

ELAMUMAJANDUSE KORRALDAMINE KAHANEVAS VALGAS

Kaheksas
elamumajanduse
ümarlaud

Jiří Tintěra
Valga valla arhitekt



Valga vald

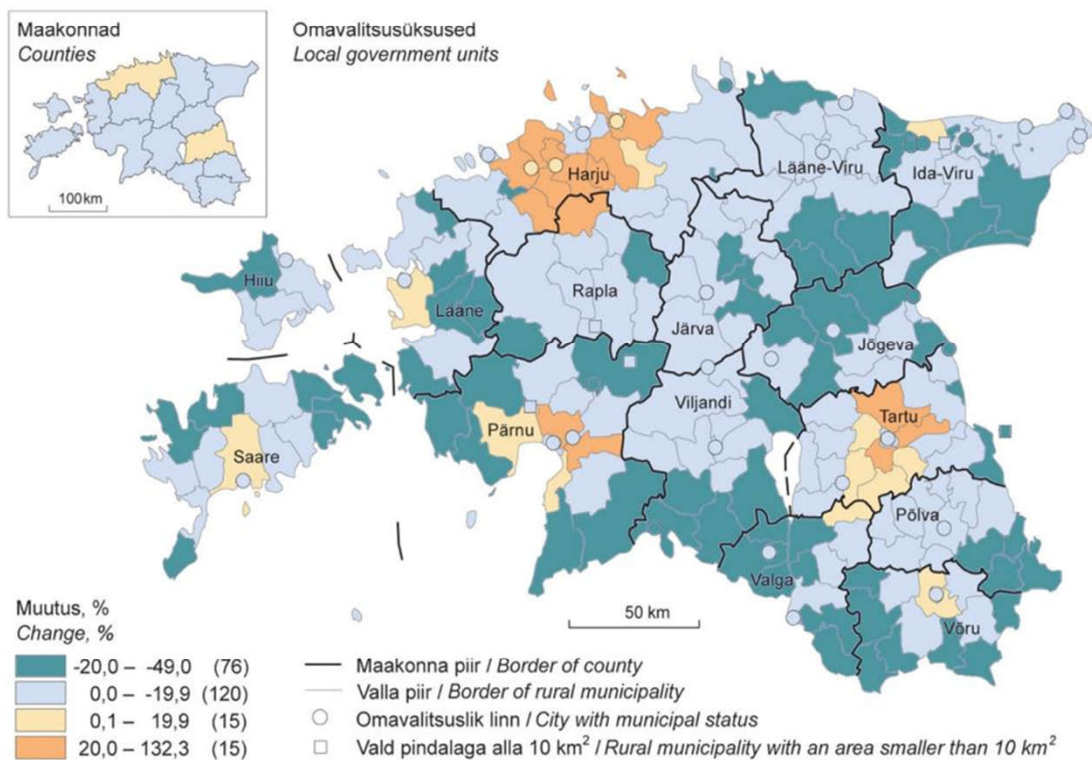


Valga Vallavalitsus, Puiestee 8, Valga, 68203
www.valga.ee

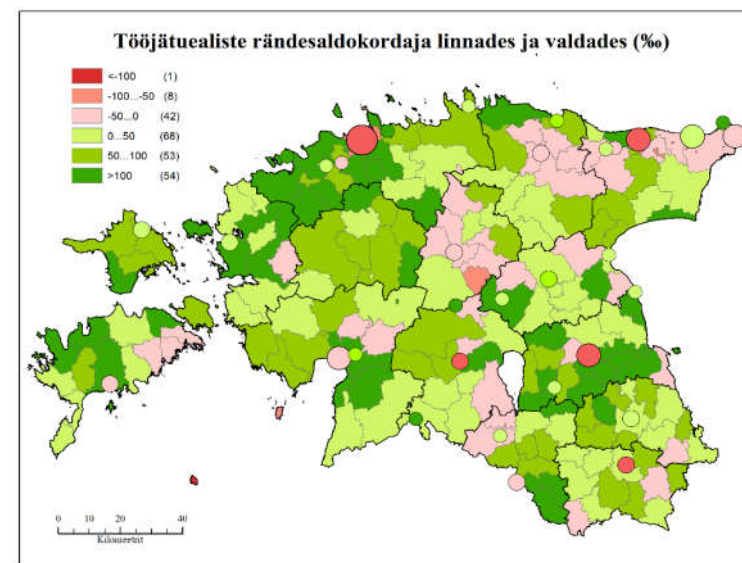
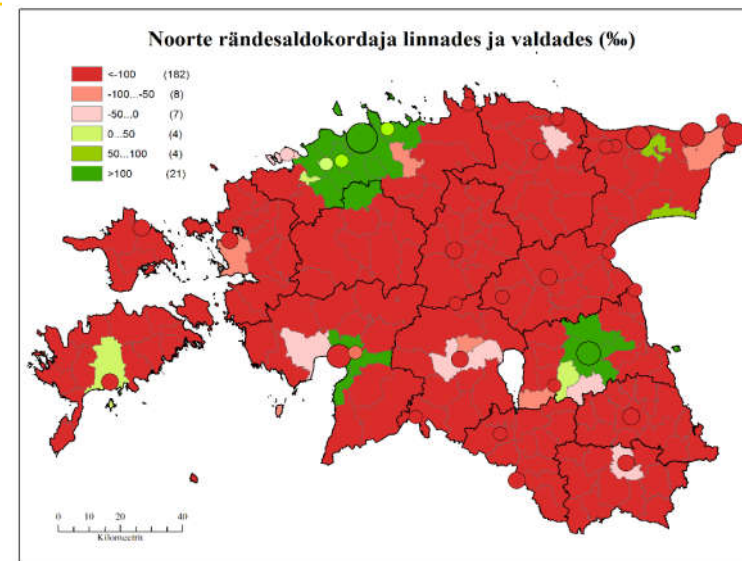
RÄNNE EESTIS

Kaart 6. Rahvaarvu suhteline muutus, 31.03.2000–31.12.2011

Map 6. Relative change in population, 31.03.2000–31.12.2011



Valga vald



Allikas: Eesti statistika, REL 2011, koostas Kadri Leetmaa

RAHVAARVU MUUTUS EESTI LINNADES

Cities	Year			Change [%]		
	2000	2011	2019	2000/2011	2011/2019	2000/2019
Tallinn	402,390	401,120	434,562	-0.3	8.3	8.0
Saue	5,280	6,160	5,629	16.7	-8.6	6.6
Keila	10,100	10,030	9,910	-0.7	-1.2	-1.9
Otepää	2,250	2,080	2,124	-7.6	2.1	-5.6
Sindi	4,260	4,240	3,806	-0.5	-10.2	-10.7
Kärdla	3,620	3,120	3,230	-13.8	3.5	-10.8
Tartu	106,200	100,670	93,865	-5.2	-6.8	-11.6
Kuressaare	14,860	13,340	13,097	-10.2	-1.8	-11.9
Elva	6,440	6,260	5,664	-2.8	-9.5	-12.0
Rapla	5,870	5,300	5,069	-9.7	-4.4	-13.6
Rakvere	17,700	16,050	15,189	-9.3	-5.4	-14.2
Narva-Jõesuu	3,060	2,760	2,620	-9.8	-5.1	-14.4
Maardu	18,020	17,360	15,332	-3.7	-11.7	-14.9
Jõhvi	12,410	10,790	10,541	-13.1	-2.3	-15.1
Pärnu	46,630	41,150	39,438	-11.8	-4.2	-15.4
Antsla	1,550	1,250	1,308	-19.4	4.6	-15.6
Tõrva	3,210	2,740	2,703	-14.6	-1.4	-15.8
Valga	14,550	12,830	12,182	-11.8	-5.1	-16.3
Põlva	6,450	5,870	5,324	-9.0	-9.3	-17.5
Viljandi	21,220	18,070	17,407	-14.8	-3.7	-18.0
Põltsamaa	4,910	4,110	3,981	-16.3	-3.1	-18.9
Paide	9,920	8,690	7,905	-12.4	-9.0	-20.3
Võru	14,960	12,790	11,859	-14.5	-7.3	-20.7
Narva	70,320	62,200	55,249	-11.5	-11.2	-21.4

Lihula	1,530	1,290	1,201	-15.7	-6.9	-21.5
Tamsalu	2,690	2,230	2,103	-17.1	-5.7	-21.8
Kehra	3,380	2,860	2,639	-15.4	-7.7	-21.9
Suure-Jaani	1,360	1,090	1,057	-19.9	-3.0	-22.3
Võhma	1,620	1,340	1,258	-17.3	-6.1	-22.3
Paldiski	4,550	4,190	3,529	-7.9	-15.8	-22.4
Jõgeva	6,570	5,500	5,073	-16.3	-7.8	-22.8
Haapsalu	12,560	10,480	9,675	-16.6	-7.7	-23.0
Türi	6,490	5,480	4,981	-15.6	-9.1	-23.3
Tapa	7,010	7,200	5,316	2.7	-26.2	-24.2
Kunda	4,020	3,580	3,036	-10.9	-15.2	-24.5
Karksi-Nuia	2,030	1,580	1,524	-22.2	-3.5	-24.9
Räpina	2,900	2,570	2,149	-11.4	-16.4	-25.9
Kilingi-Nõmme	2,240	2,220	1,650	-0.9	-25.7	-26.3
Abja-Paluoja	1,440	1,070	1,048	-25.7	-2.1	-27.2
Sillamäe	17,540	14,680	12,719	-16.3	-13.4	-27.5
Mustvee	1,780	1,470	1,250	-17.4	-15.0	-29.8
Kohtla-Järve	48,800	38,650	33,743	-20.8	-12.7	-30.9
Loksa	3,730	3,070	2,576	-17.7	-16.1	-30.9
Kiviõli	7,560	5,680	4,964	-24.9	-12.6	-34.3
Mõisaküla	1,200	890	745	-25.8	-16.3	-37.9
Kallaste	1,270	1,000	738	-21.3	-26.2	-41.9
Püssi	1,910	1,260	907	-34.0	-28.0	-52.5

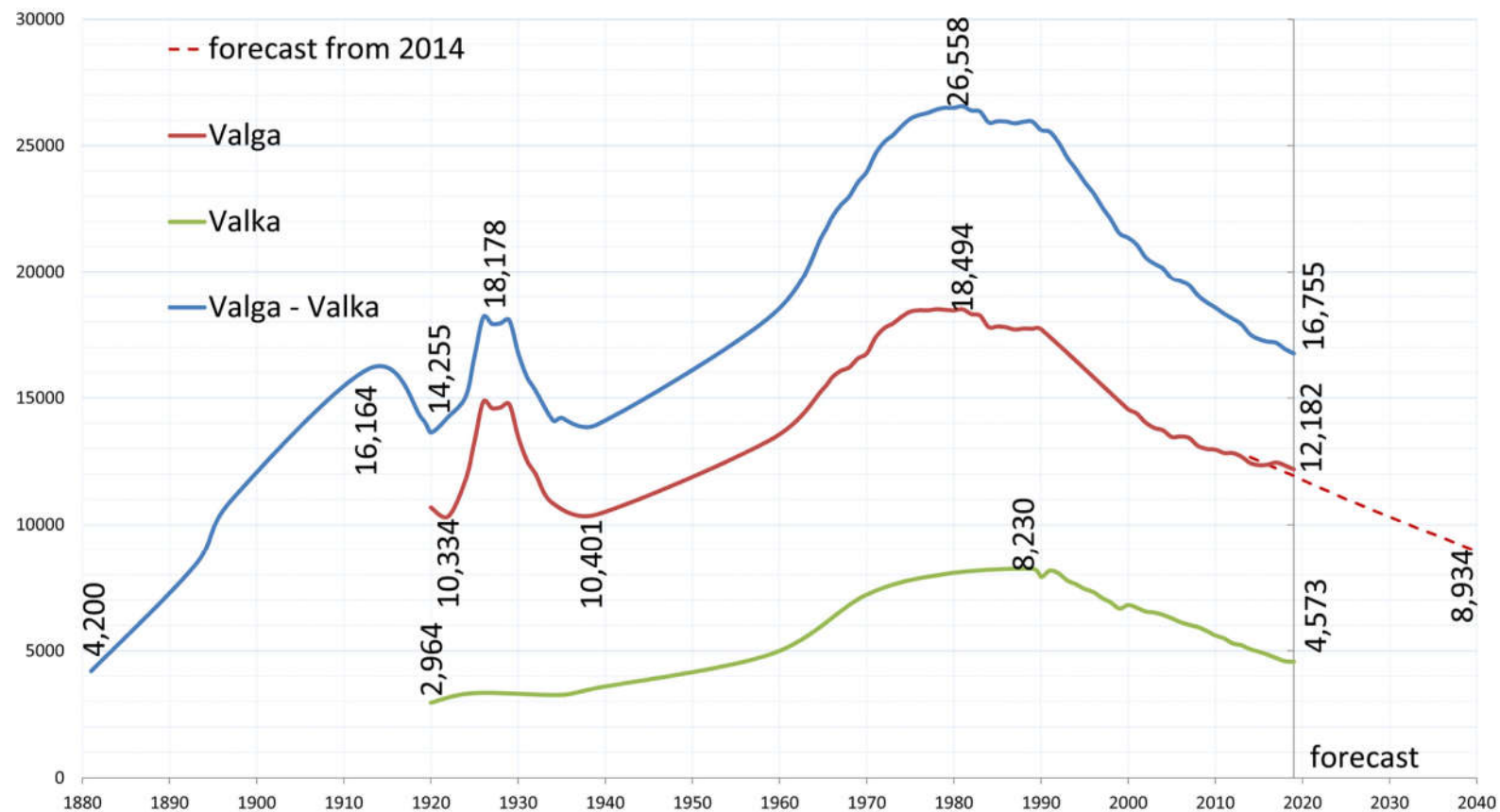


Valga vald

Valga Vallavalitsus, Puiestee 8, Valga, 68203

www.valga.ee

VALGA ELANIKE ARVU ARENG



Allikas: Statistikaamet



Valga vald

Valga Vallavalitsus, Puiestee 8, Valga, 68203

www.valga.ee

ELANIKKONNA KAHANEMISE TAGAJÄRJED

- tühjad hooned / alarahastatud linnataristu
- majanduslikud ja sotsiaalsed tagajärjed
- ebaatraktiivne elukeskkond

elukeskkonna roll linna arengus:

- psühholoogiline side indiviidi ja (elu)koha vahel mõjutab oluliselt tema aktiivsust kogukonnas
 - ebaatraktiivne keskkond kahjustab seda sidet:
 - inimestel on raske olla uhke oma linna üle
 - inimestel usk koha tulevikku suhtes väheneb
 - inimesed on vähem valmis panustama keskkonna kaitsmisele, säilitamisele, parandamisele jne.
- keskkonna allakäik kiireneb



Valga vald



Pildid: Valga VV

MAJANDUSLIKUD TAGAJÄRJED

Kagu-Eesti linnad

Towns	Year			Change [%]		
	2000	2011	2019	2000/2011	2011/2019	2000/2019
Otepää	2,250	2,080	2,124	-7.6	2.1	-5.6
Antsla	1,550	1,250	1,308	-19.4	4.6	-15.6
Tõrva	3,210	2,740	2,703	-14.6	-1.4	-15.8
Valga	14,550	12,830	12,182	-11.8	-5.1	-16.3
Põlva	6,510	5,767	5,324	-11.4	-7.7	-18.2
Võru	14,960	12,790	11,859	-14.5	-7.3	-20.7
Räpina	2,900	2,570	2,149	-11.4	-16.4	-25.9

Towns	Individual house		Apartment		
	average price per m ² in 2018	number of transactions	average price per m ² 2018	number of transactions	proportion apartment / individual house
Otepää	701,73 €	8	872,47 €	19	124.3%
Võru	414,81 €	24	479,35 €	207	115.6%
Põlva	446,31 €	7	382,94 €	92	85.8%
Tõrva	324,83 €	9	264,98 €	28	81.6%
Räpina	403,15 €	14	225,90 €	21	56.0%
Valga	251,53 €	36	139,07 €	208	55.3%
Antsla	190,69 €	9	96,97 €	7	50.9%

- suur kasutusesta elamispinna osakaal turul langetab kinnisvara hinda: eelmisel aastal 150 €/m² (3-toaline korter paneelmajas 9000 €, puitkortermajas 500-3000 €)
- madal hind ei anna omanikele võimalust oma vara müüa, kinnisvara ei tasu ära rekonstrueerida ja uusi korterelamuid ei ehitata (25 aasta jooksul valmis Valgas üks kortermaja)
- elamispindade kvaliteet madal, puitmajades kohati vägagi kriitiline

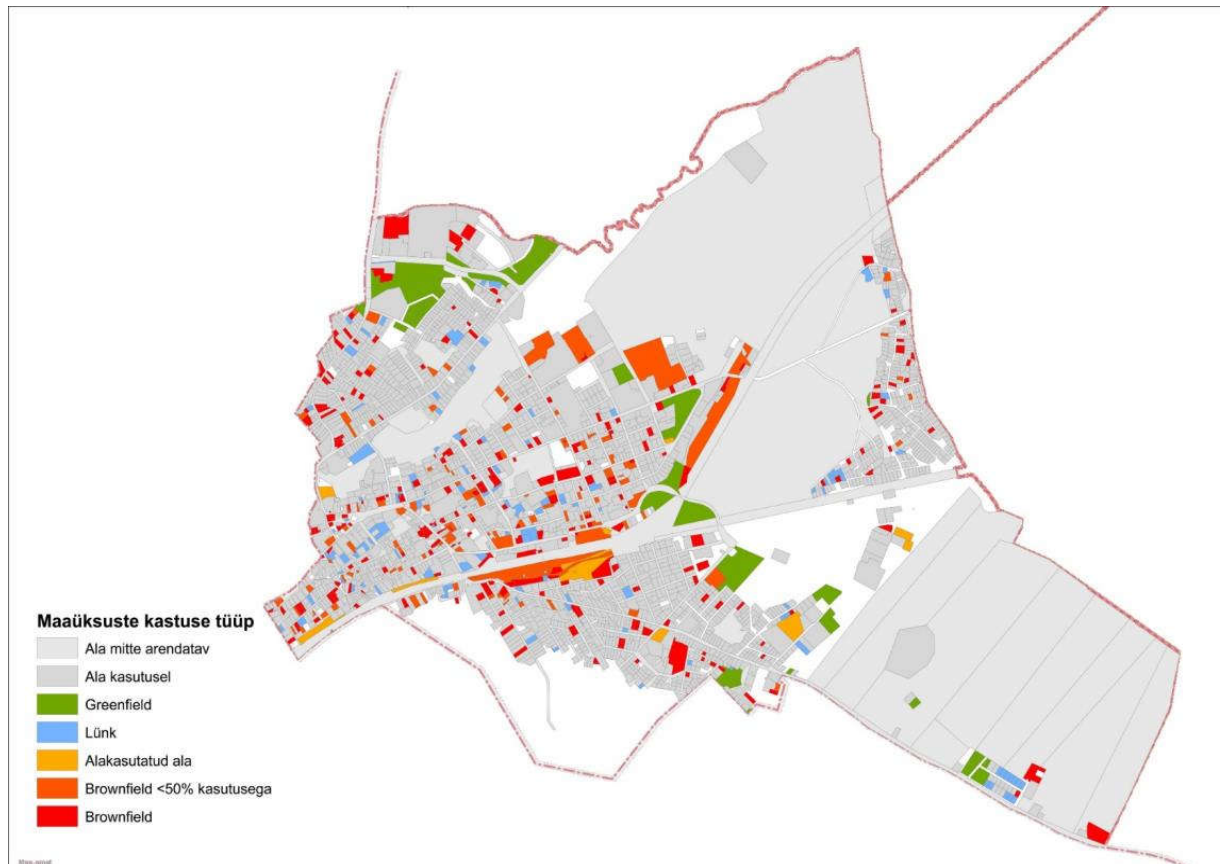


Valga vald

Valga Vallavalitsus, Puiestee 8, Valga, 68203

www.valga.ee

VALGA MAAÜKSUSTE TEGELIK KASUTUS



- 80% arendavatest maaüksustest
- 72% arendatavate maaüksuste pindalast

Kortermajad kokku: 379

- rohkem kui pool korteritest tühjad: 34
- mahajäetud: 45
- kasutusel 78%

Alakasutatud või mahajäetud kortermajad:

- peaaegu pool (39) puidust
- tüüpiliselt 19. saj lõpul ja 20. saj alguses ehitatud, keskkütteta, vannitubadeta
- mitmetes Valga piirkondades, oluline osa nendest asub kesklinnas, Valga linnatuumiku muinsuskaitse alal

Muinsuskaitse all olevad AM kasutusel:

- AM kultuurimälestisega: 53%
- AM muinsuskaitsealal: 64%
- AM muinsuskaitseala kaitsevööndis: 80%

TREA - VALGA KORTERMAJADE UURING JA JÄTKUSUUTLIKUSE ANALÜÜS

Kasutatakse rahavastikuregistri andmed

Valga vald:

- Kortermajade arv: 448
- Korterite arv: 6620
- Asustatud korterite arv: 5022
- Kasutusel: 76%
- 133 kortermajad asustatus vähem kui 50%, nendest 74 vähem kui 25%
- puitmajade asustatus 60%
- alla 8 korteritega kortermajade asustatus kõige väiksem
- vanem korteriühistu = suurem asustatus

Valga linn:

- Kortermajade arv: 355
- Korterite arv: 5751
- Asustatud korterite arv: 4558
- Kasutusel: 79%



Valga vald

AKTIIVNE ELUMAJANDUSE POLIITIKA

lahenduse eeldus: probleemi aktsepteerimine

- elanikkond ei kasva tagasi endise tasemeni
- linnaruumi on vaja kohandada olemasolevate inimeste vajadustele ning ootustele vastavalt (Valga 12 000 in) - lammutamised
- vajadus kvaliteetse üürikorterite järele - ehitus

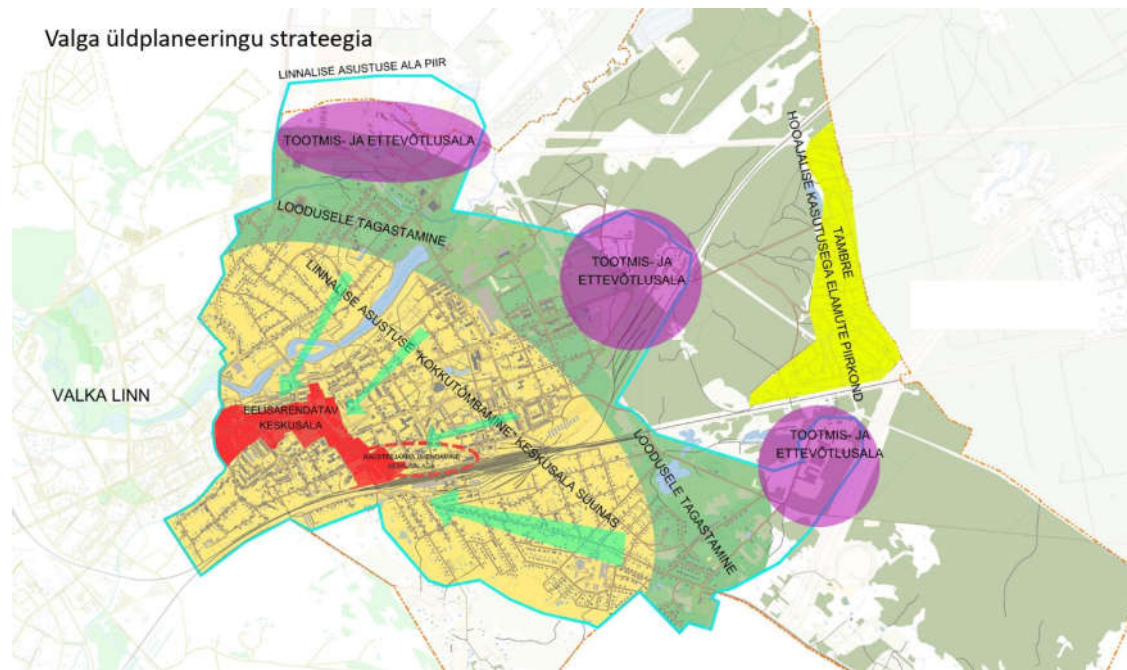
neli põhi tegevussuunda:

- I. uue üldplaneeringu koostamine
- II. linnaruumi korrastamine
- III. kortermajade lammutamine
- IV. kortermajade rekonstrueerimine



Valga vald

I. UUE ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMINE



algatatud 29.4.2016

Eesti esimene üldplaneering mis planeerib kahanemist

Üldplaneeringu eesmärgid:

- linna kompaktsemaks muutmise
- kesklinna taaselustamine
- põllu peal arenduste takistamine



Valga vald

Valga Vallavalitsus, Puiestee 8, Valga, 68203

www.valga.ee

II. LINNARUUMI KORRASTAMINE



Investeeringute eemärgiks on tõsta:

- kesklinna atraktiivsus
- kinnasvara väärtus kesklinnas
- kinnisvara omanike aktiivsus

III. KORTERMAJADE LAMMUTAMINE



eesmärk: kinnisvara väärtuse tõus



Valga vald



Valga Vallavalitsus, Puiestee 8, Valga, 68203

www.valga.ee

IV. KORTERMAJADE REKONSTRUEERIMINE



eesmärk: kvaliteetse korterite arendamine



Valga vald



Valga Vallavalitsus, Puiestee 8, Valga, 68203

www.valga.ee

SEKKUMISE PRIORITEEDID

esmaselt probleemsed kortermajad:

- mis häirivad kõige rohkem Valga linnaruumi
- mille tehniline seisukord on halb
- mis on tühjad või kus on vähem kui pool korteritest asustatud

rahastamine:

- kortermajade lammutamine: rahastatud KredEx'i „lammutustoetuse kohalikele omavalitsustele“ kaudu
- kesklinna kortermajade rekonstrueerimine munitsipaalkorteriteks: rahastatud KredEx'i „Elamufondi arendamise investeeringutoetus kohalikele omavalitsustele“ kaudu



Valga vald

ERAOMANDIST TULENEVAD KITSENDUSED

Kortermajadele läheneme omandistaatuse järgi:

I. Kortermajad ühe omaniku käes või kaasomandis

- kinkimine (2)
- hoonestusõiguse leping (1)
- ost (1)

II. Kortermajad erastatud korterite kaupa

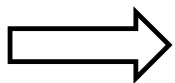
- keerulised läbirääkimised (kümneid omanike, omandid koormatud laenudega ja võlgadega, omanikud välismaal)
- tehniline ekspertiis tunnistab hoone kasutuskõlbmatuks, kasutusõiguse äravõtmine, hoone eksperthinangu koostamine
- lammutus (3)



Valga vald

PEAMISED RASKUSED

- suur ajakulu ja inimressursi puudus
- keeruline ja kallis sundvõõrandamise protsess
- laenudega ja võlgadega koormatud omandite piirangud
- kättesaamatu omanikud
- omandiga piiratud riiklikud toetusmeetmed
- erasektori piiratud võimalused finantseerimiseks
- olemasolev muinsuskaitse süsteem (hoone kasutus ei ole piisavalt väärtustatud)



ootame abi **Kahaneva elanikkonnaga piirkondade elamumajandust toetavast pilootprojektist**



Valga vald