselt kui ka väliselt ja linna juhtimisstrateegiate parandamine.

Kahanevate linnade elluäratamiseks on välja pakutud mitmeid teooriaid. Sobivaim viis sõltub palju linna eripäradest. Leetmaa jt (2013) rõhutavad linnade oma nišši leidmise tähtsust laiemas linnade võrgustikus. Kahanevad linnad on sunnitud omavahel võistlema noorte ning haritud elanike juurdevõitmiseks. Selles võistluses on suur roll mängida linna imago kujundamisel, milleks tehakse sihilikku ning läbimõeldud reklaami linnale ning arendatakse linna keskkonda ja kultuurimaastikku (Scott ja Kühn 2012). Varasemalt olid paljud nüüd kahanevad väikelinnad madalama astme keskused ümbritsevatele aladele, kuid see ei taga enam üldise rahvastiku vähenemise tingimustes väikelinnade kestmist. Võimaliku lahenduse (nišši) leidmiseks kahanemisele on vaja avalike ametiasutuste valitsemise muutmist vastavalt kohalikule sotsiaalsele kapitalile, et saavutada sünergia kohaliku elu edendajate vahel (Leetmaa jt 2013).

Imago ning juhtimisega seotud strateegiate kohta täheldab Schenkel (2015), et need liiguvad rohkem valitsemiselt haldamisele (ingl k. *from government to governance*) ning iga elaniku panus linna juhtimisse on oodatud ja elanikud võtavad ise rohkem vastutust oma elukoha heaolu eest. Hea linnajuhtimine peab tagama tervikliku strateegia, milleks on vaja detailset analüüsi linna olukorrast, et luua integreeritud strateegia; tihedat kohalike osapoolte koostöövõrgustikku; avaliku- ja erasektori koostööd finantseerimisel ning funktsionaalse ja emotsionaalse planeerimise ühendamist, sest edukas naabus peab olema selge identiteediga. Ka Wassenberg jt (2007a) rõhutavad uuenduste tähtsust juhtimises. Linnaplaneerimine on muutunud puhtalt tehnilisest erialast rohkem poliitiliseks valdkonnaks, sest linnaelu korraldamine on väga keerukas ning tihedalt eri valdkondade koosmõjul toimuv tegevus (Wassenberg jt 2007a).

Linna imago ja niši kujundamine on aga paratamatult seotud ka linnakeskkonna ehitusliku uuendamisega ning infrastruktuuri kaasajastamisega. Tavaliselt keskendutaksegi linna uuendamise protsessis peamiselt linna füüsilisele uuendamisele ehk vanad hooned lammutatakse või renoveeritakse, rajatakse uued elamurajoonid ning taristule, et muuta linna atraktiivsemaks ning lahendada seeläbi sotsiaalseid ja majanduslikke probleeme. (Schenkel 2015). Wassenberg jt (2007a) läbiviidud uurimuses on kogutud kokku 50 Euroopa linna parimad linna füüsilise keskkonna uuendamise meetmed. Schenkel (2015) jagab Wassenberg

jt (2007a, 2007b) läbiviidud uurimuse järgi linna füüsilise uuendamise meetmed omakorda kolme kategooriasse:

1. Keskkonna parandamine, mis on nähtav kõigile – parkide, väljakute jms avalike kohtade korrastamine;

2. Hoonete korrastamine – Wassenberg jt (2007a) jagavad hoonete korrastamise meetmed omakorda kuude kategooriasse:

- a) ajalooliste hoonete restaureerimine – ajalooliste linnakeskuste renoveerimine, et muuta linn tervikuna atraktiivsemaks;
- b) hoonete renoveerimine või moderniseerimine – vananenud hooned uuendatakse, sealjuures jäävad nii hoone funktsioon kui ka seal elavad inimesed samaks;
- c) olemasolevate hoonete väärtuse tõstmine - näiteks kahe või enama hoone kokkuehitamine või teenuste lisamine, mis tõstab hoone väärtust;
- d) uue funktsiooni leidmine hoonetele – hooneid mitte ainult ei kaasajastata, vaid leitakse ka uus funktsioon, näiteks vanast nurgapoest saab eluase;
- e) vanade hoonete lammutamine ja uute ehitiste rajamine – põhjuseks ei pruugi olla ainult amortiseerunud hooned, vaid ka mittesobivus linnapildiga, sotsiaalsed, rahalised või eluasemeturust tingitud motiivid;
- f) uute ehitiste rajamine varem teise kasutusega olnud maale;

3. Infrastruktuuri rajamine või uuendamine parandamaks majanduslikku ja sotsiaalset olukorda – IKT asutuste uuendamine, koolide-lasteaedade renoveerimine, teede parandamine või ehitamine jne.

### ***1.2.1 Elamufondiga seotud probleemid ja meetmed Euroopa kahanevates linnades***

Antud peatükk annab ülevaate kahanevate linnade elamufondiga seotud probleemidest kolme Euroopa riigi - Saksamaa, Tšehhi ja Poola - juhtumiuuringute põhjal. Saksamaa puhul on kirjeldatud üldisemalt Ida-Saksamaa olukorda ning eraldi on toodud välja arengud Leipzigi linnas. Poola juhtumiuuring käsitleb Walbrzychi linna ning Tšehhi kohta on välja toodud Hrušovi linna näide. Edgar ja Taylor (2000) on seisukohal, et eluase on midagi rohkemat kui lihtsalt koht elamiseks ning kvaliteetsete eluasemete pakkumine on linnauuendamise protsessis väga oluline osa. Korralike eluasemete olemasolu võimaldab nende hinnangul parandada mitte ainult linnapilti, vaid aitab kaasa ka majanduslikule arengule. Eluaseme

tähtsust kirjeldab hästi ka tõsiasi, et umbes 80% kogu kinnisvaraarendustest on seotud eluasemeehitusega.

Kahanevates linnades on tühjalt seisvad hooned ja linnakeskkonna uuendamine keskseteks poliitilisteks teemadeks. Ida-Saksamaal algatatud toetusprogramm „Ida linnaümberehitus“ (saksa k. „*Stadtumbau Ost*“) lähtus majanduses tavalistest nähtustest nagu ülepakkumine ja vähene nõudlus. Kahaneva elanikkonna tingimustes otsustati kinnisvaraturul olukorra parandamiseks tühjalt seisvad korterid turult eemaldada, et kesklinnades oleva kinnisvara väärtus taas tõuseks ning selle renoveerimine seeläbi taas finantseeritavaks muutuks. (Schiffers 2009)

### Saksamaa

1990. lõpus kasvanud tühjade elamute arv viis Ida-Saksamaal kinnisvarahindade järsu languseni, mida alguses käsitleti kui Ida-Saksamaa linnadele omast probleemi, mis teisi regioone ja linnu ei puuduta. Pärast aastatepikkust paigalseisu probleemi lahendamisel algutati laiaulatuslik lammutusprogramm, et vähendada tühjaltseisvate elumajade arvu, mida oli igat tüüpi, nii sotsialismiaegseid kui ka varem ehitatud hooned. Põhjustena nähti peamiselt kolme tegurit: väljaränne piirkonnast majanduslike raskuste tõttu, üldine sündide vähenemine ja eeslinnastumine. Paljudes uurimustes jäeti mainimata, et kindlasti aitas tühjade hoonete arvu suurenemisele kaasa ka riigi poolt toetatud ehitustegevus. Uusehitisi toetati vaatamata sellele, et pärast taasühinemist oli umbes 420 000 tühja korterit, mis 2000 kasvas juba umbes ühe miljonini (Großmann jt 2008) nii paneelmajade kui ka vanade elumajade piirkonnas. Seetõttu otsustas valitsuse poolt määratud ekspertide rühm elumajanduses toimuvate muutuste tõttu uutes liidumaades umbes 300 kuni 400 tuhat korterit kümne aasta jooksul turult eemaldada ehk lammutada. Rahalised vahendid selleks tulid riigilt ja liidumaadelt. Ekspertide rühm soovitas probleemsetel linnadel ka koostada realistlikud linnaehitusplaanid, mis järgiksid tühjade korterite praegust seisust ning ka prognoose vastavalt rahvaarvu muutustele. Esitatud soovitude põhjal viidi läbi konkurss, mille tulemusena valmis integreeritud linnaarendusplaan (saksa k. *Integrierter Stadtentwicklungskonzepte (INSEK)*) „Ida linnaümberehitus – elamisväärsed linnad ja atraktiivne elukeskkond heaks“ (saksa k. „*Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen*“). Eesmärk ei olnud mitte ainult tühjade korterite arvu ja liigset pakkumist kinnisvaraturul vähendada, vaid ka stabiliseerida ehituslikust ning sotsiaalsest erosioonist ohustatud linnaosi ja säilitada väärtuslikke kesklinnapiirkondade vanu

hooneid. 2004. aastal kanti programm sisse ka Saksa ehitusseadusesse (saksa k. *Baugesetzbuch (BauGB)*) ning sai sellega võtmerolli linnaarengu määramises.

Ida linnaümberehituse kontseptsiooni keskseks ideeks on selle integreeritus, mis tähendab, et mida paremini õnnestub osapooli nii era- kui ka avalikust sektorist programmi kaasata, seda enam on võimalik programmi eesmärke täita. Linnaosade stabiliseerimiseks on vajalik tervikliku kontseptsiooni väljatöötamine ning huvigruppide tihe koostöö. Seega ei hõlma programm mitte ainult tühjade korterite lammutamist, vaid ka näiteks uue taristu rajamist, et anda neile piirkondadele tulevikuperspektiiv.

Alates programmi algusest 2002. aastal anti Saksa riigi, liidumaade ja kohalike omavalitsuste poolt programmi täideviimiseks rohkem kui 2,7 miljardit eurot. Sinna lisandusid veel vahendid liidumaade erinevatest programmidest, Euroopa Liidu regionaalarengu programmidest ning erainvesteeringud. Programmis on alates 2002. aastast osalenud kokku 425 linna ja omavalitsusüksust Ida-Saksamaal. Kokku on ligi pool Ida-Saksamaa elanikkonnast programmist otseselt või kaudselt mõjutatud.

Kümne aasta jooksul lammutati umbes 300 tuhat korterit ning renoveeriti olulisi linnapiirkondi ning kaasajastati infrastruktuuri. Umbes kolm neljandikku rahastusest läks keskmistele või suurtele linnadele. Programmis osalenud asustusüksused said võimaluse ise toetusrahade kasutamine määrata ning seda tehti erinevatel põhimõtetel. Näiteks kui Saksimaa (saksa k. *Sachsen*) ja Tüüringeni (saksa k. *Thüringen*) liidumaades kasutati järk-järgulist meetmete rakendamist, siis Brandenburgi liidumaal keskenduti esmalt tühjaltseisvatest hoonetest kõige rängemini tabatud asulatele. Lammutamisele ning taastamisele tehtud kulutused erinesid samuti liidumaati, kuid alates 2007. aastast pöörati kõigis liidumaades rohkem tähelepanu taastamismeetmetele ning selleks kasutatavate rahaliste vahendite hulka tõsteti märgatavalt.

Programmis aktiivselt osalenud korteriühistute puhul oli 2002. kuni 2010. aastani tühjade korterite osakaal vähenenud umbes poole võrra. Vähem on tühjade korterite arvukus vähenenud kesklinna eraomanduses olevates vanades hoonetes. Lisaks linnakeskkonna arendamisele aitas programm kaasa ka majanduse elavdamisele.

Saksa parlament otsustas programmi 2016. aastani pikendada ning toetada veel 200 kuni 250 tuhande korteri lammutamist. Vajadust selleks kinnitasid korterituruproгноosid ja ka rahvastikuproгноosid, mis näitavad elanike jätkuvat vähenemist piirkonnas. Teises

programmifaasis toetatakse tugevamalt kesklinnapiirkondade vanade hoonete kindlustamist ning saneerimist ning rakendatakse instrumente, mis aitaksid kaasa eraomanduses olevate hoonete suuremale kaasamisele projekti.

Umbes 80% kesklinna vanadest hoonetest on endiselt eraomanike käes ning nende kaasamiseks linnauuendusprotsessi on loodud erinevaid meetmeid. Näiteks on loodud spetsiaalselt väljakoolitatud linnaosade nn moderaatorid, kes eraomanikega suhtlevad; elanikele on antud vabad käed algatada „alt üles“ projekte, et tühjalt seisvalt ruume omaalgatuslikult ära kasutada ning lammutamisele kuulunud korterite omanikele pakuti vastava kinnisvaraga seotud võlgade kustutamist.

Üks suurimaid väljakutseid on olnud elanike teavitamine ning programmi vajalikkuse selgitamine, et eesmärk pole ainult vanade hoonete lammutamine, vaid elukeskkonna parandamine ning linnakeskkonna kahanemisprotsessidega kohandamine. Programmi tulevikueesmärgid näevad ette integreeritud linnaarenduskontseptsioonide jätkuvat väljatöötamist vastavalt linnapildi arengutele; vastavalt elanikkonna vähenemisele tühjade hoonete lammutamise jätkamist; lammutamisega kaasaskäivat uute ning jätkusuutlikumate elamurajoonide arendamist koos sotsiaalsete toetusega; kesklinnapiirkonna ajalooliste hoonete renoveerimist ning linnade üldise imago parandamist. (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2012)

Kesklinna renoveerimisega alustas Leipzigi linn 90ndatel. Hoonete ja elamispindade olukorra parandamine sai suureneva eeslinnastumise ning tühjade elupindade rohkuse tõttu linna peamiseks eesmärgiks. Vaatamata mitmetele takistustele nagu juriidilised probleemid eraomandiga ning riigi poolt uusehitusi soodustav poliitika, oli 90ndate lõpuks umbes 75 000 korterit renoveeritud. Kõige rohkem on hoone ehitamise ajast pärinevaid hooneid renoveeritud Saksamaal Leipzigi linnas. Alates 2000. aastast on Leipzigi linn püüdnud kesklinnas hoida sotsiaalset mitmekesisust ning arendada perekondadele suunatud keskkonda. Kokkuvõttes on need tegevused viinud elamispindade olukorra stabiliseerumiseni kesklinnas. Leipzigi linna näitel saab Ida-Saksamaal kirjeldada kui uut nähtust, kus toimub üheaegselt linna kahanemine, eeslinnastumise vähenemine ja migratsiooni suurenemine tagasi linna keskusesse. Samas on tühjade korterite osakaal linnas endiselt üsna kõrge (umbes 13%) ning üürihinnad seetõttu madalad. (Haase jt 2012)

Lammutustegevused toimuvad Saksamaal edasi, kuid selles osas, kas see suudab ka kinnisvaraturgu mõjutada on Großmann jt (2008) skeptilised ning näevad tagajärjena pigem



linnapiirkondade jaotumist aladeks, mis saavad rohkem investeringuid ja mis saavad vähem investeringuid ning sellega kaasnevat segregatsiooni suurenemist ja allakäivate linnapiirkondade teket (Großmann jt 2008).

### Poola ja Tšehhi

Tegelikult pole kahanemine ja selle tagajärjed Ida-Euroopas uus nähtus ja tekkinud ainult post-sotsialistlike arengute oludes. Ida-Euroopa suuremates tööstuspiirkondades Poolas on elanikkond vähenenud juba 1970. aastatest, mis intensiivistus veelgi pärast riigikorra muutust. Ida-Saksamaa ning Poola ja Tšehhi linnade erinevus seisneb selles, et elanikkonna kahanemine pole veel Poolas ja Tšehhis endaga kaasa toonud teravaid probleeme tühjade hoonete ja üleliigse infrastruktuuriga. Kinnisvaraturg toimib, ehitatakse uusi eluasemeid, osades kesklinnapiirkondades toimub renoveerimine ja gentrifikatsioon, samas on linnades ka piirkondi, mis on hüljatud või kus elavad peamiselt mustlaste kogukonnad. Teravat eluasemepindade ülejääki pole veel tekkinud, sest Ida-Euroopas oldi harjutud elama kitsamates tingimustes. Üldiselt hakati alles lähiajal jõudma järgi Lääne standarditele inimese kohta elupinna suurusel. (Großmann jt 2008)

Strykiewicz jt (2012) toovad välja Poolas endises kaevanduslinnas Walbrzychis kahanemisprotsesside tõendusd linnapildis allakäinud hoonete, mahajäetud tööstusalade ja linna esteetilise pildi halvenemise näol. Suur hulk maju, mille hulgas on ka palju ajaloolisi hooneid, on väga halvas seisus. Enamasti pole neid pärast Teise maailmasõja lõppu enam korrastatud, sest sotsialistlikus režiimis koheldi vanu kapitalismiajastu maju väärtusetutena ning ehitati uusi paneelmaju. Erinevalt Ida-Saksamaast pole Walbrzychis paneelmaju lammutatud, sest need on endiselt atraktiivsed elupinnad. Keslinna piirkonnas on samas vanemad kortermajad, mis on hooletusse jäetud ning osaliselt tühjad. Meetmed linna olukorra parandamiseks on olnud peamiselt töötuse vähendamise ning ettevõtluse suurendamisele suunatud. Peamine kasutuselevõetud samm linna arenguks on Walbrzychi erimajandustsooni rajamine 1997. aastal. 2004. aastal võeti aga vastu ka kohalik programm Walbrzychi linna taastamiseks (ingl k. *Local Programme of Revitalization of Walbrzych City*), mille esimene periood oli 2004-2006 ja teine 2008-2015. Eelisjärjekorras võeti uuendamisele kesklinnapiirkond ajalooliste kortermajadega ning avaliku ruumiga, siiski on vaesus ja linna jätkuv kahanemine linnapildis näha.

Maes jt (2012) kirjeldavad Tšehhi linna Hrušovi näitel muuhulgas ka probleeme elamufondiga selles praegu kahanevas endises kaevanduslinnas. Hrušovis oli elupinna

saamine juba sotsialismiajal keeruline, kui seda kontrollisid riigiomanduses olnud firmad ning pole lihtsamaks muutunud ka pärast seda, kui korterid läksid omavalitsuse ja ühe erafirma kätte. Erafirma RPG määrab üürihinna korteri väärtuse järgi. Kahanevates piirkondades on see väärtus aga madal ning seetõttu on ka üürid madalad ning ei võimalda firmal teha investeringuid nende odavate korterite kvaliteedi parandamiseks. Sellised piirkonnad on saanud ebasoovitavate klientide elupaigaks, keda parematesse piirkondadesse ei tahetagi teadlikult lasta, sest see võiks piirkonna mainet ja seega ka hinda alla viia. Ka omavalitsuse süsteem on diskrimineeriv. See põhineb konkurentsil ning üksikutel ja tööta jäänud inimestel on praktiliselt võimatu elupinda saada. Sellised süsteemid on kehvemal järjel elanikud mingil määral lukustanud kehvemasse sotsiaalsesse olukorda. Samas tunnistasid elanikud uurimuses, et üürihinnad on samuti vastutavad korterite halva seisukorra eest ning tihti müüakse lisaraha teenimiseks lagunevatest hoonetest kättesaadud metalli.

Üldiselt on Ida-Euroopas linnade uuendamine seotud raskustega arendada otsustavamalt planeerimissüsteemi ja seaduslikku raamistikku, mis suunaks paremini linnade arenguprotsesse. Elamumajanduse ja linnade uuendamise probleemid on teemad, mida ei saa lahendada neoliberaalsed lähenemised, vaid vaja on mitmetasandilist poliitilist pühendumist, mis looks sobivad raamistikud ning meetmed nende probleemidega tegelemiseks (Scott ja Kühn 2011). Camarda jt (2015) rõhutavad, et kahanevate linnade puhul tuleb loobuda senisest kasvule suunatud planeerimisest ning teadlikult planeerida väiksemale elanikkonnale. See toob endaga kaasa tühjade hoonete lammutamise ning vajadusel renoveerimise. Samas ei tohi unustada, et ainult n-ö füüsilised sekkumised ei ole piisavad, et linnu või selle piirkondi uuendada ning neid peavad kindlasti saatma ka majanduslikud ning sotsiaalsed meetmed. Võimalike lahendustena pakuvad Camarda jt (2015) välja elamufondi uuendamise puhul kallimatele, kuid kvaliteetsematele lahendustele keskendumist kiirete ja lihtsate renoveerimistöde asemel. Näiteks võiks kaaluda hoonete renoveerimisel nende liginullenergia hooneks kohandamist, mis oleks tänapäeva trende arvestades jätkusuutlikum lahendus. Teiseks oluliseks ettepanekuks on kinnisvaraomanike suurem kaasamine lahenduste leidmiseks ning nende kasutamine võtmeisikutena laiema kogukonna kaasamiseks uuendusprotsessi.

### ***1.2.2 Elamufondi probleemid Eestis***

Kährik jt (2004, lk. 41) on kirjeldanud Eestit kui „eluasemeomanike ühiskonda“. Teiste Ida-Euroopa üleminekuriikidega võrreldes viidi Eestis 1990ndatel läbi väga radikaalsed reformid ning elamumajandus muutus varasemast tsentraalselt kontrollitud süsteemist turu poolt

reguleeritavaks sektoriks (Kährrik jt 2004). Kährrik jt (2004, lk. 42) järgi oli Eestis 2002. aastal 96% kõikidest eluruumidest eraomanduses. Eurostati (2014) elupindade omanikustaatust Euroopas kajastavate andmete kohaselt on Eestis eraomandi osakaal Euroopa keskmisest kõrgem, kuid võrreldav teiste Ida-Euroopa riikidega. Eraomandi suur osakaal seab Eestis elamumajanduses meetmete riiklikule rakendamisele kitsamad piirid kui paljudes Lääne-Euroopa riikides.

Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi (2008) Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008-2013 toob peamiste probleemidena Eesti elamumajanduses välja järgmised teemad:

- Eluasemed pole kõigile Eesti elanikele kättesaadavad;
- Erivajadustele vastavaks kohandatud korterite vähesus;
- Eluasemefondi amortiseerumine ja kvaliteedi langus;
- Eluasemefondi suured energiakulutused;
- Eluasemekeskkonna planeerimise ebaefektiivsus;
- Miljööväärtuslike eluasemepiirkondade seisundi halvenemine;
- Õuealade omandiga seonduvad probleemid ja kohalike omavalitsuse ning elanikkonna nõrk koostöö;
- Elanikkonna vähene teadlikkus. (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 2008, lk. 12-13)

Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008-2013 täitmise lõpparuande kohaselt jäi suur osa kava eesmärkidest saavutamata. Majandus- ja taristuminister Urve Palo kommenteeris meedias, et tulemustega ei saa rahule jääda. Üürituru kaardistamine, uute üürieluasemete ehitamine ning tühjade hoonete lammutamine on näited olulistest tegevustest, mille puhul eesmärged ei saavutatud (Postimees 2014).

Amortiseerunud ja tühjalt seisva elamufondi kaardistamiseks viis DTZ Kinnisvaraekspert 2013. aastal läbi Eesti majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi poolt tellitud uuringu, mis selgitas välja problemaatiliste korterelamute hulga. Läbiviidud uuringut plaanitakse kasutada olukorrale lahenduste leidmiseks ning seega probleemsete asulate elanike elukeskkonna parandamiseks. Uuringust saadud andmeid plaanitakse kasutada ka sisendina seadusandlusmuudatusteks ning „Energiamajanduse arengukava aastani 2030, visiooniga 2050“ raames koostatava elamumajanduse valdkondlikus arengukavas.

Uuringu käigus pöörati erilist tähelepanu kahele probleemseimale maakonnale, milleks on Valga ja Ida-Viru maakonnad. Kui teistes maakondades ei hõlmanud uuring kõiki omavalitsusi, siis nendes kahes maakonnas küsitleti kõiki omavalitsusi (DTZ kinnisvaraekspert). Uuringu andmed põhinevad omavalitsusüksuste vastustel ning uuringu koostajad rõhutavad, et „ankeedi täitjateks olid omavalitsusüksuse esindajad, kes tuginesid peamiselt oma arvamusele, mis ei pruugi ühtida probleemsete korterelamute elanike arvamusega“ (DTZ kinnisvaraekspert, lk 5).

Probleemsete korterelamutena defineeris uuring elamuid, kus vähemalt 25% korteritest on tühjad ehk siis peremeheta korterid, mille omanik seda ei kasuta või pole vähemalt aastase perioodi jooksul üürile andnud. Kõige rohkem selliseid korterelamuid on uuringu järgi Valga maakonnas (kokku 108 ning Valga linnas 87) moodustades 17,3% maakonna korterelamutest.

Probleemsete korterelamute teke on uuringu järgi põhjustatud peamiselt rahvastiku vähenemisest ning korterite madalast hinnast, mis on Valga maakonna puhul mõlemad Eestis ühed kehvemaid. Rahvastiku vähenemist prognoositakse aastani 2030 ligi 9% ja korteri keskmine ruutmeetri hind on Jõgeva maakonna järel odavuselt teine – 190 € ruutmeetri kohta.

Peamise lahendusena näeb uuring amortiseerunud ja (pool)tühjade hoonete lammutamist ning elanike ümberasustamist elamufondi parema kvaliteedi ning jätkusuutlikkuse tagamiseks. Valga linnas hinnati, et 87st probleemsest elamust vajaks 58 hoonet lammutamist ning 29 renoveerimist. Lammutusjärgselt nähakse kruntide peamise korrastusmeetmena haljasala loomist. Ulatuslikuks lammutuseks ning krundi taastamiseks omavalitsustel aga rahalisi võimalusi napib ning siinkohal tuuakse uuringus välja ka võimalikud riigipoolsed toetusrahade määramise tingimused.

Probleemsete elamute elanike nõustumine sellise lahendusega oli üks raskemaid küsimusi ankeedi täitjatele, kuid saadud vastuste põhjal arvasid Valga maakonna omavalitsuste töötajad, et umbes pooled elanikest nõustuks vaid asula piires ümberasumisega ning umbes veerand ei nõustuks ümberasumisega üldse. (DTZ kinnisvaraekspert)

DTZ kinnisvaraeksperti poolt koostatud uuring toob lisaks Valgamaale välja väga probleemseks ka Ida-Virumaa linnad, kus rahvastik on samuti vähenenud kiires tempos. Uuest riiklikust lammutamistoetusest on Kiviõlis, Sillamäel ja Jõhvis hetkel plaanis linnapilti risustavaid tühje hooneid lammutada. Kohtla-Järve linnapea leiab, et meetme tingimustes on omaosalusmäär liiga kõrge ning seetõttu pole võimalik ilmselt sellest meetmest neil raha

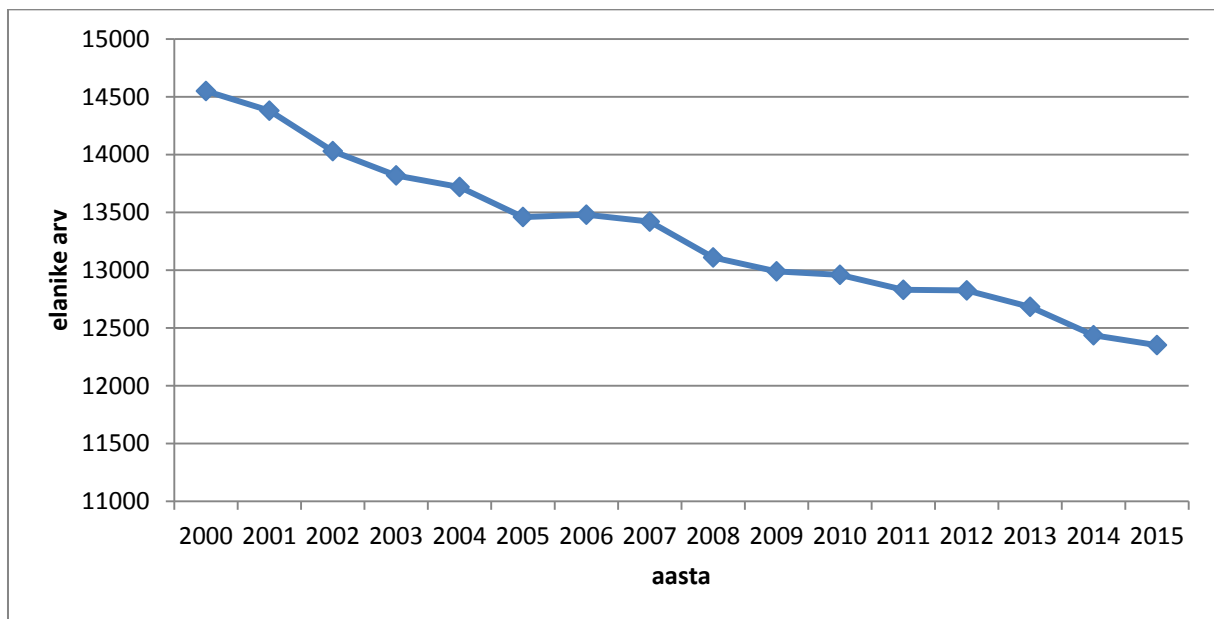
taotlema, küll aga plaanitakse seda teha teistest allikatest, kus tingimused on soodsamad (Põhjarannik 2015c). Narva linnaeape leidis intervjuus Põhjarannikule, et Narva sellest toetusest kasu lõigata ei saa, sest linna omandis pole ühtki tühjalt seisvat hoonet, need on kõik eraomanduses. Kõige kauem on tühjade majade probleemiga tegelenud ilmselt Kiviõli linn, kus on üle 15 maja juba lammutatud. Kiviõli linnaeape leiab intervjuus ajakirjale Põhjarannik, et riiklik lammutustoetus on küll kiiduväärt samm, kuid palju enam vajavad omavalitsused abi veel seadusandlikul tasandil. Sellistele korteritele on tihti ka seatud hüpoteegid ning võlaõigus- ja omandiseadus ei luba lammutamist (Põhjarannik 2015b). Kohtusse pöördumine, et korterit omanikult võõrandada, on kulukas osapooltele ning korteri väärtus ei kata kohtukuluseid, sest kinnisvara hind on niivõrd madal. Tihti tuleb ka ette, et juba lammutatud majas olnud korteri omanik, kes pole sees enam elanud ega korteri eest hoolt kandnud, nõuab pärast lammutamist linnalt kohtu kaudu hüvitist sisse (Põhjarannik 2015a). Kiviõli linnaeape leiab, et pigem peaks riikliku poliitikaga püüdma vältida selliste olukordade teket (Põhjarannik 2015b).

## 2. Materjal ja metoodika

### 2.1 Uurimisala kirjeldus

Valga sai linnaõigused 1584. aastal. Raudteesõlme rajamisega 1889. aastal hakkas linn kiiremini kasvama ning Valgal oli toona olemas ühendus Riia, Tartu ja Pihkvaga. Hiljem lisandusid raudteeühendused veel Pärnu ja Alüksnega. 1920. aastal jaotati Valga kaheks rahvusvahelise komisjoni otsusega, et lahendada Eesti ja Läti piiritüli (Eesti Entsüklopeedia 2011). Suurem osa jäeti Eesti ehk Valga linna piiridesse – 16,54 km<sup>2</sup> ja Läti Valka piiridesse jäi 14,2 km<sup>2</sup> (Valga linnavalitsus 2015).

Tänapäeval on Valga linn Valgamaa keskus, kus Statistikaameti järgi elab 2015. aasta seisuga 12 352 inimest. Valga rahvaarv on olnud langustendentsis juba pikka aega (joonis 1 näitab elanike arvu muutust ajavahemikus 2000-2015). Võrreldes 2000. aastaga on elanike arv vähenenud 15% ehk ligi 2200 inimese võrra (Statistikaamet 2015a). Statistikaameti prognoos ennustab aastaks 2020 elanike arvu langemist veel ligi 600 elaniku võrra (Statistikaamet 2014).

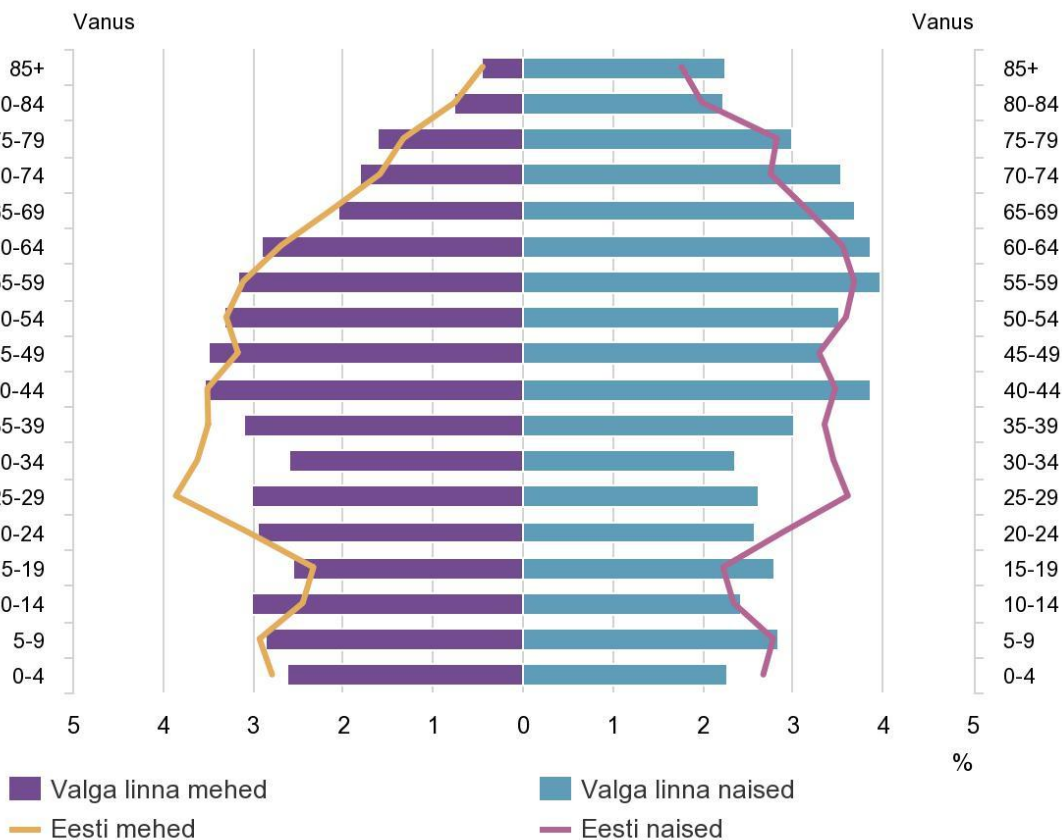


Joonis 1: Valga elanike arvu muutus 2000-2011 (Allikas: Statistikaamet 2015a)

Joonis 2 näitab, et vanuselise koosseisu järgi moodustavad Valga linna elanikkonna peamiselt vanemaealised ning tööealise elanikkonna hulk on Statistikaameti järgi Eesti keskmisest väiksem. Suurim erinevus Eesti keskmise vanuskoosseisuga võrreldes on, et Valgas on 25-40 aastaste osakaal tunduvalt väiksem ning väiksem on ka sündide arv. Seevastu üle 55-aastaste

osakaal on mõnevõrra suurem Eesti keskmisest. Selline vanuseline koosseis iseloomustab linnade kahanemise protsessi, kus noorte ja tööealise elanikkonna hulk hakkab vähenema.

### Valga linna rahvastikupüramiid, 1. jaanuar 2015



Allikas: Statistikaamet

Joonis 2: Valga rahvastikupüramiid 2015. aastal (Allikas: Statistikaamet 2015b)

Tabel 1 kajastab Valga linna eluruumi kasutust vastavalt eluruumi tüübile 2011. aasta rahva ja eluruumide loenduse andmete põhjal. Eri tüüpi eluruumide üldarv 2011. aastal oli Valgas 6768. Kõige sagedasem eluruumi tüüp oli korter korterelamus. 2011. aastal oli Valga linnas püsielaniketa kokku 1034 eluruumi ehk umbes 15% kogu eluruumidest. Neist enim oli tühje eluruumide korterelamute korterite näol – ligi 800 püsielaniketa korterit. Üsna palju, umbes 200 oli ka tühje eramuid.

Tabel 1: Valga linna eluruumi kasutus eluruumi tüübi ja asustatuse järgi 2011. aastal (Allikas: Statistikaamet 2011)

<b>Eluruumi tüüp</b>	<b>Teadmata</b>	<b>Eluruumis elab püsivalt vähemalt 1 Eesti elanik</b>	<b>Eluruumis ei ela püsielanikke (aga võib olla ajutisi elanikke)</b>
Teadmata	0	57	0
Korter korterelamus	75	4188	798
Korter mitteelamus	3	14	3
Eramu	19	1178	203
Korter osadeks jaotatud eramus	0	67	15
Paarismaja	0	31	9
Ridaelamu	3	45	6
Toad ühiselamus või majutusettevõttes	0	4	0
Asutus, institutsioon	0	45	0
Muu ruum või ehitis (suvila, laev, garaaz)	0	5	0
<b>Kokku</b>	<b>100</b>	<b>5634</b>	<b>1034</b>

Tabel 2 kajastab Valga linna eluruumi kasutust vastavalt eluruumi tüübile 2000. aasta rahva ja eluruumide loenduse andmete põhjal. 2011. aastal oli Valgas eri tüüpi elurume kokku 7008. Kõige rohkem esines eluruumina kortereid. Asustamata elurume oli Valga linnas kokku 584 eluruumi ehk umbes 8% kogu eluruumidest. Neist enim oli tühje elurume korterelamute korterite näol – ligi 400 asustamata korterit. Asustamata eramuid oli 164.

Tabel 2: Valga linna eluruumi kasutus eluruumi tüübi ja asustatuse järgi 2000. aastal (Allikas: Statistikaamet 2000)

<b>Eluruumi tüüp</b>	<b>asustatud</b>	<b>reserveeritud</b>	<b>asustamata</b>	<b>teadmata</b>
pereelamu	1278	16	164	25
osa pereelamust	199	0	29	3
korter	4698	54	391	142
omaette toad	9	0	0	0
<b>Kokku</b>	<b>6184</b>	<b>70</b>	<b>584</b>	<b>170</b>

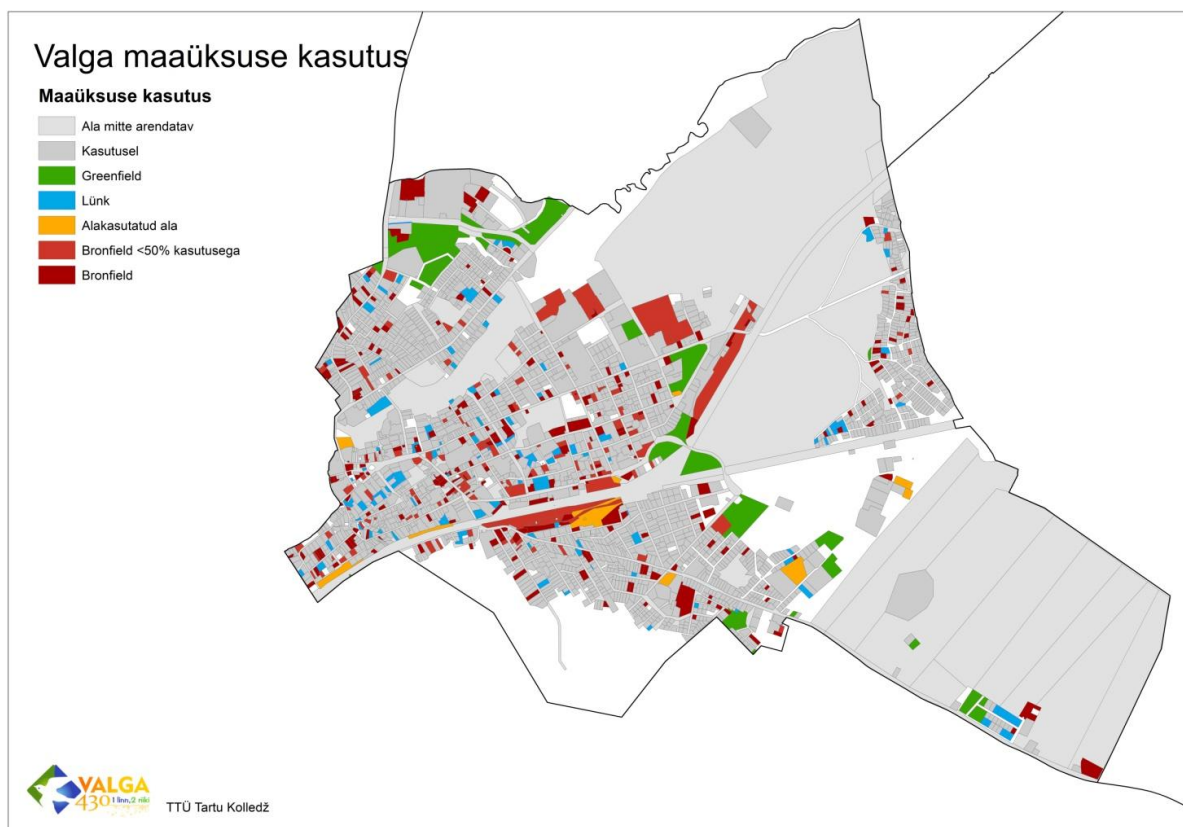
Eluruumide üldarv on Valgas kahe rahvaloenduse andmeid võrreldes vähenenud 240 eluruumi võrra, kuid püsielaniketa elupindade arv on tõusnud. Võrreldes 2000. aasta rahva ja



eluruumide loenduse andmetega oli püsielaniketa eluruumide arv 2011. aastaks suurenenud Valga linnas 77% ja seda peamiselt korterite näol (umbes 400 korterit lisandunud). Asustamata eluruumide osakaal linna kogu eluruumidest oli tõusnud 7% võrra.

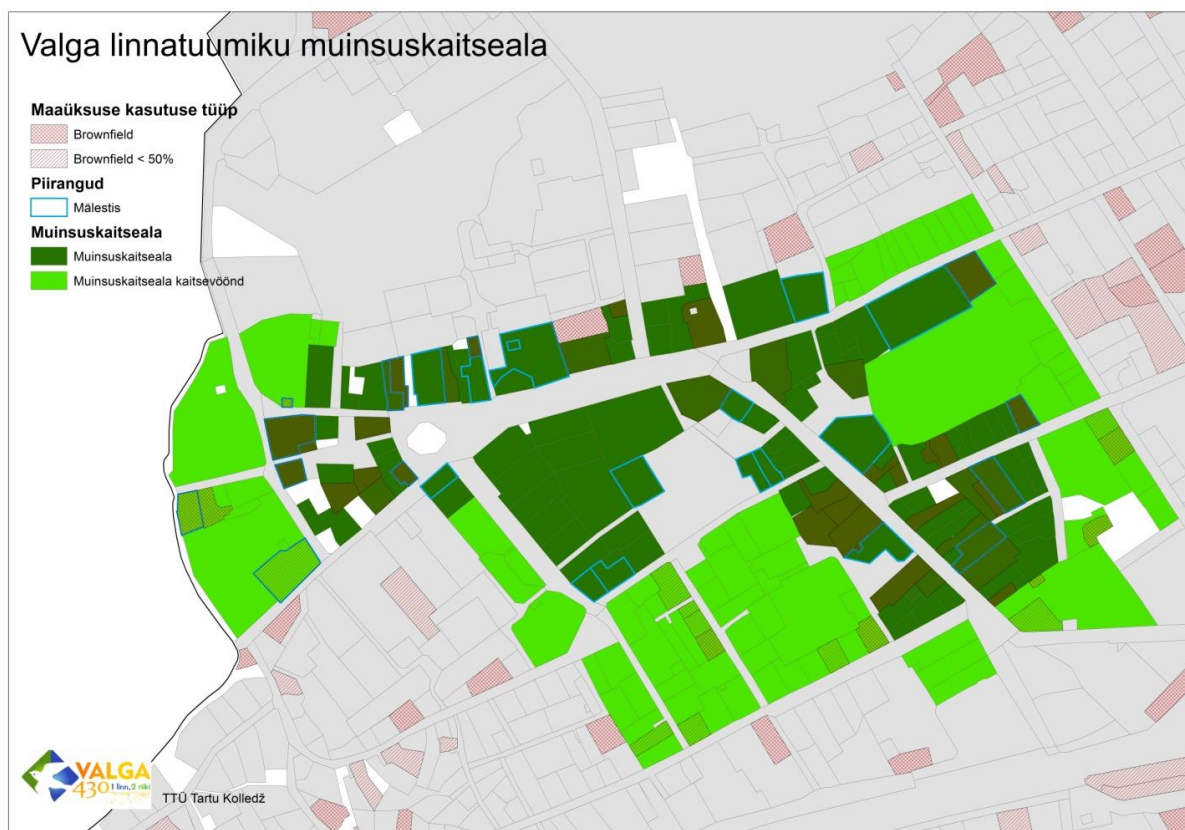
Loenduse andmed ei anna infot eluruumide seisukorra kohta, kuid annab ülevaate hoonete vanuse kohta. Kui 2000. aastal olid enim asustamata enne 1919. aastat ehitatud majad (Statistikaamet 2000), siis 2011. aastal oli aastatel 1919-1945 ja 1960-1970 ehitatud majades enim tühje elurume (vastavalt 185 ja 218). Samas oli üle saja püsielanikuta eluruumi kõigis kuni 1990. aastani ehitatud majades (Statistikaamet 2011). Asustamata korterite elanikud on peamiselt Eesti elanikud, kelle püsielukoht on Eestis ehk tegemist on eraomanduses elupindadega (Statistikaamet 2000, Statistikaamet 2011).

Nendest kruntidest, mis on linnas arendatavad (see tähendab metsamaad, põllumaad, tänavad, pargid, kalmistu väljaarvatud) kasutab Valga hetkel umbes 80%. Mahajäetud krundid on tihti aga suuremad ning pindala järgi on kasutus ainult 72% linna pindalast. Maaüksuse kasutust iseloomustab joonis 3. Valga on kaotanud suure hulga oma elanikkonnast ja kasutab seetõttu vaid umbes kahte kolmandikku linna pindalast. Elamumaast kasutab Valga linn 83%. Valgas on umbes 360 kortermaja ja nendest umbes 45s on rohkem kui pooled korteritest tühjad ja ligi 50 kortermaja on 100% tühjad. See tähendab, et rohkem kui veerand kortermajadest ei ole enam jätkusuutlikud. Ärimaadest kasutab Valga linn ainult 69% ja tootmismaadest ainult 57%. (Tintëra 2015)



Joonis 3: Valga maaüksuse kasutus (Allikas: Valga Linnavalitsus 2015)

Kui Valga linnas tervikuna kasutatakse umbes 80% kruntidest, siis muinsuskaitsealal on see ainult 65% ning mälestiste puhul on kasutus hetkel vaid 50% (Tintëra 2015). Linnatuumiku muinsuskaitseala olukorda iseloomustab joonis 4. Mittejätksuutlikest majadest ligi pooled on puitkorterimajad, millest suur osa asub kesklinna muinsuskaitsealal. Joonise 3 põhjal võib öelda, et alakasutatud alad paiknevad linnas kõikides piirkondades ning selgeid ruumilisi seaduspärasusi välja tuua ei saa, kuid kesklinna muinsuskaitsealal (joonis 4) on näha mahajäetud alade mõningast kontsentreerumist Jaani kiriku ning Vabaduse tänava ümbruses.



Joonis 4: Valga linnatuumiku muinsuskaitseala (Allikas: Valga Linnavalitsus 2015)

## 2.2 Uurimisküsimused

Vaadates Valga linna rahvaarvu muutust ning eluruumide hõivatust perioodil 2000-2011 võib eeldada nende kahe näitaja omavahelist seost. Kahanevate linnade teemalised uurimistööd kinnitavad elanikkonna vähenemise ühe tagajärjena asustamata eluruumide arvu kasvu. Sellel on aga linna arengule omakorda mitmed olulised tagajärjed. Tegemist on väga kompleksse temaatikaga, kus täpseid põhjuseid ning tagajärgi on protsesside vahel tihti raske kindlaks teha. Antud töös on keskseks uurimisobjektiks probleemsed elupinnad kahanemise kontekstis, sest kahanemise tagajärjed on Valga linna puhul kõige teravamalt väljendunud just elamufondis. Käesolevas töös on püstitatud järgmised uurimisküsimused:

1. Milline on erinevate osapoolte hinnang Valga elamufondi probleemide olemuse ja põhjuste kohta?
2. Millised on võimalikud meetmed probleemiga tegelemiseks ning mida nende meetmetega on võimalik saavutada?
3. Millised takistused esinevad meetodite rakendamisel?

### **2.3 Uurimismeetodid**

Käesoleva töö jaoks viidi läbi poolstruktureeritud intervjuud erinevate osapooltega: Valga linnavalitsuse ametnikud, kinnisvaraekspert ning kohalikud elanikud. Intervjuud viidi läbi 2015. aasta kevadel Valgas ja Tartus. Intervjueeriti eksperte ning probleemsete majade elanikke. Esmalt intervjueeriti Valga linnavalitsuse ametnikke, kes on elamufondi probleemidega Valga linnas kõige enam kokku puutunud. Esimeste ekspertintervjuude tulemustest lähtuvalt otsustati kaasata ka kinnisvaraekspert, et saada parem ülevaade Valga kinnisvaraturu arengutest. Siinkohal on oluline märkida, et Valga linnas tegutseb vaid üks kinnisvarabüroo, Pindi kinnisvara. Esialgu sooviti intervjueerida ka riikliku tasandi esindajat, kuid kahjuks ei õnnestunud leida eksperti, kes oleks soovinud uurimuses osaleda. Põhjenduseks toodi teema uudsus ning hetkel vähene ülevaade probleemist. Ekspertintervjuude põhjal selgus, et probleemsete majade elanike seast on intervjueeritavaid võimalik leida vaid vastavaid eluasemeid läbikäies, sest tegemist on suures osas tühjade majadega, kus korterite omanikud ei ela seal sees ning nende andmeid ei väljastata. Need, kes sees veel elavad, ei soovi tihti aga oma probleemidest rääkida ning kontakti leidmine elanikega on üsna keeruline. Siiski õnnestus töö autoril probleemseid maju läbi käies intervjueerida kahte elanikku, kes soovisid uurimuses anonüümseks jääda. Kõik intervjuud salvestati intervjueeritavate loal. Intervjuud kestsid maksimaalselt tund aega ning need viis läbi töö autor isiklikult. Täiendavalt saadi uurimuse jaoks Valga linnavalitsusest Valga hoonestuse kaardid ning kaartidel kajastuv maakasutust iseloomustav statistika.

Ekspertintervjuud valiti ülevaate saamiseks Valga linna elamumajandusega seotud probleemidest ja nende põhjustest, linna võimalustest ja plaanidest probleemiga tegelemiseks ning võimalikest tulevikuväljavaadetest. Elanikelt uuriti nende hinnangut Valga linnavalitsuse tegevusele, probleemi ulatusele Valga linnas ning nende enda maja/korteriga seotud probleemide olemust. Linnavalitsuse ametnikest on linnamajanduse ameti juhataja ning linnaarhitekt enim probleemse elamufondi temaatikaga tegelenud. Arenguameti juhatajalt uuriti lisaks veel täpsemalt probleemi paigutumist linna üldistesse arenguplaanidesse ning linnaruumi kaasajastamise plaanidesse. Ekspert kinnisvarabüroost kaasati, et saada parem ülevaade kinnisvaraturu hetkeseisust ning arengutest Valgas, mis on tihedalt seotud elamufondi temaatikaga. Intervjueeritavate täpne nimekiri ning intervjuu kava on toodud käesoleva uurimistöö lisades.

Intervjuude käigus kogutud info transkribeeriti ning kategoriseeriti vastavalt uurimisküsimustele esialgu kolmeks alateemaks, mis edasisel analüüsil jagunesid veel

omakorda alateemadeks. Teine uurimisküsimus jaotati ülevaatlíkuma struktuuri saavutamiseks kaheks alateemaks (meetodid ning tulevikutrendid). Intervjuude analüüsimisel võrreldi erinevate osapoolte seisukohti ning tehti nende põhjal kokkuvõtvaid järeldusi vastavalt püstitatud uurimisküsimustele.

### **3. Analüüs**

#### **3.1 Elamufondi probleemi olemus ja põhjused**

Valga on Eesti linnaplaneerimise kontekstis erakordne selle poolest, et linnavalitsus on teadlik kahanemise problemaatikast ning omab konkreetset initsiatiivi sellega tegeleda. Probleemi olemasolu teadvustamine oli esimene etapp. Konkreetsete plaanide väljatöötamiseks vajati seni puudunud täpset ülevaadet linna olukorrast. Eelmise aasta sügisel valmis TTÜ Tartu Kollidži tudengite abiga kõikide Valga kruntide visuaalne hinnang nende kasutuse ning seisukorra kohta. Kaardistustöö tulemused on olnud linnale oluliseks sisendiks tegevuskava väljatöötamisel. Intervjuudest selgub, et oluline roll oli tegevuskava väljatöötamisel spetsialistide kaasamisel.

*See ei olnud meil kohe arengukavas aastal 2012 kui selle arengukava vastu võtsime, et see teema lisandus siia arengukavasse sellega, kui meil tuli tööle linnaarhitekt Jiri Tintera. Tema siis ka ütlemine oli selle ala spetsialist. (Intervjueeritav nr 2)*

Siit järeldub, et probleemi tunnistamine ja spetsialisti kaasamine on olnud Valga linna puhul olulise tähtsusega lahenduste leidmise ning muudatuste protsessi alustamiseks. Võib arvata, et valdkonna spetsialistide puudus on väikelinnade puhul sageli probleemiks.

#### **3.1.1 Elamufondi probleemi olemus**

Pikaajaliste protsesside tulemusena on Valga elamumajanduse probleemide keskmes väga halvas seisukorras ja praktiliselt tühjad kortermajad, eriti puitkortermajad kesklinnas. Intervjuude tulemusena võib öelda, et probleemsena käsitletakse kortermajade piirkondi, kus vakantsete eluruumide arv on kõige suurem ning seda vastandatakse eramajade piirkonnaga, kus probleeme ei nähta. Linnaplaneerijad liigitavad Valga elamufondi nelja kategooriasse: täitsa tühjad majad; nõ kõdupind, kus veel osaliselt sees elatakse; korralikud majad, milles on mõningaid probleeme ning head ja toimivad majad.

Kinnisvarabüroo hinnangul on suurimad elamufondi probleemid Valgas aga ostjate ning kvaliteetsete elupindade puudus. Nende andmete järgi oli märtsis Valgas müügis 140-150 korterit ja 60 maja. Kortermaja ruutmeeteri hind on juba 2010. aastast kõikunud 100 EUR ringis, mis on umbes 15 korda odavam kui Tartus. Kortereid müüakse aastas Valgas umbes 30-40 ja maju umbes 3-4. Üürihinnad algavad 100 EUR kuus, millele lisanduvad kommunaalmaksud. Üüriturg on Valgas aktiivsem kui ostu-müügi turg ning aprillis oli umbes 5-6 korterit Valgas üürile pakkuda. Sõlmitud üürilepingute arv on vähenenud viimastel aastatel. Lepingute arvu vähenemist põhjendab ühest küljest vähenev huvi ning teisest küljest

on maaklerid loobunud Valgas väga odavate ja kehvas seisus korterite vahendamisest, sest nendest nähakse rohkem tüli kui tulu. Ahjuküttega ja kuivkäimlaga kortereid enam müüki ei taheta võtta, sest nendele ei leidu ostjaid. Kinnisvaraturu olukord on intervjuus esitatud andmeid hinnates Valgas äärmiselt halb ning hinnad ühed Eesti madalaimad. See selgitab kinnisvaramaakleri seisukohta, et kinnisvarabüroo jaoks on Valgas suurim mure ostjate ning kvaliteetsete elupindade puudus.

*Mul on siin kliente küll, kes on kommunaalkuludega oma korteri juba kinni maksnud ja see korter toodab talle juba kahjumit kui ei ole õigel ajal ja õige hinnaga müüki pandud. (Intervjueeritav nr 4)*

Nii linnaplaneerijad kui ka kinnisvaraekspert toovad Valga elamumajanduse kitsaskohana välja madalat elupindade kvaliteeti. Probleemi olemus, mida linnavalitsus lahendada püüab, seisneb peamiselt suures hulgas vanades puitkorterimajades, milles on 4-20 korterit. Nendes olevad korterid on tühjad ning müüa on neid praktiliselt võimatu, sest neis puuduvad tänapäevased elamistingimused. Kinnisvaramaaklerite jaoks pole selline kinnisvara enam turul, kuid linna jaoks on need majad tõsiseks probleemiks. Neid müüakse vaid kohtutäiturite kaudu ja siis on hinnad kuskil 300-500 EUR ringis.

*Ajaloolisel linna tuumikalal on väga paljuski need majad, vanad puitmajad, mis on jäänud nüüd renoveerimata, kus ei ole veevärki, kanalisatsiooni sees ja kuna see asub ühtlasi ka veel muinsuskaitse all, siis on nende renoveerimisega tõeline probleem. (Intervjueeritav nr 1)*

Kõik intervjueeritavad nõustuvad, et probleemid elamumajanduses mõjutavad oluliselt ka teisi aspekte Valga linna arengus. Kõige kriitilisem on olukord kesklinnas, kus enamik hoonetest on räämas. Väikeärid ning ettevõtted üldisemalt väldivad kesklinna. Valga paremad hotellid, restoranid ja kohvikud ei asu enam kesklinnas, sest kesklinna mahajäetud keskkond ei meelita kliente ligi.

Linnaametnikud leiavad, et räämas keskkond mõjutab inimese alateadvust ning elanikud ei hooli allakäinud keskkonnas elades enam nii palju ka enda omandist. Kui linnakeskkond halveneb on inimestel palju raskem ennast linna arenguga seostada ning kaob usk, et Valgal on tulevik ja elanikel tasub panustada linna arengusse. Kõige olulisem kapital on igas linnas aga just kohalike elanike aktiivsus usuvad linnaplaneerijad. Lisaks kaasneb ka oht, et selle ala

*vallutavad kodutud inimesed, kes võtavad endale eesmärgiks, et elavad seal paar päeva, teevad majades lõkkeid, tekivad tulekahjud jt probleemid. (Intervjueeritav nr 1)*

Intervjuude põhjal Valga elanikega torkas kõige enam silma, et ollakse küll teadlikud linna plaanidest ning toetatakse neid, kuid selle laiematest eesmärkidest ning vajalikkusest ei omata täielikku arusaamist. Peamise eesmärgina nähakse linnaruumi korrastamist, kuid korras linnaruumi ei seostata eriti elanikkonna vähenemise ning linna sotsiaal-majanduslike probleemide lahendamisega. Elanikele seisneb probleemi olemus rohkem nende enda maja või korteri elamistingimuste madalas kvaliteedis. Linna üldisemate elamufondi probleemide nimetamisega jäädakse pigem hätta.

### **3.1.2 Probleemi põhjused**

Linnavalitsuse töötajad näevad elamufondi amortiseerumise peamisi põhjusi Valga elanikkonna vähenemise protsessis. Valga elamufondi probleemide peamisi põhjuseid tuleb nende hinnangul otsida ajaloost ning demograafilistest protsessidest. Valga kasvas ajaloo jooksul ainult kaks korda väga kiiresti. Esimene kord 20. sajandi alguses, kui Valga ühendati raudteega nii Riia kui ka Tallinnaga. 20 aasta jooksul kasvas Valga elanikkond pea kolm korda ning linnapildis väljendus elanikkonna kasv puitkortertermajade näol Valga kesklinna põhitänavate kõrval. Teine elanikkonna kasv toimus 60ndate ja 70ndate jooksul kui Valgast sai tugev tööstuslinn ning kus oli ka palju Nõukogude armee sõjaväelasi, kelle majutamiseks ehitati paneelmajad. Kui Nõukogude armee 90ndatel Valgast lahkus, siis ühe aasta jooksul vähenes Valga elanike arv umbes 3000 inimese võrra. Paneelmajade korterid olid puitmajade korteritest kvaliteetsemad – neil olid vannitoad, WCd ja keskküte. Mugavama elupinna vabanemisel kolisid paljud puitkortertermajade elanikud paneelmajadesse ning selle protsessi tagajärgi nähakse Valga tänapäeva elamufondi probleemide tuumana. Koos elanikkonna jätkuva vähenemisega algas kesklinna ja puitkortertermajade tühjaksjäämine. Valga linna elanike arv vähenes 2000-2011 aastal umbes 14%, mis on tegelikult Eesti mõistes keskmine näitaja. Valga probleemide teravust selgitab aga 90ndatel korraga suure hulga inimeste lahkumine, mida enamikes teistes linnades ei toimunud.

*Kõik need asjad mis Eestis toimuvad on tegelikult ühe liikumise areng, et inimesed lihtsalt maalt liiguvad suurematesse keskustesse, mis on tegelikult ainult Tallinn, Tartu ja osaliselt Pärnu ja siis need linnad jälle. Nendest linnadest need jõukamad liiguvad nende naabervaldadesse ja meie oleme, Valga on, terves selles protsess algpunkt, kust inimesed lähevad ära. (Intervjueeritav nr 3)*



Probleemid tuginevad linnavalitsuse hinnangul teisalt ka sellele, et Valgas on väga madal kinnisvarahind. Nii madal kinnisvarahind toob aga endaga kaasa olukorra, kus inimestel pole võimalust ega tahtmist kinnisvarasse investeerida ning kesklinna puitmajad on jäänud lagunema. See pole aga ainult Valga probleem, ka teistes Eesti kahanevates linnades on eluasemelaenu saamine järjest raskem.

*Eesti pankade jaoks Valga kinnisvara enam ei saa kasutada tagatiseks. Ei saa. See tähendab inimene, kes elab väga halvas korteris ja ta tahaks endale soetada Valgas kas eramaja või parema korteri, siis kui ta ei tule Valka rahadega taskus, siis tal ei ole võimlust, sest pank talle enam ei laena. (Intervjueeritav nr 3)*

Kolmanda põhjusena nähakse investeerimisvõimaluse korral eramajade eelistatust väiksemates asulates. Seda kinnitab ka fakt, et Valgas sai 15 aastat tagasi Kungla tänaval valmis ainuke kortermaja, mis alates 1991. aastast on Valgas ehitatud, kus on 32 korterit, millest 27 on siiani tühjad, sest nende korterite hinna eest saab Valgas juba korraliku sissekolimiseks valmis eramaja.

Valgas müügis olevad korterid on kinnisvaramaakleri kinnitusel halvas seisus ning ei vasta tänapäevastele nõuetele. Renoveeritud on vaid ligikaudu 1/5 müügilolevatest korteritest. Erinevalt linnavalitsuse esindajatest ei nähta kinnisvarabüroos tühjade hoonete lammutamisest positiivset mõju kinnisvarahindadele, sest need üksikud inimesed, kes on jäänud veel kehvadesse majadesse elama, ei ole võimelised endale korterit ostma ning pole seega turul nõudluse suurendajad.

*Kui need siit silmapiirilt ära kaovad, siis üks linna üldilme muutub sellega kenamaks, aga /.../ kinnisvaraturgu ta /.../ otseselt ei mõjuta, sest need niikuinii turul ei ole. (Intervjueeritav nr 4)*

Seega ei ühti kinnisvaramaakleri arvamus linnavalitsuse ametnike omaga, et madal kinnisvara hind on elamufondi probleemide põhjustajaks. Maaklerite vaatepunktist peaks odav hind just soodustama uute elanike tulekut ning probleeme põhjendatakse tööpuuduse, madalate palkade ning moodsa tööstuse puudumisega Valgas. Kinnisvaramaakleri seisukoht lähtub ilmselt põhimõttest, et hinnad tõuseksid nõudluse suurenedes, kuid kehvast seisust majade viimased elanikud nõudluse suurendamisele hoonete lammutamisel kaasa ei aitaks. Samas on selge, et kinnisvarahinnad on Valgas olnud väga madalad juba mitmeid aastaid ning madal hind pole seega piisav inimesi ligitõmbav tegur. Linnavalitsuse esindajad ühtivad seisukohaga, et

kindlasti ei ole elamufondi kaasajastamine piisav linna kahanemise peatamiseks, kuid see on hädavajalik eeldus, et uued ettevõtted ning töökohad, mis Valga arengut võimaldaksid, saaksid üldse Valka tekkida.

Elamufondi probleemide põhjusi näevad Valga elanikud omanike huvipuuduses enda omandi vastu. Väga paljud korterid seisavad tühjalt ning nende eest ei kanta hoolt. See mõjutab otseselt veel sees elavaid inimesi, kes ei saa seetõttu renoveerimist endale lubada. Probleemaatiline on ka kontakti saamine tühjade korterite omanikega, et lahendusi leida. Tühjade korterite omanikega otsesuhtlust veel sees elavatel inimestel tihti ei ole ning asjaajamine käib läbi haldusfirmade.

Arvamuste ühisosa võib leida elanikkonna kahanemise seotuses elamufondi probleemidega. Kahanemist väljendatakse küll mõnevõrra erinevalt (linna elanike vähenemine, ostjate puudus, tühjad naaberkorterid) ning kuna tegemist pole lineaarse põhjus-tagajärg seosega, leidub erinevusi ka kahanemise põhjus-tagajärg seoste defineerimisel. Valga on küll elanikke palju kaotanud, kuid päris Valga inimestest tühjaksjooksmist ilmselt siiski ei juutu, sest rände protsessid jõuavad ühel hetkel ka nõ küllastumispunkti ning hakkavad toimuma ka taas suurematest väiksematesse asulatesse liikumised. Seda kinnitavad ka intervjuude tulemused, mis näitavad, et rände protsessid ei toimu Valga linna puhul kindlasti ainult Valgast välja, suuremate linnade suunas, vaid maalistest asulatest ka Valga linna suunas.

*Ühelt poolt Valga linnas elavad noored lähevad õppima ja kui noored lähevad kuskile suuremasse linna õppima, siis nad leiavad seal ka parema töö ja elukoha ja väga vähesed tulevad tagasi, aga samas on jällegi selline tendents, et maapiirkondade inimesed kolivad linna, maakonnakeskus nagu Valga on, et siin on jällegi parem juurdepääs teenustele. (Intervjueeritav nr 2)*

Intervjuude tulemuste põhjal on näha, et nii elamufondi probleemi olemus kui ka põhjused võivad erinevatel tasanditel väga erinevalt väljenduda. Linnavalitsuse ametnikud näevad probleemi kõige üldisemal tasemel ning seostavad Valga linna arenguid tugevalt laiemate riiklike poliitikate ning rände protsessidega. Kinnisvaramaaklerite seisukohast on olulisim turu toimimine ning maksevõimeliste klientide olemasolu. Elaniku jaoks on määravad probleemid tema enda eluasemega ning üldisemaid arenguid ei osata tihti lahti mõtestada.

Intervjueeritavate vastuste põhjal on Valga elamumajanduse probleemid mõneti vastandlikud. Ühest küljest on suur elupindade ülejääk ning ostjate puudus, teisalt on aga ka kvaliteetsetest

üürikorteritest puudus, sest tühjalt seisvad eluruumid on väga kehva kvaliteediga. Kokkuvõtvalt võib intervjuude tulemustest välja lugeda kuus peamist probleemset kohta Valga elamumajanduses:

- a) elupindade kvaliteet on valdavalt madal;
- b) suur eluruumide ülejääk ehk palju tühje elupindu (mis on enamuses ühtlasi madala kvaliteediga);
- c) kvaliteetsete elupindade puudus (eriti üürikorterite puhul);
- d) samas ka ostjate puudus (madala kvaliteediga elupindu ei taheta osta ega üürida ning rahvastik väheneb);
- e) väga madal kinnisvarahind, mis ei võimalda kinnisvara tagatisena kasutada kinnisvara soetamiseks vajaliku laenu võtmisel;
- f) mittetoimivad korteriühistud ja omanike huvipuudus, kelle omand tühjana seisab.

### **3.2 Meetmed ja eesmärgid**

10-15 aasta perspektiivis on linnavalitsuse eesmärk lammutada täiesti tühjad majad, halvemas seisukorras pooltühjadest majadest inimesed ümber asustada ja seejärel majad lammutada, paremas seisukorras pooltühjad majad aga renoveerida. Korras hooneid soovitakse säilitada heal tasemel ning ühtlasi teha võimalikult palju selgitustööd näiteks korteriühistute toimimiseks ja hoonete soojustamiseks rahastuse saamiseks. Tegemist on kompleksse ja pikaajalise protsessiga ning majade lammutamisel tuleb jälgida, kuidas on majad kütte- ning veevõrku ühendatud ning kuidas ühe maja võrgust väljavõtmine võib muuta teiste majade jaoks seeläbi hindu.

Võimalike meetmetena üldisemalt kahanevate väikelinnade säilimiseks Eestis toodi välja näiteks haridussüsteemi ümberkorraldamist nii, et erinevad olulised erialad oleks jagatud mitmete linnade vahel ning parimal tasemel kõrghariduse omandamiseks tuleks valida õppimispaigaks mõni teine Eesti linn peale Tallinna või Tartu. Võimalik oleks ümber korraldada ka maksusüsteem, et tootmisalade rajamine Tallinna läheduses oleks kõrgemalt maksustatud kui näiteks tootmisala korrastamine Valgas. Selliste meetmete täpsem uurimine jääb aga antud töö piiress välja ning keskendutakse konkreetsetele meetmetele Valga linnas, mis on jaotatud vastavalt teoreetilises ülevaates välja toodud Wassenberg jt (2007a) poolt sõnastatud meetmetüüpide eeskujul. Meetmete osas toetatakse linnavalitsuse plaane elanike seas ning võimalikke alternatiivseid meetmeid kogu linnale välja ei pakutud. Küll aga

sooviksid elanikud võimalusel hoonete renoveerimisel toetust. Seetõttu põhinevad järgnevalt väljatoodud meetmed peamiselt linnaametnike intervjuudel.

### ***3.2.1 Lammutamine***

#### Elumajad

Tühjad kortermajad, mis on tihti tühjaks jäänud juba 25 aastat tagasi erastamisprotsessi käigus, ning pole seetõttu enamasti omaniku huvi puudusel eraldatud korteriteks, plaanitakse lammutada. Täiesti tühjade hoonete puhul on lammutamine lihtsam, sest kui hoone on juba ümbruskonnale ohtlik, siis on linnal õigus ettekirjutustega sekkuda. Selline kinnisvara on väärtusetu ning omanikel puudub motivatsioon sinna investeerida. Selliste hoonete omanikele pakub Valga linnavalitsus kahte võimalust:

- a) kinkida hoone linnale. Üks nõukogudeaegne poehoone on kinkimise teel läinud linna omandusse ning ka juba lammutatud.
- b) Sõlmida linnavalitsusega 15 aastaks hoonestusõiguse leping. Linn kohustab selle aja jooksul tühja hoone lammutama ning krundi korrastama. Linn hooldab krunti 15 aastat ja 15 aasta pärast saab omanik otsustada, kas ta võtab krundi tagasi või pikendab lepingut.

Rahalise kompensatsiooni pakkumise on linnaametnikud välistanud, sest hakata seda pakkuma olukorras, kus kinnisvara väärtus on äärmiselt madal, tooks endaga kaasa vaid kinnisvara odavalt kokkuostmise ning kallimalt linnale müümise kavatsused. Lisaks on tegemist hoonetega, mis on väga halvas seisukorras ning kätkevad sellega linnale ka teataval määral ohtu. Seetõttu kaasnevad inimestel ka kohustused ohutuse osas.

Märtsi lõpus sai Valga linn enda valdusesse ühe suure endise ühiselamu, mis hetkel tühjalt seisab. Omanikuga sõlmiti 15 aastaks hoonestusõiguse leping ning raha lammutustöödeks taodeltakse riiklikust lammutusmeetmest. Läbirääkimised järgmise suure tühjalt seisva hoone omanikuga sama põhimõtte järgi juba käivad.

#### Ärihooned

Siiani toetab riik praktiliselt ainult uute tööstusalade tekkimist. Valgas ei soovita uusi tööstusalasid kasutusele võtta, sest tühjalt seisvaid endiseid tööstusalasid on linnas juba väga palju. Linnavalitsus tahab tühjana seisvate äri- ja tootmismaade omanikega sõlmida lepingud

ja need enda haldusesse saada. Tööstusalade arendamiseks mõeldud toetusi kasutades soovitakse tühjad äri- ja tootmishooned lammutada, krundid korrastada ja neid turundama hakata.

### 3.2.2 Ümberkolimine

Pooltühjadest kortermajadest, mis pole enam jätkusuutlikud, plaanitakse inimesed ümber kolida ning siis ka need majad lammutada. Pooltühjade majadega on raskem, sest seal on korterid erastatud ning reeglina on igal korteril erinev omanik. Osalt elavad omanikud ka sees, kuid üldjuhul elavad sellistes pooltühjades majades inimesed, kellel pole enam muud võimalust. Selliste kortermajade eest ei kanta korralikult hoolt ning nende tehniline olukord on väga halb. Pooltühjade majade puhul peavad linnaametnikud asuma läbirääkimistele iga korteriomanikuga eraldi, sest amortiseerunud hoone lammutamiseks peab kogu maja olema linna omandis. Veel seeselavatele inimestele soovitakse pakkuda kahte lahendust:

a) loobuda enda omandist linna kasuks ning saada elupind munitsipaalkorteris. Munitsipaalkortereid Valga linnas aga hetkel ei ole, kuid nende loomise soov on sisse kirjutatud ka Valga linna koalitsioonilepingusse (Valga linnavalitsus, 2013).

b) Vahetada oma korter linnale kuuluva korteri vastu sellises kortermajas, mis on veel jätkusuutlik. Valga linn saab igal aastal pärimise kaudu kümneid kortereid, millest inimesed loobuvad ning seeläbi oleks vahetus võimalik. Sellisel juhul nende inimeste elukvaliteet oluliselt ei paraneks, sest need korterid, mida linnavalitsus saaks vahetuseks pakkuda, on üldjuhul samuti halvas olukorras, kuid asuvad veel jätkusuutlikes majades. Sellist vahetust ollakse valmis pakkuma vaid realselt veel seeselavatele inimestele.

*Need, kes sees ei ela ja need kellel on korterid lootusetus seisus, siis /.../ nendele me ei oska midagi teha. Kui nad sõdivad niikaua vastu, et nad üldse ei taha mingit koostööd teha, siis nad peavad lihtsalt tagama elementaarselt, et maja oleks väliselt korras. Kui ta on elamiskõlbmatu, et seal sees ei elata, et nad tasuvad oma /.../ maamaksud ära, niidavad krunti, siis jääb nii nagu on.*

(Intervjueeritav nr 1)

Omanikelt, kelle korter seisab amortiseerunud majas tühjal, eeldatakse omandist loobumist. Kiviõli eeskujul kaalutakse ka Valgas väikse toetussumma maksmist

korteri renoveerimiseks, kui inimene otsustab vahetusega saadud korterisse ka realselt elama asuda.

Hetkel on olemas ülevaade ainult hoonete, mitte korterite kaupa. Kui täpne ülevaade ka korterite kaupa valmib, siis plaanib linnavalitsus võtta ühendust korteriomanikega mittejätksuutlikes majades ja hakata nendega läbirääkimisi pidama ning neile eelpool kirjeldatud võimalusi pakkuma.

### **3.2.3 Renoveerimine**

Kesklinnas asuvaid väga halvas seisukorras puitkorterimaju lammutada ei saa, sest need on muinsuskaitse all. Kesklinnas on seega majade renoveerimine ainuke võimalus, mida soovivad ka seal elavad inimesed. Linnavalitsusel pole ressursilist võimekust ning eraomandi tõttu ka võimalust kogu kesklinn linna valdusesse võtta, selle eest hoolt kanda ning renoveerida. Linna valdusesse soovitakse siiski saada mõned majad kesklinnas, mis vahendite leidmisel renoveeritaks munitsipaalelamuteks. See looks kvaliteetset elupinda kesklinna ning oleks võimalik elupind mittejätksuutlikest majadest ümberkolitavatele inimestele. Samuti loodetakse, et munitsipaalkorterite rajamine tooks taas inimesi kesklinna elama ning seda seeläbi elustaks. Lisaks mõnedele puitkorterimajadele, millest plaanitakse teha munitsipaalkorterid, plaanib linnavalitsus enda valdusesse saada ja proovida päästa kolm linna kõige väärtuslikumat mälestist (Kreisi ametiasutuste maja, Ramsi vesiveski ja niinimetatud lõvidega maja), mis on linna tunnusmärgid.

*Juhul kui riik rakendab tõesti munitsipaalkorterite rajamiseks riikliku toetuse, siis võibolla need me saame mõned kolm tükki päästa ja siis need kolm üksikut mälestist /.../ kui me saame need hooned, siis me peame leidma nendele rakendust ja raha rekonstrueerimiseks, mis on keeruline /.../ me tõesti loodame, et selle tõttu tõuseb selle kinnisvara väärtus ja omanikud saavad selle kinnisvara maha müüa ja see on ainuke, millele me natuke saame loota, seal mingit muud imet ei sünni. (Intervjueeritav nr 3)*

### **3.2.4 Avaliku ruumi korrastamine kesklinnas**

Valga linn on linnaametnike hinnangul hetkel liialt laiali valgunud ning linnavalitsus tahab rohkem tähelepanu pöörata just kesklinna arendamisele ning kesklinna linnaruumi kasutuse suurendamisele. Umbes 5 aastat tagasi valmis Valgas projekt, mille tulemusena rajati Pedeli jõge ümbritsevate soostunud alale park, mida elanikud hakkasid kohe aktiivselt kasutama. Projekti tulemusena tõusis Pedeli ala ümbritsevate kruntide väärtus ning kinnisvara eest hakati paremini hoolitsema. Sama efekti loodab linnavalitsus kesklinna linnaruumi korrastamisest, et

läbi kinnisvara väärtuse tõusu oleks inimestel võimalik oma kesklinna krunt kas maha müüa või seda ise arendada. Kesklinna korrastamiseks on käimas arhitektuurikonkursid parima idee leidmiseks. Toimub ka koostöö Läti Valkaga, et arendada välja ühine Valga-Valka avatud kesklinnaruum, mis ulatuks Valga Jaani kirikust Valka Lugaži kirikuni. See haaraks enda alla ka praeguse Valga kesklinnaks loetava Kesk tänava alad ning ei muudaks linnasüdame asukohta.

*Linna arengueesmärkides on kõige suurem tähelepanu kesklinnapiirkonnal ehk siis teha korda ja luua linna süda /.../ me tahaks sellist ühist linnaväljakut teha, kus saaks ühiseid üritusi teha /.../ kui on selline korrastatud linnasüda, kus tekivad väikeärid ja kohvikud ja siis need ikka linnale juurde toovad hingamist. (Intervjueeritav nr 2)*

### **3.3 Meetmete rakendamise takistused**

Erinevate kahanemise vastu rakendatavate meetmete realiseerimist takistavate tegurite analüüs põhineb peamiselt linnaametnike seisukohtade analüüsil. Kohalikud elanikud ei oma niivõrd kõrgeleululist pilti ja arusaama kahanemise teemast kogu linna planeerimise vaatevinklis ning nende arvamust on võimalik seetõttu vaid üksikutes aspektides kasutada. Elanike seisukohast on nende enda maja renoveerimise peamiseks takistuseks rahaliste vahendite puudus, mis on osalt tingitud tühjade naaberkorterite omanike huvipuudusest maja ühiselt korras hoida. Linna tegevuskava on küll linnavalitsuses ühiselt väljatöötatud, kuid linnaametnike hulgas leidub siiski mõningaid eriarvamusi peamiste takistuste osas, mida järgnevalt täpsemalt analüüsitakse.

#### **3.3.1 Finantseerimisprobleemid**

Kõigi linnaametnike seisukohast on finantseerimisküsimused kahtlemata olulised, kuid neid ei peeta peamisteks takistusteks. Iga hoonet vaadatakse üksikjuhtumina ning esmalt leitakse rahalised võimalused protsessiga edasiminemiseks. Konkreetsete meetmete rakendamiseks tuleb lisaks rahalise ressursi olemasolule jälgida ka vajaliku inimressursi olemasolu. Uusi töötajaid, kes aitavad selle keeruka protsessi läbiviimisel, on küll leitud linnavalitsuse koosseisu, kuid iga uue töökoha loomine tähendab samuti rahaliste resursside kaalumist.

Linnavalitsuse esindajad kinnitavad, et linnal endal vahendid kirjeldatud meetmete elluviimiseks praktiliselt puuduvad. Eriti loodetakse riigi abi hoonete renoveerimiseks munitsipaalkorteriteks. Esimene hoone, nõukogudeaegne pood Jaama puiesteel, mis linnale kingiti, lammutati 2014. aasta detsembris Valga volikogu poolt eraldatud rahast. Sellest aastast õnnestus suuresti Valga linnaametnike töö tulemusena saada kasutusest väljalangenud

hoonete lammutamiseks mõeldud riiklikult finantseeritud meede. Riikliku toetusmeetme sisseviimist loodetakse ka munitsipaalkorterite rajamise finantseerimiseks. Uue riikliku lammutusmeetme kaudu on võimalik taotleda riigi käest raha mahajäänud elamute lammutamiseks. Eelduseks on see, et elamu peab kuuluma 100% linnale ehk erafondi lammutada linn ei saa. Meede on välja töötatud majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi poolt ning taotlusi saab esitada KredExi kaudu. Iga omavalitsus saab sealt taotleda kuni 60 000 eurot, millele lisandub omaosalus 30% (Majandus- ja kommunikatsiooniministeerium 2015). Valga linnaametnike hinnangul õnnestub sellest meetmest tõenäoliselt saada piisavalt vahendeid kahe hoone lammutamiseks. Kui palju täpselt hoone lammutamine maksma läheb pole võimalik ette ennustada, sest selleks korraldatakse riigihange. Ala korrastamine on lammutuse läbiviija ülesanne ning antud lammutusmeede lubab kuni 10% kasutada ala korrastamiseks.

*Eks me taotleme selle meetme jätkamist jälle. Me usume, et riik saab sellest lõppkokkuvõttes aru, et sellist meedet on vaja Eestis, et need summad ei ole väga suured, aga kasu mis sellest tekib on oluline. (Intervjueeritav nr 1)*

Linnaruumi korrastamine toimub reeglina Euroopa Liidu fondidest. Valga kesklinna arendamine on rahastatud piirkondade konkurentsivõime tugevdamise meetmest. Eesti-Läti piiriprogrammist oodatakse toetust Valga ja Valka ühise kesklinna rajamiseks. Tööstusalade arendamiseks on võimalusi, kust raha taotleda, mõnevõrra rohkem. Osalt on see võimalik Euroopa Liidu piirkondade konkurentsivõime tugevdamise meetmest, aga ka riiklikest meetmetest tööstusparkide arendamiseks.

Intervjuude tulemused kinnitavad selgelt, et vaid linna rahadest ei ole linnavalitsuse poolt plaanitavate meetmete rakendamine võimalik. KredExi kaudu avatud toetusmeede on üks võimalus rahastuseks, kuid ka suurimast võimalikust taotlussummast on võimalik finantseerida vaid kahe hoone lammutus. Valgas on aga ligi sada pooltühja või täiesti tühja elumaja. Samuti ei taga toetusmeetme olemasolu veel selle toetuse kasutamise võimalikkust omavalitsuste poolt, sest hoone lammutamiseks peab hoone olema 100% omavalitsuse oma ning iga korteriomanikuga eraldi kokkuleppe saavutamine on väga ajakulukas ning keeruline protseduur. Ka linnaametnikud hindasid just juriidilisi probleeme rahalistest veelgi olulisemateks.



### ***3.3.2 Juriidilised probleemid***

#### Probleemid eraomandiga

Linnamajandusameti ning arenguameti juhatajad peavad peamiseks raskuseks juriidilisi probleeme: kuidas korraldada korterite vahetust, omandist loobumine ja kokkulepete saavutamine kõigi korterite omanikega. Need juriidiliselt keerukad protsessid nõuavad pikki läbirääkimisi ning kokkuleppeid osapoolte vahel. Õiguslikud küsimused on takistanud ka abi otsinud inimeste ümberkolimist. Probleem seisneb selles, et korterite vahetamine tähendab natuke kõrgema väärtusega linna vara vahetamist praktiliselt väärtusetu vara vastu ning see protsess nõuab Valga volikogus kinnitamist. Juriidilised probleemid selle protsessi toimumiseks soovitakse lahendada selle või hiljemalt järgmise aasta jooksul, sest kortereid linna omanduses on, mis asuvad veel jätkusuutlikes majades ning mida saaks vahetada.

#### Probleemid muinsuskaitsega

Valga linna puhul valitseb olukord, kus rohkem kaitstud hooned on üldiselt ka rohkem püsielaniketa ning seega kasutuseta. Samas ei saa ka kindel olla, et kasutus oleks suurem, kui kesklinn poleks kaitse all. Linnametnikud toovad välja mitmeid näiteid muinsuskaitsealustest majadest, mis on nii halvas seisukorras, et nende hinnangul tuleks seal elamine ära keelata. Majade lammutamise muudab seadus võimatuks ning korrastamise väga kulukaks ja seega mitte väga atraktiivseks ning tulutoovaks väljavaateks omanikele.

*Inimesed Valgas eranditult mõistavad praegust muinsuskaitseüsteemi hukka, sest nende jaoks see mis on kaitse all on palju rohkem maha jäetud ja Valgas kellelt iganes küsida, mis on see suurim linna kurjajuur, siis on see muinsuskaitseametnik mitte linnavalitsus. (Intervjuueeritav nr 3)*

Valga linnavalitsuse ning linnaelanike pahameel on suunatud kaitseüsteemi vastu, mis on välja töötatud ühiskonnale väärtuslike hoonete arendamiseks ühiskonnale sobival viisil, kuid ei arvesta olukorda, kus omanikul puudub huvi ning võimalus hoone korrashoidu investeerida. Üldine hoiak on, et praegune süsteem loob vaid ühe lisatakistuse hoone kasutuselevõtmiseks ning toodab seega pigem majanduslikku kahju linnale.

Linnaametnike hinnangul vajaks Eesti muinsuskaitseadus uuendamist ning lisaks arhitektuursele ja ajaloolisele väärtusele tuleks hinnata ka hoone kasutusväärtust. Muinsuskaitseamet on probleemist teadlik ning on seda ka linnavalitsusega arutanud. Siiski ei

saa muinsuskaitseamet lubada kaitse all olevate hoonete lammutamist, isegi kui omanik oleks nõus selle Valga linnale üle andma ja lammutamist lubama. Muinsuskaitseameti seisukoht on, et ei saa ette teada, et 10-15 aasta pärast ei leidu inimest, kellel oleks huvi ning vahendeid hoone renoveerida. Valgas on tavaline, et omanikud jätavad muinsuskaitsealuse hoone lagunema ning ootavad, et hoone ise kokku kukuks. Linnaplaneerijate seisukohast mõjub selline teguviis linna arengule halvasti. Muinsuskaitseamet tunnistas, et hoone jäetakse tihti teadlikult lagunema, aga siiski ei luba seadus hoonet lammutada. Selline olukord seab aga piirangud linnaruumi korrastamisele ning takistab kesklinna arendamist.

### **3.3.3 Koostöö probleemid**

#### Koostöö elanikega

Linnavalitsuse töötajate valmidus selle probleemiga tegelemiseks on väga suur ning ollakse nõus, et linna väljavaate muutumiseks on linnapildi ning elupindade kvaliteedi parandamine hädavajalik. Valga elamufondiga seotud probleemidest on linnavalitsuse esindajad rääkinud mitmetel üritustel nii Valga linnas kui ka mujal Eestis. Samuti on avaldatud teemakohaseid artikleid nii kohalikes kui ka üleriigilistes meediakanalites. Üldiselt on elanike suhtumine toetav ning linnal on ette tulnud vaid üksikuid juhtumeid, kus leitakse, et eraomandiga linnal pistmist pole.

*Nende üleval hoidmine ei ole mõttekas omanikele ja see ongi kõige raskem asi, et neile selgeks teha, et teate, see et te arvate teil on väärtus, sellel omandil, te eksite, tegelikult on sellel negatiivne väärtus, sest teil kaasneb sellega ainuüksi kohustused, mitte mingit tolku teil sellest olema ei saa. See on see kõige raskem probleem, mida on keeruline selgeks teha. (Intervjueeritav nr 1)*

Pärast linnavalitsuse plaanide suuremat kajastust on ette tulnud juba mitu juhtumit, kus inimesed võtavad linnavalitsusega ise ühendust ja ütlevad, et elavad sellises majas, kus tegelikult elada enam ei saa ja otsivad abi. Intervjueeritud elanikud kinnitavad, et olukord elupindadega on Valgas halb ning ka nende enda korteri olmetingimused on puudulikud. Väga paljud on koheselt nõus oma omandist loobuma, sest ei oska sellega enam midagi peale hakata. Asenduspinna ollakse valmis nõustuma kui see oleks vähemalt samaväärne praeguse elupinnaga. Samas tekitab see siiski mõningasi hirme.

*Asenduspiind küll, aga oled ikkagi ära ostnud ja maksnud selle eest, /.../ et asenduspiind on asenduspiind, et sinna ei saa nagu jäädavalt jääda. (Intervjueeritav nr 6)*

Intervjueeritud kohalikud elanikud on linna tegevuskavaga kursis ning toetavad seda. Suuri konflikte linnavalitsuse ja elanike vahel ette pole tulnud. Linnaametnikud toovad põhjuseks, et linn ei tegele jõuga üksikute majadega, vaid pakub inimestele võimalusi ning edasi minnakse vaid siis, kui inimesed on ise valmis koostööd tegema. Esimeste fookuses olevate kortermajade elanikega on kirja teel ühendust võetud ning palutud linnavalitsusega ühendust võtta, et maja tulevikku arutada.

*Me peakume inimestele võimalusi, pakume neile: teil on tühi kortermaja, keegi ei ela seal, kui te sõlmitte meiega hoonestusõiguse lepingu, siis me lammutame teie kortermaja ja te 15 aasta pärast saate korraliku krundi, aga kui te ei taha, siis meil on muud huvilised kellele me seda pakume, võtke või jätke. (Intervjueeritav nr 3)*

### Koostöö ettevõtjatega

Kolm või neli korda aastas korraldab linnavalitsus kokkusaamisi Valga ettevõtjatega, kus ka elamufondiga seotud tegevuskava on mitu korda tutvustatud. Ühest küljest on Valgas tööpuudus, aga teisest küljest kurdavad ettevõtjad tööjõupuuduse üle ning spetsialistide meelitamiseks Valka napib kvaliteetseid üüripindu. Paljud spetsialistid käivad seetõttu Tartust või ka mujalt Valka tööle. Linnavalitsuse ettepanekust, investeerida mõne linna valduses oleva hoone renoveerimisse munitsipaalkorteriteks ning saada seeläbi firma omandusse sobivaid kortereid Valka lühiajaliselt tööle tulevatele spetsialistidele, on Valga ettevõtted keeldunud. Linnavalitsuse tegevuskava ja selle vajalikkust küll kiidetakse, kuid investeerimist sellesse ei peeta kahel põhjusel võimalikuks. Esiteks ei julgeta riskida ja teiseks ei saa Valga kinnisvara enam pankadele tagatiseks kasutada nagu ka eelpool kirjeldatud eraisikute puhul.

*Metsis hotelli omanikul see äri käib ja ta tahab hoonet laiendada. Tal on juba projekt tehtud, kus keldrikorrusel on mõned sellised saunad ja konverentsisaal ja ülejäänud korrustel peaks olema need ruumid magamiseks ja ta ei saa seda realiseerida seetõttu, et talle pank ei anna laenu. Nad ütlesid talle, et kui see hoone asuks Harjumaal või Tartu ümbruses, siis samade ärinäitajatega nagu täituvus ja tulu te saaksite selle laenu, aga Valgas ei saa. See tõesti näitab seda olukorda, et kui me loodame, et turupõhine lahendus tekib sellises linnas nagu on Valga, sellises olukorras nagu see on, siis see on ootamine. (Intervjueeritav nr 3)*

Üks intervjueeritud elanikest on linnavalitsusega arutanud oma kesklinna puitkortermajas asuva äripinna tulevikku. Omaniku soov oleks maja renoveerida, kuid see on väga keeruline,

sest tegemist on tegelikult elumajaga ning teised majas olevad pinnad on elupinnad, mis on valdavalt tühjad ning raha hoone renoveerimiseks pole üksi võimalik leida. Linnal äripinda aga asenduseks pakkuda pole. Ilmselt vajaksid pooltühjades majades asuvad äripinnad veel eraldi lähenemist.

### Riiklikul tasandil koostöö

Enamiku linnaametnike poolt peamiseks takistuseks hinnatud juriidilistest probleemidest veelgi olulisemad olid ühe intervjueeritu hinnangul koostöö ning probleemi ulatuse mõistmine riiklikul tasandil. Probleemi lahendamiseks oleks vaja elanike, riigi ja omavalitsuste vahel ühest arusaama, mille poole ühiskond peaks püüdlema. Kas tulevikus peaksid väikelinnad Eestis säilima; milline peaks olema nende roll asustussüsteemis ning kuidas nende säilimist saavutada ehk kas linnade kahanemise vastu peaks riiklikke meetmeid rakendama ning millised peaksid need meetmed olema? Need on olulised küsimused, mille kohta erinevatel tasanditel hetkel ühtne arusaam veel puudub. Seda kinnitas siseministeeriumi korraldatud seminar „Ruumiline planeerimine kahaneva elanikkonna tingimustes“, kus koguti Eestis esimest korda mõtteid ning arvamusi kahanemise oludes planeerimise kohta.

*Minu arvates Eestis kui on vaja siis see raha lõpuks leitakse. Mina näen seda probleemi pigem mujal. Probleem on selles, et terve selle ääremaastumise protsessi tagajärjed ja keegi nagu selles terves mahus ei mõista või keegi ei näe komplekselt, mida see äärestumine tähendab just nedele linnadele. Nüüd väga hea näide on, et enne valimisi oli küll väga palju arutelusid, kus arutleti ka.. Poliitikud arutlesid ka selle äärestumise üle ja seal eranditult lahendus äärestumise vastu on see, et me tõstame põllumajandusettevõtjatele toetusi. See on see, kuidas sellele tegelikult vastatakse, aga see on nii viltu. See üldse ei lähe selle probleemi olemusega kokku. See tõesti ei kajasta seda tegelikku olukorda. (Intervjueeritav nr 3)*

Hetkel näevad Valga elanikud ning ametnikud pigem riigi eemaletõmbumist kahanevate väikelinnade probleemidest. Näitena võib välja tuua Valga muuseumi, millest riik loobus ning andis Valga linnavalitsusele valida, kas muuseum suletakse või võtab linnavalitsus selle enda vastutada. Hoone on tehniliselt heas seisus, aga muuseum ei suuda konkureerida kaasaegsete interaktiivsete ning rohkem meelelahutuslike muuseumitega, kuid muuseumi kaasajastamiseks linnal piisavalt ressursse pole.

*Valga inimesed mõistavad väga halvasti seda, et Valgast kaovad kõik riigiasutused ka ära. See on tõesti jälle see näide, et kuidas nagu selle asemel, et tugevdada seda linna, siis isegi riik väga paljudest oma tegevustest tõesti juba mingil määral kannab Valga maha. (Intervjueeritav nr 3)*

### **3.4 Hinnangud tulevikuarengutele**

Meetmete plaanipärasel rakendamisel võimalikke saavutatavaid mõjusid ning mõjude hindamist nähti linnavalitsuses üsna erinevalt. Ühe võimalusena nähti protsessi tulemuslikkuse hindamist kinnisvarahindade muutusega. Lammutamise tulemusel võetakse kinnisvaraturult ära teatav hulk kortereid ning teiste korterite hind peaks selle tulemusena tõusma hakkama. Linnamajandusameti juhataja hinnangul peaks hinnaturu mõjutamiseks olema turul umbes 500-1000 korterit vähem. Teiseks võimalikuks viisiks tulemusi hinnata oleks vaadata linnaruumi kasutuse muutust, mis võiks olla 95% linna territooriumist ja ainult 10% korteritest võiksid olla mittehõivatud. Kolmanda võimalusena toodi linnavalitsuses välja tühjade majade lammutamise ja kruntide korrastamise tulemusel tekkivate haljasalade positiivne mõju inimeste teadvusele, mida saaks hinnata maineuuringute ning ajakirjanduses kajastatu põhjal. Lisaks tuleks vaadata ka investorite tulemist Valka ning uute töökohtade ja elamispiindade arvu linnas.

Linnavalitsuse esindajate ühine arvamus on, et elamufondi korrastamine peaks tulevikus kaasa aitama Valga rahvaarvu vähenemise aeglustumisele või isegi selle peatumisele. Võimalust rahvaarv kasvule pöörata peetakse ebatõenäoliseks. Linnapildis nähtavate muutuste saavutamiseks kuluvat aega hindasid linnaametnikud 2-15 aasta vahele. Seega oli arvamuste vahemik väga lai ning hinnangud üsna erinevad.

Valga linna elamufondi probleemide lahendamine on kindlasti pikaajaline protsess, mille tulemust pole täpselt võimalik ette näha. Seetõttu tuleks mõelda ka konkreetsete näitajate peale, mis peaksid protsessi tulemusi hindama. Selles küsimuses lähevad linnavalitsuse töötajate nägemused kõige enam lahku. Elanike arvu kahanemise peatumine on kindlasti Valga jaoks olulisim eesmärk, kuid hea oleks luua ka olulistest abinõutajatest kõigile üheselt mõistetav süsteem, mis aitaks tehtud edusamme paremini hinnata ning elanikele, võimalikele investoritele, huvilistele ja teistele paremini edasi anda ja sellega linna tegevuskava olulisust ning laiemat eesmärki paremini teadvustada.

Linnaametnikud leiavad, et kui lasta praegu domineerivatel demograafilistel protsessidel jätkuda riiklikult sekkumata, siis tuleb valmis olla, et Valgaga sarnased arengud tabavad ka

teisi asulaid. Vakantseks jäävad tehniliselt kõige halvemas seisus majad ning inimesed, kellel on võimalus, kolivad sellistest majadest välja. Tihti ei kanna haldusfirmad enam pooltühjade kortermajade eest hoolt, sest võlad on tõusnud liiga suureks. Kehvemal elujärjel inimesed, kellel võimalus ära kolimiseks puudub, jäävad aga tupikseisu. See võib viia äärmuslike arenguteni nõrgemates piirkodades. Seetõttu on riiklike meetmete väljatöötamine äärmiselt vajalik, sest vaid omavalitsuse tasandil kahanemisest tingitud elamufondi probleeme lahendada pole võimalik.

## 4. Arutelu

Elanike arvu vähenemine on Valgas teravalt välja löönud elamumajanduses. Suur osa elumajadest on väga halvas seisukorras ning asustamata elupindade arv on tõusnud kriitiliselt suureks. Valga kinnisvaraturg on juba pikka aega madalseisus ning ettevõtted on suures osas linna kõige probleemsemast piirkonnast ehk kesklinnast lahkunud. Linnavalitsus on tunnistanud olukorra tõsidust ning soovib tühjad hooned lammutada ja pooltühjadest inimesed ümber kolida, et linna elamufond vastaks ka reaalsele demograafilistele protsessidele. Elanikud ning ettevõtjad on linnavalitsuse plaanidest teadlikud ning linnaruumi uuendamise vajalikkust toetatakse. Samas ei osata elanike seas alati elamufondi amortiseerumise põhjuseid ning tagajärgi lahti mõtestada. Linnavalitsuse väljatöötatud tegevuskava elluviimist takistavad mitmed tegurid, millest olulisemad on juriidilised probleemid ning riiklikul tasandil probleemi laiem mõistmine, et vältida olukorra süvenemist.

Linnade uuendamise strateegiates tuuakse tugevalt esile integreeritud kontseptsioonide väljatöötamist ning linna imago kujundamist. Toetudes senistele uurimustele (Schenkel 2015), mis rõhutavad integreerituse puhul selle sobivust linna eesmärkidega ning koostööd, tuleks ka Valga linna puhul valdkondadevahelisele kui ka eri institutsioonide vahelisele koostööle veelgi enam tähelepanu pöörata. Senised uurimused (Schenkel 2015) näitavad, et integreeritud meetmete puhul on väga oluline saada kaasa töötama ka erasektor, sest selliste meetmete rakendamine on äärmiselt ressursimahukas. Selleks, et Valgas erasektorit linnaruumi uuendamisesse kaasata, peaksid autori hinnangul riiklikud toetused omavalitsusi selles rohkem aitama, et luua ettevõtjates usk linna arengusse ning kindlustunne sellesse arengusse investeerida.

Võrreldes seniste uurimustega Eestis (Leetmaa jt 2013) on linna imago kujundamine ja oma niši leidmine Valgas olulised, et saada inimesed aktiivsemalt kaasa lööma linna arengus, luues selleks tugevam kohalik identiteet. Imago aitab linna n-ö müüa ka väljastpoolt tulijatele ning leida vajalikke ressursse, mida on vaja linna füüsiliseks uuendamiseks, mis on Schenkeli (2015) kohaselt oluline osa linna oma imidži saavutamisel. Seega peavad integreerituse põhimõtte kohaselt käima Schenkeli (2015) järgi kolm linnauuendamise mõõdet (füüsiline infrastruktuur, sotsiaalsed ja majanduslikud sekkumised ning imago ja juhtimine) käsikäes. Antud uurimuses tõid intervjuueeritavad pigem välja ootusi, et linnapildi uuendamisel paraneb ka linna imidž. Võimaliku vastupidise efekti üle arutleti vähem.

Euroopa häid linnauuendamise projekte kajastanud uurimus (Wassenberg jt 2007a) tõi välja kuus peamist lähenemist hoonete korrastamiseks, millest Valga linna näite puhul on tegevuskavasse kaasatud kolm: ajalooliste hoonete restaureerimine, hoonete renoveerimine või moderniseerimine ning vanade hoonete lammutamine. Välistada võib autori hinnangul hetkel uute ehitiste rajamise, sest see pole Valga linna puhul elupinna ülejäägi olukorras mõistlik, kuid kaaluda võiks tegevuskavasse kaasata ka olemasolevate hoonete väärtuse tõstmist näiteks läbi teenuste lisamise, või uue funktsiooni leidmise hoonetele. Uue funktsiooni leidmist kasutuseta hoonetele on läbi elanike „alt üles“ algatuste propageeritud näiteks Ida-Saksamaa linnades. Hoonete jätkusuutlikkuse tõstmist rõhutab ka Itaalias valminud uuring (Camarda jt 2015), mille autorite kohaselt peaks kahanevates linnades hoonete renoveerimisel rohkem rõhku panema kvaliteedile ning renoveerima hooned energiasäästlikeks ja kaasaegseteks.

Valga linna tegevuskava puhul on autori hinnangul mitmeski mõttes sarnasusi Ida-Saksamaa näitega ning kasutatakse näiteks ka Saksamaal kasutusel olnud linnale teatud ajaperioodiks hoonestusõiguse kinkimise meetodit. Näited Ida-Saksamaa linnades toimunud sarnastest lammutustegevustest annavad tunnistust sellest, et need meetmed toimivad, kui järjepidevalt selle probleemiga tegeleda. Mitmetes linnades on elanike arvu vähenemine peatunud ning kesklinn on suudetud muuta taas elavamaks. Loomulikult käivad elamufondi korrastamisega käsikäes ka sotsiaalsed ning majanduslikud strateegiad linna elujõulisemaks muutmiseks. Lisaks on selline lähenemisviis Saksamaal lausa ehitusseadusesse sisse kirjutatud ning projekt on riiklikult väga mahukalt rahastatud ning olulise tähtsusega. Sellistes summades riiklikud toetused nagu Ida-Saksamaal, Eestis kindlasti võimalikud poleks. Samuti on Eestis riiklikul tasandil kahanemisega kaasnevate probleemide, sealhulgas ka elamufondi probleemide, teadvustamine, strateegiate väljatöötamine ning linnade tegevuste rahastamine alles väga algusjärgus ning puudub ka korralik ülevaade probleemide ulatusest riiklikul tasandil.

Valga elanike arv on küll palju vähenenud, kuid probleemid väheneva rahvastikuga on tegelikult enamikus Eesti linnades ning võib arvata, et need hakkavad tulevikus ka teistes linnades elamufondiga seotud probleemides väljenduma, sest elamufondi probleemide lahendamine on tegelikult siiski põhiprobleemi ehk elanike väljarände tagajärgedega tegelemine. Autori hinnangul oleks vaja leida lahendus, kuidas elanike arvu vähenemine peatuks ning seda riiklikul tasandil.



Nii Valga kui ka Ida-Virumaa linnade puhul tuleb välja, et rahalistest probleemidest olulisemadki on juriidilised takistused, mis omavalitsustel toetuse saamiseks lahendada tuleb. Iga korteriomanikuga läbirääkimisteks ning sobivate kokkulepete kiiremaks lahendamiseks võiks kaaluda protseduuri lihtsustavaid seaduslikke võimalusi. Valga linnavalitsuses on valmidus ning autori hinnangul ka olukorra teravusest tekkinud sundus amortiseerunud hoonetega tegelemiseks, kuid riikliku abita on linn ilmselt võimetu väljatöötatud tegevuskava soovitud kujul rakendada. Tegelikke lahendusi ehk linnade kahanemise probleemi lahendusi nähakse võimalikuna vaid riigi tasandilt.

Väga probleemsetes linnades nagu Valga ei saa autori hinnangul enam turumajanduslikele protsessidele linna n-ö elluäratamises lootma jääda ning vaid majandust elavdavaid meetmeid rakendada. Linnaruumi uuendamise projektid on samuti hädavajalikud ning pole mõistlik arendada uusi alasid, kui kasutuseta ning tühjalt seisvaid alasid on väga palju. Mõnevõrra selgusetu on küsimus, milline institutsioon seda täpsemalt riiklikult juhtima peaks, sest rahvastiku ning planeeringutega seotud küsimustega tegeleb küll siseministeerium, kuid kahanemise tagajärgedega seotud küsimustega, nende hulgas ka elamumajandusega tegeleb majandus- ja kommunikatsiooniministeerium. Seega on vajalik juba eelpool kirjeldatud institutsioonidevahelise integreerituse parem toimimine ka riiklikul tasandil, et antud probleemile lahendus leida, sest elamufondi küsimusi ei saa (eriti kahanemise oludes) planeerides kindlasti kõrvale jätta.

Vajalik oleks läbi mõelda kahanevate asulate roll ja vajalikkus Eesti asustussüsteemis üldisemalt ning vastavalt sellele töötada välja strateegia. Oluline oleks ka luua üheselt mõistetav raamistik, millist asulat käsitleda kahaneva linnana Eesti kontekstis, sest teaduskirjanduses välja toodud definitsioonid autori hinnangul Eesti oludes kasutada alati ei sobi. Eestis võivad linnastaatusega olla ka väga väikse elanike arvuga asulad. Teoreetilises ülevaates välja toodud definitsiooni (Johnson jt 2013) Valga kontekstis sobib kasutada, kuid paljude väiksemate linnade puhul mitte.

Teaduskirjanduses leiab üha rohkem seisukohti, mis soovivad just kohanevat lähenemist (Johnson jt 2013). Selle eesmärgi saavutamiseks oleks oluline kahanemistrende ühiskonnas teadvustada ning nendega leppida. Kohaneva strateegia väljatöötamiseks oleks vaja põhjalikku ülevaadet kahanemisprotsesside tagajärgedest eri tüüpi linnade puhul, sest näiteks Ida-Virumaa linnade ja Valga olukord on linnade erineva kujunemise tõttu elamufondi probleemide osas mõneti erinev. Selline ülevaade võimaldaks teha paremaid otsuseid, mida

tähendab siiski kahanemisega kohanemine ehk missugusele elanikegrupile antud elu- või linnaruum tulevikus vajalik on.

Antud töö annab ülevaate probleemistikust ühe linna piires, kuid kindlasti oleks kahanemist ning selle tagajärgi käsitlevaid uurimusi vaja ka teistest probleemsematest linnadest Eestis. Linnade kahanemine on väga kompleksne teema, ning ka Valga linna puhul tasuks veel edasi uurida täpsemaid rände protsesse ja kahanemise ruumilist käsitlust linnas. Autori hinnangul tasuks ka elanike hinnanguid veelgi täpsemalt uurida. Antud uurimuse puhul võis autori hinnangul problemaatiliseks osutada tõsiasi, et linnavalitsuse lammutus- ning ümberkolimisplaanide puhul on tegemist veel väga uudse teemaga Valga linnas, millega kokkupuuted on elanikel seniajani olnud pigem väiksed ning seetõttu pole ehk kujunenud terviklik arusaam, mille põhjal hinnanguid anda. Hetkel ollakse hüpoteetilise väljavaatega asenduspinnale kolida üldiselt nõus, kuid siiski on märgatav teatav ebakindlus. Täiesti tühjade majade lammutamises probleeme ei nähta ning seda toetatakse.

Lisaks oleks kahanevate linnade kinnisvaraturu täpsem toimimine teema, mida pole väga palju uuritud. Sellised uurimused võiksid laiemas plaanis aidata kaasa kahanemise oludes planeerimise strateegiate väljatöötamises. Mõned autorid näevad linnade kahanemises ka positiivset – võimalust justkui otsast alustada ning kujundada linn ümber tänapäevasemaks ning jätkusuutlikumaks. Selline mõtteviis võiks antud töö autori arvates olla hea stardipunkt laiemalt kahanemisega seotud probleemide lahendamiseks, sest lahendust need vajavad tungivalt.

## Kokkuvõte

Linnade kahanemise tagajärjel tekkivad probleemid elamufondiga on Eestis tõusnud aktuaalseks teemaks. Tühjade elupindade suurt osakaalu kinnitavad nii rahva ja eluruumide loenduse andmed kui ka majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi poolt tellitud uuringu tulemused. Uuringu kohaselt on Eestis enim asustuseta elupindu Valga linnas. Seetõttu keskendub bakalaureusetöö just elamufondi probleemide uurimisele kui kahanemise kõige teravamalt linnapildis väljenduvale tagajärjele.

Käesoleva töö eesmärgiks oli selgitada välja erinevad arusaamad elamufondi probleemistiku olemusest, põhjustest, võimalikest rakendatavatest meetmetest ning takistustest Valga linnas. Selleks viidi läbi poolstruktureeritud intervjuud ekspertidega linnavalitsusest ning kinnisvarabüroost ja ka probleemsete elupindade elanikega.

Töö tulemusena selgus, et elamufondi kehva seisukorda Valga linnas mõistavad kõik intervjuueeritud, kuid peamiste murekohtade ning põhjuste rõhuasetus erineb mõneti. Kui linnavalitsuse esindajate jaoks seisnes probleemi olemus väga kehvases seisukorras olevates elupindades ning sellest tingitult ka mitteesinduslikus linnapildis, siis kinnisvaramaakleri jaoks on põhimureks ostjate puudus ning elanike jaoks nende enda korteriga seotud puudulikud elutingimused. Linnavalitsuse ametnikud leiavad, et elamufondi kehva olukord on tingitud kahanemisprotsessidest ning madalast kinnisvarahinnast. Linnavalitsuse plaanid näevad ette täiesti tühjade hoonete lammutamist ning inimeste ümberkolimist mittejätkusuutlikest pooltühjadest majadest hetkel veel jätkusuutlikesse majadesse seniks kuni ka need tuleb lammutada. Elamufondi korrastamisest oodatakse positiivset mõju ka kinnisvarahindadele. Kinnisvaraekspertide seisukohast amortiseerunud elupindade lammutamisest mõju kinnisvarahindadele ei nähtud. Valga elanikud üldiselt toetavad lammutamise ja ümberkolimise plaane, kuid alati ei osata elamufondi probleemi seostada linna üldise arengu valguses.

Plaanide elluviimist takistavad enim juriidilised küsimused eraomandiga ning muinsuskaitsega, mis ei luba kesklinna piirkonnas asuvaid kõnealuseid hooneid lammutada. Olulist takistust nähakse ka ühiskonna laiemas mõistmises ning valmiduses elanikkonna vähenemisest tulenevaid probleeme tunnistada. Hetkel on kesine olukord elamupindadega aktuaalne Valgas, kuid tulevikuperspektiivis ootavad rahvastikuprotsesside senisel jätkumisel sarnased mured ees ka teisi Eesti linnu. Elamufondi jätkusuutlikkuse tagamisel on oluline osa laiemalt linnade kahanemisega seotud küsimuste lahendamisel ning uurimustöö Valga linna

näitel kinnitab, et riiklik toetus on kahanevatele linnadele väga oluline, sest linnale üksi on täielik jätkusuutlikkuse tagamine üle jõu käiv.

# **Housing stock problems and urban planning measures in shrinking cities – the case of Valga**

Epp Mäekivi

## **Summary**

The problems with housing as a consequence of population shrinkage has become an actual issue in Estonia. According to a research ordered by the Ministry of Economics and Communication the number of houses with high amount (over 25%) of vacant flats in Estonia is the highest in Valga – 87 houses. In comparison with the 2000 and 2011 census data the number of vacant living spaces has increased significantly in Valga, furthermore the number of inhabitants in Valga has decreased about 15% between 2000 and 2015. Based on these facts and figures, the focus is set on the problems with housing in Valga.

The aim of this research is to investigate different understandings of housing problems in Valga, the reasons, possible intervention methods and hindrances. Six semi-structured interviews were conducted with Valga city officials, a real estate agent and inhabitants of houses under research.

The results of the analysis show that all respondents understand poor housing situation in Valga, but the main problems and causes are perceived differently. According to the city officials the main problem is the overall high amount of vacancy and low quality of living spaces, which also is reflected in the city's image in general. In contrast, the real estate agent describes the main issue with housing due to the absence of buyers and based on the interviews with the inhabitants, the most crucial problems are poor living conditions in their own houses or flats.

The city government representatives state that the current situation with the low occupancy is caused by the population shrinkage and as well as low prices in the real estate market. The city government plans to demolish fully unoccupied houses and move people from half-occupied houses, which no longer are sustainable to houses with empty flats, that are slightly in a better condition and then once these houses become fully unoccupied demolish them as well.

The city would also like to renovate several municipal houses under question in the city centre area and provide housing for the people who would have to leave their current homes, however, Valga city does not have sufficient funds and governmental help would be crucial to

take action. The city centre is the most problematic area in Valga, as the houses located in the centre cannot be demolished due to the heritage protection laws and private ownership. The city officials hope that improving the housing conditions will also have a positive effect on the real estate prices, however, the real estate agent disagrees with the city officials and expresses his opinion that removing vacant houses from the market will not affect the prices. In general the inhabitants of Valga support the city government's plans and agree, that the image of Valga city needs to be improved.

The main obstacles for implementing these measures are financial and legal. Majority of city officials agree, that legal problems are the most difficult ones. One of city officials argues, that the main issue is that the Estonian society in general does not fully understand and admit the problems and consequences that are derived from the population shrinkage. Currently, Valga is most affected by the causes of low level of population, , however, in a future perspective several other towns in Estonia will have to face the same issues, if the demographic processes continues to develop in the same direction. The described housing problems could be avoided with better national strategies for shrinking cities. The example of Valga shows, that when problems with housing vacancy escalate, the governmental interventions are crucial as these problems could not be solved solely under liberal free market conditions.

## **Kasutatud kirjandus**

Audirac, I. (2009): Urban Shrinkage Amid Fast Metropolitan Growth (Two Faces of Contemporary Urbanism). *The Future of Shrinking Cities - Problems, Patterns and Strategies of Urban Transformation in a Global Context*, Monograph Series. Center for Global Metropolitan Studies, Institute of Urban and Regional Development, and the Shrinking Cities International Research Network 2009, 69-79

Brade, I., Herfert, G., Wiest, K. (2009): Recent trends and future prospects of socio-spatial differentiation in urban regions of Central and Eastern Europe: A lull before the storm? *Cities* 26, 233–244

Camarda, D., Rotondo, F., Selicato, F. (2015): Strategies for Dealing with Urban Shrinkage: Issues and Scenarios in Taranto. *European Planning Studies*. 23(1), 126-146

Edgar, B., Taylor, J. (2000): Housing. In: Roberts, P., Sykes, H. (Eds.) (2000): *Urban Regeneration: A Handbook*. Sage Publications

Greenberg, M. R., Schneider, D. (1996): *Environmentally devastated neighborhoods: Perceptions, realities and policies*. New Brunswick, NJ: Rutgers Univ. Press

Großmann, K., Haase, A., Rink, D., Steinführer, A. (2008): Urban Shrinkage in East Central Europe? Benefits and Limits of a Cross-National Transfer of Research Approaches. In: Nowak, M., Nowosielski, M. (Eds.) (2008): *Declining Cities/Developing Cities: Polish and German Perspectives*. Instytut Zachodni, Poznan 2008, 77-99

Haase, A., Brent, M., Großmann, K., Mykhnenko, V., Rink, D. (2013): Varieties of shrinkage in European cities. *European Urban and Regional Studies*. 0(0), 1-17

Haase, A., Herfert, G., Kabisch, S., Steinführer, A. (2012): Reurbanizing Leipzig (Germany): Context Conditions and Residential Actors (2000–2007). *European Planning Studies*. 20(7), 1173-1196

Hollander, J. B. (2011): Can a City Successfully Shrink? Evidence from Survey Data on Neighborhood Quality. *Urban Affairs Review*. 47(1), 129-141

Johnson, M. P., Hollander, J., Hallulli, A. (2013): Maintain, demolish, re-purpose: Policy design for vacant land management using decision models. *Cities* 40, 51-162

- Kovács, Z., Herfert, G. (2012): Development Pathways of Large Housing Estates in Post-socialist Cities: An International Comparison. *Housing Studies*. 27(3), 324-342
- Kovács, Z., Wiessner, R., Zischner, R. (2013): Urban Renewal in the Inner City of Budapest: Gentrification from a Post-socialist Perspective. *Urban Studies*. 50(1), 22-28
- Kährik, A., Lux, M., Kõre, J., Hendrikson, M., Allsaar, I. (2004): Eluasemepoliitika üleminekuriikides. *Poliitikauuringute keskus Praxis*
- Leetmaa, K., Kriszan, A., Nuga, M., Burdack, J. (2013): Strategies to Cope with Shrinkage in the Lower End of the Urban Hierarchy in Estonia and Central Germany. *European Planning Studies* 2013, 1-19
- Maes, M., Loopmans, M., Kesteloot, C. (2012): Urban Shrinkage and Everyday Life in Post-Socialist Cities: Living with Diversity in Hrušov, Czech Republic. *Built Environment*. 38(2), 229-243
- Mykhnenko, V., Turok, I. (2007): *Cities in Transition: East European urban trajectories 1960-2005*. Glasgow: University of Glasgow. Working Paper No.4
- Reckien, D., Martinez-Fernandez, C. (2011): Why Do Cities Shrink? *European Planning Studies*. 19(8), 1375-1397
- Schenkel, W. (2015): Regeneration Strategies in Shrinking Urban Neighbourhoods—Dimensions of Interventions in Theory and Practice, *European Planning Studies*. 23(1), 69–86
- Schiffers, B. (2009): Immobilienmarkt in schrumpfenden Städten. In: Schiffers, B. (Eds.) (2009): *Verfügungsrechte im Stadtumbau - Handlungsmuster und Steuerungsinstrumente im Altbauquartier* (2009). VS Verlag für Sozialwissenschaften, 27-48
- Scott, J.W., Kühn, M. (2012): Urban Change and Urban Development Strategies in Central East Europe: A Selective Assessment of Events Since 1989. *European Planning Studies*. 20(7), 1093-1108
- Siljanoska, J., Korobar, V.P., Sefanovska, J. (2012): Causes, Consequences and Challenges of Shrinkage: The Case of Small Cities in a Transition Society. *Built Environment*. 38(2), 244-257



Stryjakiewicz, T., Ciesiółka, P., Jarosszewska, E. (2012): Urban Shrinkage and the Post-Socialist Transformation: The Case of Poland, *Built Environment*. 38(2), 196-213

Sykora, L. (2007): Urban Regeneration in Post-Socialist Europe. Presentation at the International conference “Urban Regeneration. Strategies for Postsocialist Cities” of the Institute for Regional Development and Structural Planning, 16 November 2007 in Potsdam, Germany

Sykora, L. (2009): Post-socialist cities. In: Kitchin, R., Thrift, N. (Eds.) (2009): *International Encyclopedia of Human Geography*. Oxford, Elsevier. 8, 387–395

Tintõera, J. (2015): Valga: liiga suur linn. Linnaplaneerimine kahaneva linna oludes. Ettekanne siseministeeriumi korraldatud seminaril „Ruumiline planeerimine kahaneva elanikkonna tingimustes“ 7. mail 2015 Tallinnas (intervjuu käigus saadud materjal)

Turkington, R., van Kempen, R., Wassenberg, F. (2004): High-rise housing in Europe. Current trends and future prospects. DUP Science, Delft University Press

Turok, I., Mykhnenko, V. (2007): The trajectories of European cities, 1960-2005. *Cities: The International Journal of Urban Policy and Planning*. 24(3), 165-182

Wassenberg, F., van Meer, A., van Kempen, R. (2007a): Strategies for upgrading the physical environment in deprived urban areas – Examples of good practice in Europe. European Urban Knowledge Network (EUKN), Nicis Institute, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Federal Ministry of Transport, Building and Urban Affairs)

Wassenberg, F., van Meer, A., van Kempen, R. (2007b): Upgrading the Physical Environment in Deprived Urban Areas: Lessons from Integrated Policies. *Informationen zur Raumentwicklung*. 7(8), 487-497

### **Internetiallikad**

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2012): 10 Jahre Stadtumbau Ost – Berichte aus der Praxis. Viimati vaadatud 03.05.2015.

<http://www.irs-net.de/download/forschung/5.Statusbericht-Stadtumbau-Ost.pdf>

DTZ kinnisvaraekspert (2013): Uuring kasutusest väljalangenud ja mahajäetud elamufondi võimalikust probleemsusest. Eesti vabariigi majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi

tellitud uuring. Viimati vaadatud 03.05.2015.

[https://www.mkm.ee/sites/default/files/131210\\_uuring\\_probleemsed\\_korterelamud\\_2013.pdf](https://www.mkm.ee/sites/default/files/131210_uuring_probleemsed_korterelamud_2013.pdf)

Eesti Entsüklopeedia (2011): Valga. Viimati vaadatud: 13.05.2015.

<http://entsyklopeedia.ee/artikkel/valga1>

Euroopa Komisjoni statistikaamet (Eurostat) (2014): Avalik andmebaas. Viimati vaadatud: 20.05.2015. <http://ec.europa.eu/eurostat/data/database>

Majandus- ja kommunikatsiooniministeerium (2008): Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008-2013. Viimati vaadatud: 24.04.2015.

[https://www.mkm.ee/sites/default/files/eluasemevaldkonna\\_arengukava\\_2008\\_2013.pdf](https://www.mkm.ee/sites/default/files/eluasemevaldkonna_arengukava_2008_2013.pdf)

Majandus- ja kommunikatsiooniministeerium (2015): Kasutusest välja langenud munitsipaalomandisse kuuluva või hoonestusõigusega koormatud kinnisasjal asuva elamu lammutamise toetamise meetme toetuse andmise tingimused. Viimati vaadatud: 03.05.2015.

[https://www.mkm.ee/sites/default/files/lammutamise\\_toetamise\\_meetme\\_tingimused.pdf](https://www.mkm.ee/sites/default/files/lammutamise_toetamise_meetme_tingimused.pdf)

Postimees (2014): Riiklik eluasemevaldkonna arengukava ei saavutanud eesmärgi. Viimati vaadatud: 15.05.2015. <http://majandus24.postimees.ee/3014867/riiklik-eluasemevaldkonna-arengukava-ei-saavutanud-eesmarke>

Põhjarannik (2015a): Rahaline ja seadusandlik toetus. Viimati vaadatud: 13.05.2015.

<http://pr.pohjarannik.ee/?p=12449>

Põhjarannik (2015b): Ida-Viru linnad ihkavad tondilossidest vabaneda. Viimati vaadatud:

13.05.2015. <http://pr.pohjarannik.ee/?p=12452>

Põhjarannik (2015c): Tondilossid lähevad riigi toel lammutamisele. Viimati vaadatud:

13.05.2015. <http://pr.pohjarannik.ee/?p=13512>

Statistikaamet (2000): Rahva ja eluruumide loendus 2000. Päring tühjade eluruumide kohta. Viimati vaadatud 15.05.2015. <http://www.stat.ee>

Statistikaamet (2011): Rahva ja eluruumide loendus 2011. Päring tühjade eluruumide kohta. Viimati vaadatud 15.05.2015. <http://www.stat.ee>

Statistikaamet (2014): Avalik andmebaas. Viimati vaadatud: 12.05.2015. <http://www.stat.ee>

Statistikaamet (2015a): Avalik andmebaas. Viimati vaadatud: 12.05.2015. <http://www.stat.ee>

Statistikaamet (2015b): Valga linn. Viimati vaadatud: 12.05.2015.

<http://www.stat.ee/ppe-51489>

Valga linnavalitsus (2013): Koalitsioonileping. Viimati vaadatud: 19.05.2015.

<http://www.valgalv.ee/et/Linnakodanikule/Kohalik-voim/Linnavolikogu/Koalitsioonileping>

Valga linnavalitsus (2015): Üldinfo. Viimati vaadatud: 12.05.2015.

<http://www.valgalv.ee/et/Linnakodanikule/Uldinfo>

Valgamaalane (2014): Liit nõuab tondilosside kiiret lammutamist. Viimati vaadatud:

11.05.2015. <http://www.valgamaalane.ee/2697416/liit-nouab-tondilosside-kiiret-lammutamist>

## LISA 1: Intervjueeritud isikud

<b>Jrk. nr.</b>	<b>Nimi</b>	<b>Amet, kirjeldus</b>
Intervjueeritav nr 1	Urmas Möldre	Valga linnavalitsuse linnamajandusameti juhataja
Intervjueeritav nr 2	Aira Varblane	Valga linnavalitsuse arengumeti juhataja
Intervjueeritav nr 3	Jiří Tintěra	Valga linnavalitsuse linnaarhitekt
Intervjueeritav nr 4	Hans Heinjärv	Pindi kinnisvara Valga kontori maakler
Intervjueeritav nr 5	Valga elanik 1	Muinsuskaitse all olevas majas äripinna omanik
Intervjueeritav nr 6	Valga elanik 2	Muinsuskaitse all olevas majas korteri omanik

## LISA 2: Intervjuu kava

### 1) Elamufondi probleemid

- a) Millised on linna elamumajandusega seotud peamised probleemid?
- b) Millest need probleemid on tingitud? (Millistel erinevatel tasanditel võib näha probleemide põhjuseid?)
- c) Kus (millistes piirkondades leidub) tühje eluruumi Valga linnas?
- d) Millist tüüpi elamispindu on kõige rohkem selliste seas (korterimajad, eramajad, mingit muud tüüpi?) Miks?
- e) Kuidas mõjutavad probleemid elamumajanduses teisi aspekte linna arengus? Milline on vakantse elamufondi sotsiaal-majanduslik mõju linnale (sotsiaalsed, majanduslikud probleemid; näiteks mõju elanikele, kuritegevus jne)?
- f) Milliseid arengud võivad veel ees oodata kui midagi ette ei võeta?
- g) Millised on realistlikud eesmärgid linna elamufondi arendamise suhtes?
- h) Kas elamumajanduse seisukorra parandamine on linna arengu seisukohalt pigem arengu eeldus või tagajärg?

### 2) Meetmed

- a) Kuidas on senini püütud nimetatud probleeme lahendada/milliseid meetmeid on rakendatud? Mis on olnud nende konkreetsete projektide/meetmete sisu, millised eesmärgid?
- b) Kes on olnud nende meetmete väljatöötamise ja/või rakendamise juures asjaosalised? (avalik, era-, kolmas sektor)
- c) Kas kohalikke elanikke on kaasatud? Milline on nende seisukoht?
- d) Kas ja milliseid konflikte on tekkinud osapoolte vahel, sh elanikega?
- e) Kuidas on need konkreetsed meetmed rahastatud? Kelle poolt?
- f) Mis takistab soovitud meetmete kasutuselevõtmist?
- g) Millised oleksid veel võimalikud meetmed, mida pole seni rakendatud? Soovitused.
- h) Millised võimalused ja ressursid (rahaline, inimressurss) on linnal antud probleemiga tegelemiseks?
- i) Kas riigi või näiteks maavalitsuse tasandil on meetmeid arutatud/rakendatud/arengudokumentides välja toodud?
- j) Kuidas tegeletakse üldiselt kahaneva elanikkonnaga väikelinnades/teistes Eesti linnades vakantse elamufondi probleemidega? Milliseid meetmeid mujal rakendatakse? Kas ja kuidas on teistest linnadest eeskujuga võetud?

### 3) Mõju

- a) Millised on oodatavad tulemused meetmete rakendamisel?
- b) Kas ja kuidas tulemusi monitooritakse? Kuidas seda võiks teha?
- c) Kas rakendatud meetmed on vastanud seatud eesmärkidele? Kui ei, siis millised olid vajakajäämised ning millest olid need tingitud? Mis on läinud teistmoodi?
- d) Millised meetmed on olnud või võiksid olla kõige mõjukamad?

### LISA 3: Näiteid probleemsetest hoonetest Valga linnas



(Allikas: Autori erakogu)



(Allikas: Autori erakogu)



(Allikas: Autori erakogu)



(Allikas: Autori erakogu)

## **Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks**

Mina, Epp Mäekivi,

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose

Kahanevate linnade elamufondiga seotud probleemid ja meetmed Valga linna näitel, mille juhendajad on Tiit Tammaru ja Ingmar Pastak.

1.1.reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

1.2.üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tartus, **25.05.2015**