Analüüs

Korterelamupiirkondade perspektiiv tervikliku ruumilise renoveerimise osas lähtudes regionaalsetest ja demograafilistest trendidest

Tellija: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Koostaja: Eesti Korteriühistute Liit

Tallinn, 2013

[Type text]

Sisukord

1. Sissejuhatus 3
2. Ülevaade korterelamupiirkondade arengut mõjutavatest õiguslikest regulatsioonidest. 4
   2.1. Eluasemevaldkonna kajastamisest Euroopa ning Eesti arengudokumentides. 4
   2.2. Ülevaade korterelamuvaldkonda reguleerivatest õigusaktidest ja planeeritavate muudatuste analüüs. 13
   2.3. Eesti eluasemevaldkonna peamised probleemid. 17
3. Ülevaade CECODHASe liikmesriikide ning Eesti idanaabrite korteriühistuvaldkonna statistilistest andmetest ning peamistest arengusuundadest. ..37
4. Korteriühistute ning omavalitsuse koostöö eluasemepiirkonna arendamisel projekti Urb.Energy näitel. 49
5. Ettepanekud poliitika kujundamiseks korterelamupiirkondade tervikliku ruumilise renoveerimise osas lähtudes regionaalsetest ja demograafilistest trendidest ning naaberriikide kogemustest. 65
6. Kokkuvõte 64

   Kasutatud allikad 65

1. Sissejuhatus

Eesti eluasemevaldkond on täna olukorras, kus elamureform on sisuliselt lõppenud, kuid nii riigi kui elanikkonna ees seisavad jätkuvalt eluasemevälja kvaliteediga seonduvad väljakutsed.

Täna on Eestis edukalt käivitunud korterelamute renoveerimise toetusprotsess ning riiklikul tasandil pööratakse peatähelepanu eluasemete energiatõhususe tõstmisele. Seda tegevust toetavad ka Euroopa Liidu poliitika ning finantsmehhanismid.

Samas on Eesti eluasemeväljal mitmeid kitsaskohti, mis on jäänud lahenduseta juba aastakümneid. Täna on Eestis jätkuvalt probleeme seoses eluasemete kättesaadavusega majanduslikult vähemvõimekate ühiskonna gruppide seas, puudub eluasemepiirkondade ühtne planeerimine ning jätkuvalt on vaja laialdast selgitustööd omanikuks olemise õiguste ja kohustuste osas.

Koos teiste Euroopa riikidega seisab Eestis silmitsi selliste globaalsete väljakutsetega nagu linnastumine ja globaliseerumine.

Teemade ring, millega eluasemeväljal liikuja kokku puutub, on lai. On ju kodu ja selle kvaliteet otseses seoses inimese heaoluga. Kvaliteetse ja taskukohase eluaseme olemasolu on seotud ka sellise täna Eesti ees seisva väljakutsega nagu rahvastiku väljaränne. Riik, mis pakub oma elanikule väärtuslikku elukvaliteeti mõistliku hinnaga, on loonud tugeva baasi demokraatliku heaoluriigi toimimiseks igapäevaelu tasandil. Inimene, kellele on loodud võimalused luua koostöös riigi institutsioonidega endale meeldiv elukeskkond, vastab kindlasti positiivselt küsimusele – kellel on Eestis hea elada.

Käesoleva analüüsi käigus antakse ülevaade Eesti ja Euroopa eluasemevaldkonda reguleerivatest õigusaktidest, tutvustatakse naaberriikide kogemusi ning tehakse ettepanekud Eesti korterelamuvaldkonna arendamiseks. Analüüsi eesmärgiks on leida vastus küsimusele - kuidas jõuda stabiilse ja inimest väärtustava elukvaliteedini Eesti korterelamupiirkondades.

2. Ülevaade korterelamupiirkondade arengut mõjutavatest õiguslikest regulatsioonidest.

2.1. Eluasemevaldkonna kajastamisest Euroopa ning Eesti arengudokumentides.

Euroopa ning Eesti võimalikke arengusuundasid erinevates valdkondades, sealhulgas eluasemevaldkonnas, suunavad erinevad algdokumendid. Allpool on antud lühiülevaade eluasemevaldkonna arenguid suunavatest direktiividest, arengukavadest ja strateegiatest.

Ülevaate eesmärgiks on saada selgust kas ja mil määral reguleerivad Euroopa ja Eesti raamdokumendid Eesti eluasemevaldkonda. Autorid püüavad leida vastust küsimusele, kas Eestis on täna olemas üldriiklik visioon, mis näeb ette raamistiku või soovitused eluasemesektori arenguks selle koosmõjus Eesti regionaalse arenguga ning sotsiaalsete ja majanduslike suundumustega.

Kodu on inimese põhivajadusi ning selle suurus, asukoht, seisund, mugavused ja sobivus leibkonnale on olulised elukvaliteedi näitajad. Eluruumi olemasolu ja selle kvaliteet on peale elanike otsese heaolu seotud ka laiema ühiskondliku kasuga. Korralikud elamistingimused suurendavad inimeste turvatunnet ja sidusust ühiskonnas tervikuna. Kehvad tingimused seevastu on sageli seotud leibkondade majanduslike raskuste ja vaesusriskiga ning võivad muu hulgas põhjustada elanike terviseprobleeme. (Eluruumid Eestis rahvaloenduste andmetel 1881 – 2000 lk 4).

Seetõttu on oluline, et elanikkonna eluasemevajaduste rahuldamisele ning sellega kaasnevale elukvaliteedi tagamisele oleks mõeldud ka riiklikul tasandil.

Euroopa Liidus on vastu võetud erinevad dokumendid, mis kinnitavad elamusektori jaoks olulised eesmärgid ning nende saavutamiseks vajalikud vahendid. Kõige enam elamuvaldkonna arengut suunavad direktiivid on alljärgnevad:

- Energiatõhususe direktiiv (EED) 2012/27/ EL
- Hoonete energiatõhususe direktiiv (EBPD) 2010/31/EÜ

- Taastuvenergia direktiiv (RES) 2009/28 EL
- Energia lõpptarbimise tõhususe ja energiateenuste direktiiv 2006/32/EL

Ülalnimetatud direktiivide eesmärgiks on koordineerida energiakasutust ning luua sobilik seadusandlik taustsüsteem energiatõhususe suurendamiseks Euroopa Liidus.

Hoonete energiatõhususe direktiiv sätestab nõuded energiakasutusele hoonetes. Selle eesmärk on aidata kaasa energiakasutuse tõhususe paranemisele hoonetes, võimaldades olemasolevate hoonete kasutajatele lihtsamat ligipääsu informatsioonile hoone energiatarbimisest ja võimalikest energiasäästumeetmetest ning rakendades uute hoonete kavandamisel kohalikes oludes sobivaid põhimõtteid hoonete energiatarbimist määravate osade kujundamisel.

Euroopa tasandil on elamusektori areng reguleeritud vaid seoses energiasäästu saavutamisega elamusektoris. Sektori arengut mõjutavad majanduslikud, sotsiaalsed, kultuurilised jms aspektid on kujundatavad siseriiklike dokumentide abil.

Analüüsides Eesti korterelamufondi võimalikke arengusuundasid, on vaja selgelt määratleda majanduslik-sotsiaalne taustsüsteem, milles korterelamusektor toimib

Allpool on toodud ülevaade erinevatest Eesti arengut mõjutavatest strateegiatest ning arengukavadest ning analüüsitud elamusektori kajastatust neis.

Eesti riigi kui terviku arengusuundasid sätestavateks peamisteks dokumentideks on :

“Säästev Eesti 21“, „Eesti 2020“ ning „Üleriigiline planeering Eesti 2030+“

Säästev Eesti 21 (SE21) on arengustrateegia, mis sätestab riigi ja ühiskonna arendamise strateegia aastani 2030, sihiga ühendada globaalsest konkurentsist tulenevad edukusenõuded säästva arengu põhimõtete ja Eesti traditsiooniliste väärtuste säilitamisega (SE21 lk 6).

SE21 kirjeldab ülemaailmseid arengusuundasid, milles Eesti riigina täna viibib ning mis on meie jätkusuutliku srengustrateeiga koostamise algpunktiks. Täna on peamisteks ülemaailmseteks trendideks globaliseerumine, lokaalse identiteedi väärtustamine, rahvastiku kasv ja vananemine, tarbimisühiskonna jätkumine ning jätkuv polariseerumine.

Allpool on lühidalt kirjeldatud kõiki nimetatud arengusuundasid eesmärgiga anda ülevaade globaalsest taustsüsteemist, milles Eesti toimib. Analüüsides eesti korterelamusektori arengusuundasid 2030+ peame arvesse võtma ka globaalseid suundumusi, mis kahtlemata mõjutavad nii Eesti kui riigi kui meie eluasemevaldkonna arengut.

1. Globaliseerumisprotsesside jätkumine ja süvenemine.

Avatud turumajanduse areaal laieneb, mis omakorda tähendab rahvusvaheliste korporatsioonide mõju suurenemist, majanduse ja poliitika süvenevat üleilmastumist, teravnevat võitlust tööhõive eest, poliitika süvenevat pragmatiseerumist, ingliskeelse globaalse (majandus-, teadus-, kultuuri-) eliidi järjest tugevamat domineerimist.

2. Lokaalne identiteet väärtustub.

Vastureaktsioonina üleilmastumisele tugevnevad lokaalsed ja regionaalsed püüdlused eristuda maailmas levivatest mallidest, väärtustada kohalikku keelt ja kultuuri, lõimida globaalset ja kohalikku. Piirkonnad ja riigid, kellel oma eripära kultiveerimine paremini õnnestub, saavad sellest olulise konkurentsieelise.

3. Rahvastikupilt diferentseerub, individualiseerumine süveneb.

Jätkuv kiire rahvastikukasv arengumaades vs negatiivne kasv ja rahvastiku vananemine arenenud riikides. Tulemuseks on süvenev väline immigratsioonisurve koos vajadusega lisatööjõu järele.

Traditsioonilise peremudeli transformatsioon erinevateks (indiviidikesksemateks) mudeliteks. Väärtuspilt muutub indiviidikesksemaks ja hedonistlikumaks, aeg saab keskseks eluväärtuseks. Perioodiline ümberõpe ja 2-3 karjääri elu jooksul on tavaline elumudel.

4. Tarbimisühiskonna jätkumine, heaoluühiskonna mudeli leviala laienemine.

Kuna arenguressurssi (energeetilised loodusvarad, tarbimisnõudlus) lähitulevikus jätkub ning avatud majandusruum suureneb, kiireneb ka tootmise-tarbimise ringkäik. Tarbimisvajaduste tootmine muutub järjest agressiivsemaks. Toimub nihe individuaalse heaolu/arenguga seotud teenuste (turism, puhkus, tervis, meelelahutus, nõustamine) osatähtsuse tõusu suunas, eriti eakamate inimeste puhul. Tsentrist levitatavad vajadused vs perifeeria võimatus neid

rahuldada saab oluliseks pingeallikaks. Heaoluühiskonna mudeliga “kaetud” piirkonnad laienevad.

5. Erinevuste suurenemine, süvenev polariseerumine.

Jätkuv regionaliseerumine – piirkondlike erinevuste (sissetulekutes, elulaadis, hoiakutes) suurenemine nii globaalselt kui ka riigisiseselt, arengutsentrite ja perifeeriate eristumine nii majanduslikus kui kultuurilises mõttes. Erinevuste põlistumine ning perioodiline kanaliseerumine vastasseisuks (SE21 lk 11).

Käesoleva analüüsi käigus on vaadeldud SE21 dokumenti, et leida vastus küsimusele, kas ja kui palju reguleerib see üks Eesti arengut suunavaid põhidokumente, eluasemevaldkonda. Tutvuti dokumendi eesmärkide, indikaatorite ning soovitavate seisundite ja stsenaariumitega.

Analüüsi tulemusena selgus, et eluasemevaldkond on SE21 raames käsitlemata. Allpool on toodud väljavõtted dokumendist, mis vähesel määral väljendavad seotust eluasemevaldkonnaga.

Eluasemetemaatikat käsitletakse põgusalt vaid mõne teise valdkonnaga seoses. Nii näiteks on eesmärk 2 – heaolu kasv - jaotatud komponentideks, mida võib käsitleda ka heaolu saavutamise alleesmärkidena. Neist olulisim komponent on majanduslik jõukus, mille indikaatoriteks on rahaliste sissetulekute suurus pereliikme kohta ja sissetulekute struktuur; tarbimiskulude suurus pereliikme kohta ning nende kulutuste struktuur (baasvajadustele kuluvate kulutuste osatähtsuse tase) (SE21 lk 18).

SE21 kolmas eesmärk on sidus ühiskond. Kolmas eesmärgipüstitus väljendabki soovi jõuda olukorrani, kus kõik ühiskonnaliikmed osalevad jõukohasel viisil hüvede loomisel ning saavad loodust/toodetust ka õiglasel moel osa. Praktikas tähendab see kokkulepitud tegutsemist eelkõige neis sotsiaalelu valdkondades, kus on kujunenud oht pikaajaliste vastasseisude/tõrjutuse kujunemiseks – põlvkonniti edasikanduv vaesus, suletud muulasenklaavid, hariduslik tõrjutus, perifeersete elupiirkondade mahajäämus jms. Sotsiaalse sidususe saavutamine tähendab nii sotsiaalset kui ka regionaalset tasakaalustatust, ülemäära suurte Eesti-siseste erinevuste ületamist (SE21, lk 22).

Säästev Eesti 21 sätestab ka soovitava seisundi aastaks 2030, mis muuhulgas väidab:

Elukeskkonna kvaliteedi ja atraktiivsuse tõus saab edaspidi olema varieeruv, rahvusvahelise suhtluse ja majandusarenguga seotud elementides kiire, teiste elementide osas (nt sotsialismi-aegsete linnaosade rekonstrueerimine) tulenevalt vahendite piiratusest aeglane. Perioodi teisel poolel (orienteeruvalt aastatel 2015-2020) hakkab toimuma aga oluline rõhkude ümberpaiknemine. Elanikkond hakkab turvalisuse ja mitmekesisuse komponente oluliselt enam väärtustama, vastavalt sellele muutuvad nii finantseerimiseelistused kui inimeste isiklikud käitumistavad (SE 21 lk 19)

Samuti on soovitava seisundi komponentidena ära toodud regionaalne tasakaalustatus, kus Tallinna ja ülejäänud Eestit iseloomustavad olulisemad sotsiaalmajanduslikud näitajad on lähedased ning tugev kodanikuühiskond. (SE 21, lk 24)

Ühe peamise ohuna on arengudokumendis välja toodud jätkuv trend Eesti regionaalse tasakaalustamatuse suurenemisele ning perifeersete elupiirkondade "väljasuremisele" (SE21, lk 24).

Säästev Eesti 21 pakub soovitava arengustsenaariumina Eesti jaoks välja Sünteesstsenaariumi - Eesti kui teadmusühiskond.

Dokumendis on kirjeldatud nimetatud stsenaariumi eesmärke ning tegevussuundasid, mis aga ei anna vastuseid ülalkirjeldatud probleemidele, mis on seotud võimalike arengutega korterelamusektoris. Otseseid lahendusi, kuidas vältida globaalsetest trendidest tulenevaid võimalikke negatiivseid mõjusid ning kuidas leida lahendusi seoses eluasmepoliitikaga dokument ei käsitle.

Teiseks ouliseks Eesti arengut suunavaks alusdokumendiks on Konkurentsivõime kava Eesti 2020.

Kava kaks keskset eesmärki on Eesti tootlikkuse ja tööhõive tõstmine. Lähiaastate peamine fookus on hariduse ja tööhõive valdkonnal, rõhuasetusega pikaajaliste ja noorte töötute tööturule integreerimisel ning oskuste arendamisel (Eesti 2020, lk 2).

Allpool on lühidalt tutvustatud, kui palju on dokumendis Eesti 2020 käsitletud Eesti eluasemevaldkonna problemaaatikat.

[Type text]

Üks kava alaeesmärkidest on Eestis energia lõpptarbimise taseme säilitamine 2010. aasta tasemel . See on igikaudu 2866 ktoe ehk energia lõpptarbimise vähendamine ligikaudu 11% võrreldes 2020. aastaks prognoositud tasemega. Lähtuvalt sellest ei tohiks energia lõpptarbimine 2015. aastal samuti praegust tarbimist märkimisväärselt ületada ning peaks jääma vahemikku 2938-2986 ktoe.

Energia lõpptarbimise hoidmine 2010. aasta tasemel eeldab energiatarbe piiramist, energiaefektiivsuse suurendamist ning taastuvenergia lahenduste väljatöötamist kõikides sektorites (Eesti 2020, lk 24).

Teise alaeesmärgina rõhutatakse majanduse üldise ressursi- ja energiamahukuse vähendamise vajalikkust.

Dokument tõendab, et tänane energia lõpptarbimise tase sektorites ja prognoos järgmiseks kümneks aastaks näitab, et suurim kasv ja ka sektoraalsete meetmete vajadus saab olema tööstuses, kodumajapidamistes ja transpordis. Lähiaastatel tuleb tähelepanu pöörata elektri, mootorikütuste ja muude kütuste kokkuhoiule kodumajapidamistes. Jätkata tuleb korterelamute energiasäästu investeeringuid ning laiendada riigipoolseid meetmeid ka eramajade energiasäästu edendamiseks (Eesti 2020, lk 25).

Rohkem viiteid sellele kuidas peaks tõhustama eluasemevaldkonna arengut Eestis selles 29-lehekülje pikkuses dokumendis ei ole.

Kolmandaks ning ehk kõige olulisemaks Eesti eluasemevaldkonna tulevikustsenaariume kujundavaks dokumendiks on Eesti 2030+.

Üleriigiline planeering „Eesti 2030+" on strateegiline dokument, mille eesmärk on otstarbeka ruumikasutuse saavutamine Eesti kui terviku mastaabis. Üleriigiline planeering koostatakse kogu riigi territooriumi kohta. Selles määratletakse riigi kestliku ja tasakaalustatud ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused. Planeeringu mõte on seada keskkonna eripäradest lähtuvad ruumilised alused asustuse, liikuvuse, üleriigilise tehnilise taristu ja regionaalarengu kujundamiseks (Eesti 2030 +, lk 4).

Eesti 2030+ nimetab ka olulisemad riigi arengut mõjutavad tulevikusuundumused:

[Type text]

- maailmamajanduse raskuskeskme nihkumine Aasiasse;
- üleminek teadmispõhisele majandusele;
- rahvastiku vananemine;
- linnastumine;
- ilmastu (kliima) muutumine;
- ökoloogiliste väärtuste mõjujõu kasv;
- üleminek laialdasele taastuvenergia kasutamisele;
- nn rohelise ja hõbedase majanduse ennakkasv (Eesti 2030+, lk 5)

Peamiste üleilmsete arengusuundumuste ja Euroopa Liidu poliitika koosmõju analüüs näitab, et kuigi Eesti asustussüsteemis võib aset leida teatud nihkeid, jääb ruumiline struktuur põhijoontes samaks. Mõjutavateks trendideks on rahvastiku vananemine, teadmispõhise majanduse kasv, linnastumine ja Aasia majanduslik esiletõus. Suur mõju on ka ELi erinevatel poliitikameetmetel (Eesti 2030+, lk 8)

Eesti 2030+ annab ülevaate Eesti tänastest peamistest väljakutsetest seoses globaalsete arengusuundumustega. Neist olulisematena on nimetatud rahvastiku vananemist ning linnastumist.

Mitme prognoosi kohaselt on rahvastiku vananemine Eestis vältimatu protsess. Seda võimendab mõõdukalt negatiivne loomulik iive. Praeguste poliitiliste hoiakute valguses ei ole tõenäoline ka ulatuslik sisseränne Eestisse, mis tasakaalustaks loomuliku kahanemise, nagu mõnes Lääne-Euroopa riigis. Vanemaealiste osatähtsuse kasv rahvastikus on väikseim Tallinnas, Tartus ja Pärnus, kus sisserändajatest on ülekaalus nooremate vanuserühmade esindajad. Sellised arengusuundumused võivad koormata Eesti sotsiaalsüsteemi ja halvendada majanduse kasvuvõimalusi. Samal ajal võivad paraneda hõbedase majanduse teenuste arendamise väljavaated, milles saavad kaasa rääkida ka väiksemad asulad. Rahvastiku vananemise ja rahvaarvu mõõduka kahanemise kõrval jätkub tõenäoliselt ka aeglane

linnastumine. Linnarahvastiku kasv on suhteline: selle absoluutarv ei suurene märkimisväärselt, kuid selle osakaalu tõstab maaelanikkonna kahanemine. Linnastumisstatistikat moonutab ka valglinnastumine, sest linnapiirist väljapoole, kuid selle lähedusse rajatavate uusasumite elanikke loetakse maarahvastiku hulka. Niimoodi liigub linnastumine varjatult maale, sest uusasumitest külad on oma iseloomult eeslinnad. Teisalt väljendub linnastumine ka selles, et maaelanike tööalane pendelränne kasvab, mille tulemusena imbub linlik elulaad maale (Eesti 2030+. Lk 8)

Eesti 2030+ on sõnastanud alljärgneva Eesti ruumilise arengu visiooni: Eesti on sidusa ruumistruktuuriga, mitmekesise elukeskkonnaga ja välismaailmaga hästi ühendatud riik. Hajalinnastunud ruum seob tervikuks kompaktsed linnad, eeslinnad ja traditsioonilised külad, väärtustades kõiki neid elamisviise võrdselt ühepalju. Hajalinnastunud ruumi inimsõbralikkuse ja majandusliku konkurentsivõime tagavad eeskätt looduslähedane keskkond ja hästi sidustatud asulate võrgustik.

Ruumiline mitmekesisus ja riigi piirkondlikud eripärad annavad inimesele vabaduse valida sobiv elu- ja töökoht ning nendega sobituv elustiil. Meie väiksus ja hajutatud asustus, läbimõeldud ja keskkonnahoidlik transpordikorraldus ning nüüdisaegsed uuenduslikud tehnoloogilised lahendused loovad meile head eeldused hoida oma eripära (Eesti 2030+, lk 12).

Hajalinnastunud ruumi väärtustesse panustamine on aluseks Eesti aastasadade pikkuse arengu tulemusena välja kujunenud asustuse püsimisele tänapäevases maailmas. Hajalinnastunud ruumis toimivad hästi nii maapiirkonnad kui ka linn. Hajalinnastumine on vastandiks valglinnastumisele, mille käigus linn valgub üle piiride ning kaotab linna ja selle ümbruskonna ruumiväärtused. Hajalinnastunud ruumis on arengukeskmes võrdselt nii linnaruumi kompaktsuse suurendamine kui ka Eestile omase hajaasustuse väärtuste hoidmine, mis tagab kokkuvõttes kvaliteetse ja mitmekesise elukeskkonna kõikjal Eestis. Hajalinnastunud ruum toimib, kui on tagatud head liikumisvõimalused. See laseb inimestel ühitada meelepärase elukeskkonna ning suure valiku töökohti, teenuseid ja haridusvõimalusi. Inimeste kasvanud liikumisvajaduse rahuldamiseks on riik loonud kestlikud ja hästi kasutatavad võimalused (Eesti 2030+, lk 12).

Kokkuvõtvalt võib märkida, et Eesti 2030+ on dokument, mille eesmärk on tagada Eestile tasakaalustatud ning jätkusuutliku areng läbimõeldud ruumilise planeerimise põhimõtteid järgides. See on ainus ametlik dokument, mis kirjeldab Eesti ruumilist arengut pikas perpektiivis ning toonitab regionaalse tasakaalustatuse vajalikkust seoses eluasemete ning sellest sõltuvalt elukvaliteediga. Dokument käsitleb globaalseid arengusuundumusi ning annab juhendid, kuidas Eesti võiks antud globaalses situatisoonis areneda.

Samas jääb lahtiseks, kuidas on garanteeritud dokumendi elluviimine. Dokumendile on koostatud tegevuskava, mis sätestab elluviidavad tegevused ning vastutajad koos ajakavaga. Peamisteks vastutajateks tegevuste elluviimise eest on maavalitsused ning Siseministeerium, vähem ka Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning Haridus- ja Teadusministeerium.

Tegevuskava sätestab üle eesmärgina:

Olemasolevale asustusstruktuurile toetuva mitmekesise ja valikuvõimalusi pakkuva elu- ja majanduskeskkonna kujundamise, töökohtade, haridusasutuste ja mitmesuguste teenuste kättesaadavuse tagamine toimepiirkondade sisese ja omavahelise sidustamise kaudu.

Eesmärgi elluviimiseks on planeeritud alljärgnevad tegevused aastateks 2010 - 2020:

- Maakonnaplaneeringute koostamine;
- Ruumilise planeerimise suuniste väljatöötamine erinevate planeerimistasandite jaoks;
- Teenuste ja töökohtade kättesaadavuse tagamine toimepiirkondade sisese ja omavahelise sidustamise kaudu ühistranspordi abil;
- Asustuse püsimiseks vajaliku sotsiaalse taristu tagamine;
- Riigi huvide määratlemine, kaardistamine ja arenguks vajaliku maaressursi reserveerimine;
- Kiire, piisava sagedusega ja mugav ühendus välismaailmaga (Eesti 2030+ tegevuskava, lk 1-2).

Tegevuste nimekirjaga tutvudes jääb siiski ebaselgeks, kuidas tagavad planeeritavad tegevused eelpool kirjeldatud visiooni elluviimise Eestis.

Eluasemevaldkonna arengut suunavad vähemal määral ka valdkondlikud arengukavad, sealhulgas „Eesti keskkonnategevuskava aastateks 2007-2013“, „Eesti maaelu arengukava 2007–2013“, „Eesti regionaalarengu strateegia 2005-2015“, „Eesti riiklik turismiarengukava aastateks 2007-2013“, „Energiasäästu sihtprogramm 2007-2013“, „Kütuse- ja energiamajanduse pikaajaline riiklik arengukava aastani 2015“, „Puuetega inimeste õiguste kaitse ja kaasatuse suurendamise strateegia aastateks 2006-2015“, „Transpordi arengukava 2006-2013“.

Nende arengukavade analüüsil ei ole aga pikemalt peatutud, kuna enamik neist lõppeb käesoleval aastal või lähiajal ning täna on ette valmistamisel uued kavad eelseisvaks perioodiks kuni aastani 2020.

Käesoleva analüüsi koostamise käigus tutvuti ka Eesti Inimarengu Aruannetega aastatest 2006, 2007, 2008, 2009, 2010/2011 ja 2012/2013. Üheski Inimarengu aruandes ei ole lähemalt käsitletud eluasemekeskkonna problemaatikat.

Eesti Eluasemevaldkonna Arengukava 2008 -2013 raames kirjeldatud probleeme ning püstitatud eesmärke käsitletakse lähemalt järgmises peatükis.

Analüüsides Eesti arengut suunavaid dokumente Säästev Eesti 21, Eesti 2020, Eesti 2030+ nin Eesti Inimarengu Aruandeid võib järeldada, et eluasemevaldkonna reguleerimist riiklikul tasandil ette nähtud ei ole. Arengukavad käsitlevad eluasemega seotud valdkondi vaid põgusalt ning seotuna mõne teise valdkonnaga (nt leibkonna sissetulek või energiasääst). Vastutus kvaliteetse eluaseme loomise eest on jäetud eraisiku õlule. Samas saab Eesti Rahvaja Eluruumide loenduse andmete (ametlik väljaanne ilmub sügisel 2013) põhjal väita, et kvaliteetse eluaseme puudumine on üks Eesti ees seisvaid lahendamist vajavaid probleeme. Piisava hulga kvaliteetsete eluasemete puudumine on üks peamiseid valdkondi, kus Eesti mahajäämus Euroopast on ilmne. Seetõttu torkab teravalt silma igasugune üldriiklik eluasemevaldkonna käsitlemise puudumine ülalnimetatud olulistes strateegilistes dokumentides.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et ükski üleriiklik raamdokument ei tegele Eesti eluasemepoliitika jaoks vajalike laiapõhjaliste suuniste andmisega. Eluase on Eestis 98-protsendiliselt eraomandis ning seega ei ole riiklikul tasandil peetud vajalikuks või märgatud eluaseme kättesaadavuse märgilist tähendust elanikkonna elukvaliteedi kujundamisel. Samas on üldriiklike probleemidena avalikus diskussioonis käsitletud selliseid probleeme nagu suurenev väljaränne, noorte lahkumine Eestist, kõrgendatud vaesusrisk jms. Ka need probleemid on suures osas seotud eluasemega. Täna ei ole noortel võimalik lubada endale taskukohast eluaset. Puudub mujal riikides levinud munitsipaalne üürielamuturg. Üüripindade turuhinnad on kõrged, pangalaenuvõimekus paljude lelanikkonna gruppidel aga madal. Soodsa eluaseme kättesaadavus saab olla üheks argumendiks, miks on Eestis hea elada.

2.2. Ülevaade korterelamuvaldkonda reguleerivatest õigusaktidest ja planeeritavate muudatuste analüüs.

Korteriühistute, hooneühistute ning korteriomanike ühisuste tegevust reguleerivad Eesti Vabariigis peamiselt alljärgnevad seadused:

- Korteriühistuseadus
- Mittetulundusühingute seadus
- Korteriomandiseadus
- Hooneühistuseadus
- Tulundusühistuseadus
- Tsiviilseadustiku üldosa seadus
- Võlaõigusseadus

Lisaks ülalnimetatule tuleb korterelamu majandamise töös arvestada veel paljude õigusaktidega (tööõigussuhted, kohtuvaidlused, ehitamine ja planeerimine jne). Korterelamuid puudutav õigusruum on läbi mitmete elluviidud seadusemuudatuste kujundatud elujõuliseks ning loob stabiilse taustsüsteemi korterelamuvaldkonnas tegutsemiseks.

Täna on ette valmistatud ning EV Valitsuse poolt heaks kiidetud Korteriomandi- ja Korteriühistuseaduse muudatused. Planeeritavatel ulatuslikel muudatustel on tugev mõju kogu Eesti korterelamusektorile ning Eesti rahvale tervikuna. Eesti Korteriühistute Liidu hinnangul on planeeritud muudatuste osas võimalik prognoosida nii positiivseid mõjusid kui ka esialgse analüüsi kohaselt vähem toetava mõjuga aspekte.

Eestis elab ca 75 % rahvastikust kortelamutes ning seega puudutab kortelamute areng otseselt ligikaudu miljonit Eesti elanikku. Seetõttu on üliioluline, et planeeritavad seadusemuudatused oleksid kõigi osapoolte poolt hästi läbi kaalutud ning konsensuslikult läbi arutatud.

Eesti on viimase 20 aasta jooksul viinud edukalt läbi eluasemereformi. Meil on laiapõhjaline ja tugev korteriühistusektor, meie korterelamud on reeglina heas korras ning suur osas neist juba renoveeritud arvestades tänapäevaseid efektiivseid energiasäästupõhimõtteid. Kui

võrdleme Eesti elamuvaldkonna arengut teiste postsotsialistlike riikide ning endise Nõukogude Liidu liikmesriikide arengutega, siis on Eesti korteriühistusektori tänane toimimine meie naabritele heaks eeskujuks. Eesti edulugu on tihti esile tõstetud ning Eesti korteriühistusektori esindajaid on tihti kutsutud jagama oma kogemusi meist ida pool asuvatesse riikidesse.

Ülaltoodust tulenevalt on oluline, et ulatuslikke seadusemuudatusi planeerides ei kahjustaks me viimase 20 aasta jooksul ellu viidud põhimõtteid vaid pigem leiaksime veelgi paremad alused korterelamusektori arengu toetamiseks riiklikul tasandil. Eesti Korteriühistute Liidu hinnangul oleme Eestis tänaseks õnnelikult läbinud omandireformi ning eluasemereformi ning jõudnud demokraatliku Põhjamaa arenguteele, mis tähendab, et viibime stabiilses õigusruumis, kus korteriomanikele on tagatud rahuldav elukeskkond ning avaliku sektori toetusskeemid loovad soodsa pinnase korterelamute arenguks, energiasäästlikuks renoveerimiseks, leibkondade elutingimuste parendamiseks ning jätkuvaks eluaseme kvaliteedi tõusuks.

Allpool vaatleme lähemalt planeeritavate seadusemuudatuste prognoositavalt kõige tugevama mõjuga aspekte.

Täna ette valmistatava uue Korteriühistuseaduse alusel, on plaanis kõigis Eesti ca 23 000 korterelamus moodustada korteriühistud. Vastava seaduse jõustumisel elab 70 % Eesti rahvastikust ühistulisel eluasemel ning on vastutav oma hoone ühise majandamise eest.

Allpool tutvustatakse lühidalt, mida sisaldab endas elamu ühistuline haldamine.

Täna on Eestis registreeritud ca 10 000 korteriühistut, ülejäänud elamutes on haldamisvormiks korteriomanike ühisus. Praktiline elukogemus on näidanud, et ühistu on meie oludes kõige efektiivsem elamu haldamise vorm. Ühistumajades on selgelt näha peremehe ja „oma kodu“ tunnet. Ühistumajad on reeglina enam renoveeritud ning paremini hooldatud kui ühisuste elamud. Korteri ostul on oluliseks hinnatõusu argumendiks fakt, kui majas on toimiv korteriühistu. Korteriühistu moodustamine on tõendiks, et majarahvas on olnud võimeline ühiselt otsuseid langetama – valima juhatuse, kinnitama majanduskava, analüüsima eelarvet, remondikava ning kinnitama majandusaasta aruanded. Ühise tegutsemise võimekus loob soodsa pinnase ühise rahakoti kõige targemaks kasutamiseks, võimaldab

säästa ning teha osa töid oma jõududega või talgukorras. Ühise tegutsemise võimekus on esmane tunnistus sellest, et maja liigub positiivse arengu teel, kinnisvara väärtus majas tõuseb ning elukeskkonna kvaliteet paraneb.

Alternatiivina korteriühistutele moodustavad enam kui 50 % kortelamufondist majad, kus ei ole moodustatud korteriühistut ning tegutsevad ühisused. Ühisustes ei ole elanikkond ilmutanud initsiatiivi ühistu asutamiseks, maja haldab haldusettevõte. Reeglina on sellistes majades rohkem probleeme maja heakorraga, vähem võetakse ette renoveerimistöid. Ühistu esindaja on haldur kelle määrab ametisse üldkoosolek. Selline juhtimisskeem aga ei taga efektiivset otsustusprotsessi ning heaperemehelikku suhtumist ühistu igapäeva majandusküsimustesse. Ühisustel on raskusi nii pangast remondilaenu saamisel kui võlglastega tegelemisel.

Planeeritav seadusemuudatus näeb ette korteriühistute moodustamise kõigis korterelamutes eesmärgiga lahendada ühisuste juhtimisskeemist tulenevad probleemid. Eesti Korteriühistute Liidu hinnangul võib selle seadusepunkti rakendamisega kaasneda oht, et Eestis tekivad nö „teist tüüpi“ ühistud, mis on sundkorras moodustatud ning millede elukorraldus ei hakka toimima. On olemas tõenäosus, et ühistud, mis ei ole tekkinud „rohujuure tasandil“ ja kodanikualgatuse korras, ei hakka toimima ka sunnimeetodite kasutamisel ning võivad seega tekitada asjatut segadust korterelamusektoris. Siinkohal võib tekkida laiapõhjaline vajadus korteriühistute tegutsemise kvaliteedi mõõtmiseks.

Korteriühistute tegevusvõimekuse mõõtmiseks on Eesti Korteriühistute Liit kasutanud aastaid Hea Ühistu Märki. Hea Ühistu Märk antakse ühistutele, mis on vastava avalduse alusel läbinud auditi, mille käigus kontrollitakse ühistu eelrveliste vahendite kasutamist, juhatuse ning korteriomanike omavahelise suhtluse meetodeid ja ühistu juriidiliste dokumentide (põhikiri jms) vastavust seadustele ning hoone renoveerimise kvaliteeti. Auditi viib läbi komisjon kuhu kuuluvad finantsekspert, insener ning jurist. Erapooletu auditi läbiviimine annab korteriomanikele kindluse, et nende ühistu on targalt juhitud, samas annab see ka ühistujuhile tagatise tema töö kvaliteedi kohta. Samuti mõjutab Hea Ühistu Märgi olemasolu otseselt korterite hinda majas. Täna on Hea Ühistu Märke välja antud ca 60. Uue seaduse jõustumisel võiks aga kaaluda Hea Ühistu Märgi populariseerimist ning selle väljaandmise osalist subsideerimist. Hea Ühistu Märk on kvaliteedimärk, mis aitaks korterivajajal

orienteeruda kinnisvaraturul ning edastaks selge sõnumi selle kohta, milline ühistu on tõeliselt hästi juhitud.

Planeeritav seadusemuudatus näeb ette ka põhimõttelisi suuri muudatusi, milliseid eest iõigusruumis varem ei ole olnud. Esimese suure ja põhimõttelise muudatusena on plaanis võimaldada olukorda, kus korteriühistu juhatuse liige saab olla ka juriidiline isik. Selline säte on Eestis järele proovimata ning on tekkinud rida küsimusi, mis täna on vastuseta seoses vastutuse jaotusega näiteks juriidilise isiku pankroti korral.

Teise tähelepanu vääriva muudatusena on plaanis võimaldada kõigil korteriomanikel tutvuda korteriühistu pangakonto väljavõttega. Selle muudatuse tehniline teostatavus on täna alles ebaselge, kuid sellest on tõusetud terve rida probleeme seoses isikuandmete kaitsega jms. Olukord, kus iga korteriomanik võib millal iganes tutvuda ühistu pangakontoga ei pruugi lahendada harva esinenud kriminaalseid juhtumeid ühistute juhatustes, küll aga võib selline võimalus tekitada märkimisväärsel hulgal lisaküsimusi ning pingeid ausatele ning tegusatele ühistujuhtidele. Eesti Korteriühistute Liit on seisukohal, et ühistujuhte, kes teevad oma tööd tihti vabatahtlikult või üliväikese palga eest ja kodanikualgatuse korras, peab väärtustama.

Kolmanda suure muudatusena on uues seaduses sätestatud, et ühistul ei pea olema põhikirja. Eesti Korteriühistul Liidu hinnangul on selline praktika järele proovimata ning selle toimemehhanism tadmata. Tehes muudatusi seadustes, mis otseselt puudutavad ca 1 miljoni Eesti elaniku igapäevaelu, peab lähtuma pigem konservatiivsest lähtepunktist.

Samas tuleb esile tõsta ka mitmeid positiivseid muudatusi, mis on uude seadusesse planeeritud. Nimelt on ühe uue aspektina plaanis kohustada korteriomanikku tagama oma korteris minimaalne nõutav temeperatuur ning ventilatsiooni olemasolu. See muudatus välistab olukorra, kus maja keskmiste korterite omanikud saavad lülitada oma korteris kütte välja ja elada nö teiste korteriomanike arvel. Samuti tagab ventilatsiooni olemasolu igas

korteris õhu liikumise kogu majas. Hoone on üks tervik ning ühe korteri ventilatsiooni tõkestamine mõjutab otseselt kogu maja värske õhuga varustatust.

Samuti on positiivne fakt, et uue seaduse abil liidetakse seni kõrvuti eksisteerinud Korteriühistuseadus ning Korteriomandiseadus. Ühtse seaduse olemasolu aitab lihtsustada seadusest arusaamist ning selle rakendamist.

Kokkuvõtteks võib öelda, et Eesti Korteriühistute Liidu hinnagul on planeeritavatel seadusemuudatustel nii positiivseid kui vähem positiivseid aspekte. Kaaluda tuleks tõsiselt võimalust viia koos seadusemuudatuse jõustumisega läbi ulatuslik üleriiklik teavitamiskampaania, et selgitada laiapõhjaliselt ühistulise haldusvormi võimalusi ning positiivseid külgi. Samuti tasub riiklikul tasandil propageerida Hea Ühistu Märgi kasutuselevõttu. Tõsiselt tasub analüüsida suurte järeleproovimata põhimõtteliste muudatustega „katsetamist“ Eesti elanikkonna peal.

2.3. Eesti eluasemevaldkonna peamised probleemid.

Eestis on täna kinnitatud Eesti Eluasemevaldkonna arengukava 2008-2013. Arengukava sätestab alljärgneva peaeesmärgi:

Muuta eluase kõigile Eesti elanikele kättesaadavaks, arendada eluasemefond kvaliteetseks, energiatõhusaks ja jätkusuutlikuks ning tagada eluasemepiirkondade mitmekesisus, tasakaalustatud säästev areng (Eesti Eluasemevaldkonna arengukava lk 4).

Samuti sätestab kava visiooni:

Kõikidele Eesti elanikele on sobiv ja võimalustekohane eluase kättesaadav, eluasemefond on kvaliteetne ning eluasemepiirkonnad on mitmekesised ja arenenud säästva arengu põhimõtteid järgides (Eesti Eluasemevaldkonna arengukava lk 14).

Eesti Eluasemevaldkonna Arengukava 2008-2013 on loetlenud eluasemevaldkonna probleemid, mis vajavad lahendamist. Need on alljärgnevad:

- Eluasemed pole kõigile Eesti elanikele kättesaadavad.

Eluaseme kättesaadavusega seotud probleemid on muutunud aasta-aastalt teravamaks – need puudutavad eelkõige vähem maksejõulisi uusi leibkondi, kes on eluasemeturule sisenemas. Probleeme eluaseme kättesaadavusega eluasemeturul on tingituna madalast sissetulekust ka vähem konkurentsivõimelistel gruppidel. Eluasemete hinnad ja üürid eraüüriturul on neist suurele osale kättesaamatud ning avaliku sektori poolt pakutavate eluasemete hulk on väga väike. Olukord, kus riigi ja kohalike omavalitsuste omandis on vaid 4% kogu elamufondist, kitsendab oluliselt riigi võimalusi erinevate eluaseme- ja sotsiaalpoliitikate väljatöötamisel ja rakendamisel. Seega on oluline juurde luua munitsipaalüürieluasemeid, sh eelkõige sotsiaalmajutusüksuseid. Eesti rahvastiku demograafiliste protsesside osas jätkub aktiivselt vananemise tendents, mistõttu on edaspidi oluline pöörata enam tähelepanu eakatele nimestele sobivate eluaseme pakkumisele. Kinnisvaraturu ülekuumenemine ja suur laenamistempo võivad majanduslanguse korral lõppeda paljudele - eelkõige noortele leibkondadele

negatiivselt, mistõttu on oluline riiklikult planeerida nii ennetavaid kui ka olukorra tekkimisel toetavaid tegevusi.

- Erivajadustele vastavaks kohandatud korterite vähesus.

Ligi kolmandik puuetega inimestest vajab iseseisvaks toimetulekuks oma eluaseme kohandamist. Kuna puuetega inimesed on sageli vähese maksejõuga, on vajalik eluruumide kohandamise toetamine avaliku sektori poolt.

- Eluasemefondi amortiseerumine ja kvaliteedi langus.

Viimasel kümnel aastal ehitatud elamute maht jääb oluliselt alla perioodi 1950 - 1989 keskmisele ehitusmahule ning pool sajandit tagasi ehitatud hoonete vanus hakkab juba lähenema normatiividega määratud elueale. Kuigi otsest hävimise ohtu ei pruugi olla, vajavad korterelamud rekonstrueerimist. Rekonstrueerimistöödega viivitamine halvendab elamute olukorda ning viib tulevikus tehtavate kulutuste suurenemisele. Perioodil 2008 - 2010 vajab mitmekorruselistes korterelamutes rekonstrueerimist ligi 3 300 elamispinda aastas (ca 150 000 ruutmeetrit aastas). Tingituna hüppelisest eluruumide ehitamise kasvust kuuekümnendatel ja seitsmekümnendatel aastatel, kasvab järgmisel kümnendil vajadus rekonstrueerimise järele kordades (aastatel 2010 - 2014 hinnanguliselt üle 8 000 korteri ehk üle 350 000 ruutmeetri aastas, järgmistel kümnenditel veelgi enam). Seega on riiklikult vajalik erasektorit suunata juba varakult aktiivsemalt investeerima eluasemefond rekonstrueerimistöödesse.

- Eluasemefondi suured energiakulutused.

Seoses hoonete energiatõhususe direktiivi harmoneerimisega on üles kerkinud eluasemefondi energiasäästlikumaks muutmise küsimus. Eesti keskmine energiatarbimine elamutes on võrreldes teiste Euroopa Liidu liikmesriikidega ruutmeetri kohta kõrgem. (Eestis on see näitaja ligikaudu 250 kWh/m2, Soomes ja Rootsis alla 150 kWh/m2). Kaugkütte soojuse hind Eestis väga suurtes piirides3. Ekspertarvamuste põhjal on korterelamu korraliku rekonstrueerimis- ja renoveerimistegevuse tulemusel võimalik saavutada keskmiselt 20 -

30 % energiasäästu, millest lähtuvalt võib rahaline kokkuhoid ulatuda Eesti jaoks tervikuna kuni 0,5 miljardi kroonini aastas. Kui rekonstrueerida või ehitada madala energiatarbimisega elamuid, mille soovituslikud näitajad näevad ette ruumide kütte netoenergia vajaduse alla 15 kWh/m2/aastas, oleks võimalik vähendada hoonete kütteenergia vajadust 90% ja saavutada sellega imporditavate fossiilkütuste mahu vähenemine, Eesti elamumajanduse energiasõltumatuse tõus, suurem vastupidavusvõime eriolukordades ja samuti Eesti CO_2 emissiooni vähenemine. Seega on rekonstrueerimise toetusmeetme ühildamine energiasäästu temaatikaga oluline nii eluasemefondi kvaliteedi parendamise kui ka eluasemefondi ülalpidamiskulude vähendamise seisukohast.

- Eluasemekeskkonna planeerimise ebaefektiivsus.

Eluasemekeskkonna kvaliteedi tõstmise osas puudub Eestil hetkel ühtne ja kindel suund, kuidas ühildada eluasemepiirkondade ja linnaruumi kujundamisel tehniline, sotsiaalne, keskkondlik ja majanduslik aspekt, mistõttu on antud valdkonna areng olnud kaootiline ning alati mitte just kõige efektiivsem. Sellest tulenevalt on vajalik alustada linnakeskkonna terviklikku arengut toetavate rakendusmeetmete väljatöötamist. Oluline on senisest enam pöörata tähelepanu planeerimise ja tehiskeskkonna loomise eest vastutavate isikute pädevuse ja teadmiste tõstmisele ning tagada vajalik hulk spetsialiste erinevatesse riigi- ja kohalike omavalitsusüksustesse.

- Miljööväärtuslike eluasemepiirkondade seisundi halvenemine.

Miljööväärtuslike eluasemepiirkondade määratlemisel, parendamisel ning tulevikuvisioonide paikapanemisel puudub Eestis hetkel ühtne lähenemine. Paljud miljööväärtuslikud alad on tõsises hävimisohus eraomanike vähese keskkonnateadlikkuse ja miljööväärtuslikke piirkondi väheteadvustava tegevuse tõttu.
Kaootilist arengut on soodustanud avaliku sektori vähene huvi nende piirkondade arengu suunamise vastu. Isikute ja institutsioonide teadlikkuse tõstmine aitaks kaasa säästlikumale eluasemekeskkonna arendamisele. Tõhustamist vajavad seega nii väärtuslike eluasemepiirkondade restaureerimine ja säästev renoveerimine kui ka vastav nõustamissüsteem.

- Õuealade omandiga seonduvad probleemid ja kohalike omavalitsuse ning elanikkonna nõrk koostöö.

Kortermajade piirkondades on probleemiks õuealade heakorrastus. Kuna ühistute vahetu ümbruse hooldamine on küll ühistute kohustus, kortermajade vahele jäävad õuealad on aga munitsipaalomandis või asuvad veel reformimata riigimaal, puudub ühistutel otsene kohustus ja
õigus nende alade heakorrastamiseks. Vaja on toetada kohalike omavalitsuste ja ühistute initsiatiivi õuealade heakorrastamisel, kuna see mõjutab otseselt elukvaliteeti eluasemepiirkondades.

- Elanikkonna vähene teadlikkus.

Valdav osa elamute majandamise ja hooldamise tegevustest on antud elanike kanda, kellel aga puuduvad selleks vajalikud teadmised ja professionaalsus. Sellest tulenevalt võetakse elamu parendamise ja jätkusuutlikkuse tagamise seisukohast vastu ebaõigeid otsuseid ning kasutatakse tihti ebakvaliteetseid materjale ja tööjõudu. Eriti teravalt tõusetub antud
probleem miljööväärtuslikes eluasemepiirkondades, kus lisaks üldistele teadmatusest tehtud vigadele lisandub ka piirkonna eripära ja väärtuse kadumine. Eluasemefondi jätkusuutlikuks püsimiseks ja arendamiseks on väga oluline pöörata suuremat tähelepanu elanikkonna üldisele harimisele ja teavitamisele eluasemevaldkonnas toimuva osas (Eesti eluasemevaldkonna arengukava lk 12-13).

Probleemide lahendamiseks on püstitatud kolm alaeesmärki:

Eesmärk 1 – Muuta eluase kõigile Eesti elanikele kättesaadavaks.

Eluasemepoliitika peamine roll on tagada igaühele eluase, mis sobiks talle ning vastaks tema võimalustele. Sotsiaalse tõrjutuse vähendamiseks ühiskonnas on vajalik riiklikult kaasa aidata erinevate toimetulekuraskustes sihtgruppide eluasemeprobleemide lahendamisele ja

eluasemeturul valikuvõimaluste suurendamisele. Selleks on oluline muuta eluasemeturg efektiivsemalt toimivamaks ning parandada munitsipaalüürikorterite üürimise võimalusi kohalikes omavalitsustes.

Eesmärgi sihtgrupp on:
Madala sissetulekuga leibkonnad: paljulapselised pered, noored pered ja noored spetsialistid, vanemliku hoolitsuseta lapsed ja vanemliku hoolitsuseta noored, puuetega inimesed, eakad, üliõpilased, vanglast vabanenud isikud ja kriminaalhooldusalused. Samuti kohalikud omavalitsused

Eesmärk 2 – Arendada eluasemefond kvaliteetseks ja jätkusuutlikuks

Eesti eluasemefond on vananenud, amortiseerunud ja energiakulukas, mistõttu on elanike eluasemekvaliteedi tõstmiseks oluline kõigepealt kaardistada eluasemefondi seisukord ning vastavalt sellele viia läbi elamute rekonstrueerimine. Olemasoleva eluasemefondi jätkusuutlikuks arenguks on vajalik koolitada ning tõsta elamute omanike ja elamute heakorra eest vastutavate isikute teadlikkust renoveerimistööde ja sellega kaasneva osas.

Eesmärgi sihtgrupp on:
Korteriühistud, hooneühistud ja korteriomanike ühisused, kuni 1940. aastani (k.a.) ehitatud korterelamute omanikud ning elamute korrashoiuga ja majandamisega tegelevad isikud

Eesmärk 3 – Tagada eluasemepiirkondade mitmekesisus ja tasakaalustatud jätkusuutlik areng

Kvaliteetse eluasemekeskkonna, mis on elanikele mugav, sotsiaalselt toimiv, majanduslikult efektiivne, keskkondlikult säästev ja kultuuriliselt mitmekesine, loomiseks ja arendamiseks on oluline välja töötada ühtsed ja kindlad põhimõtted eluasemepiirkondade ja linnaruumi kujundamisel. Samuti on vajalik ärgitada elanikke ja nende ühendusi iseseisvalt eluasemepiirkondade kujunemise ja arendamise eest vastutama ja selleks vajalikke tegevusi ellu viima.

Eesmärgi sihtgrupp on:
Korteriühistud, hooneühistud (sh endised elamuühistud), korteriomanike ühisused, tagastatud elamute omanikud, arhitektuuri- ja planeerimiskonkursside korraldajad, eluasemekeskkonna planeerijad, arhitektid ja kohalikud omavalitsused (Eesti eluaseme arengukava 2008-2013, lk 17-23).

Olles täna tutvunud riiklike raamdokumentidega, mis kujundavad Eesti majanduslikku ning sotsiaalset arengut järgnevate aastakümnete jooksul, tuleb väita, et ükski eelmises peatükis käsitletud dokumentidest (SE21, Eesti 2020, Eesti 2030+) ei sisalda Eesti Eluasemevaldkonna Arengukava eesmärkide elluviimist otseselt toetavaid aspekte. Samuti võime väita, et arengukavas loetletud problemaatika on jäänud suures osas samaks. Aastatel 2008-2013 on mõni kirjeldatatud probleemidest leidnud enam, mõni vähem riigipoolset tähelepanu. Kuna aga eluasemevaldkonna probleemid on pikaajalise mõjuga, siis on selge vajadus problemaatikale lahenduste leidmise tõhustamiseks Eluasemevaldkonna arengukavas 2014-2020.

Eesti Eluaseme Arengukava 2008 -2013 püstitas kolm eesmärki:

1)muuta eluase kõigile Eesti elanikele kättesaadavaks; 2) arendada eluasemefond kvaliteetseks ja jätkusuutlikuks ja 3) tagada eluasemepiirkondade mitmekesisus ja tasakaalustatud jätkusuutlik areng.

Analüüsides ülalnimetatud perioodil riigi poolt ellu viidud tegevusi tuleb märkida, et Eestis on astutud selgeid riigipoolseid samme korterelamute energiasäästliku renoveerimise toetamiseks. Selleks on välja töötatud spetsiaalsed finantseerimisskeemid läbi sihtasutuse Kredex. Kredexi poolt pakutavad toetus- ning sooduslaenu võimalused on ühistute poolt hästi vastu võetud ning leidnud laialdast kasutust. Sellega on astutud samme Eesti Eluasemevaldkonna arengukava teise eesmärgi – „arendada eluasemefond kvaliteetseks, energiatõhusaks ja jätkusuutlikuks“ – elluviimise poole. Selline riigipoolne tegevus on tervitatav ning korteriühistuid toetav. Samas tuleb märkida, et 2013 suve seisuga on Kredexi kaudu leidnud toetust üle 500 korterelamu kuid toetusetaotlejate hulk on märksa suurem

(www.kredex.ee). Niisiis on vajadus riikliku toetusskeemi järele märksa ulatuslikum, kui tänased finantsvõimalused seda võimaldanud on.

Vaadeldes Eluasemevaldkonna arengukava 2008-2013 teiste eesmärkide – 1) muuta eluase kõigile Eesti elanikele kättesaadavaks ning 3) tagada eluasemepiirkondade mitmekesisus ja tasakaalustatud jätkusuutlik areng – täitmist, tuleb märkida, et need on leidnud märksa vähem riiklikku tähelepanu. Võib öelda, et nende eesmärkide saavutamiseks puuduvad täna toimivad meetmed. Sihtasutus Kredex pakub küll täna eluasemelaenu käendust ning kodutoetust lasterikastele peredel, kuid nende toetuste mõju ei ole piisava ulatusega lahendamaks eluaseme kättesaadavusega seotud probleeme kõigi sihtgruppide hulgas.

Tallinna Tehnikaülikooli ning Tartu Ülikooli teadlased on läbi viinud erinevaid uuringuid, mis käsitlevad eluasemesektori vajadusi. Allpool tutvustame peamiste uuringute tulemusi ning statistilisi näitajaid, mis puudutavad korterelamusektorit.

Rahva ja Eluruumide loenduse andmete põhjal saame öelda, et Eesti eluasemevaldkond on võrreldes teiste Euroopa Liidu liikmeriikidega mahajäämuses. Peamisteks probleemideks on eluasemete kvaliteet ning suurus (Eluruumid Eesti maakondades REL 2011 andmetel).

Selgelt on eristatavad tõmbekeskused Tallinn, Tartu ja Pärnu koos lähiümbruse valdadega. Samas on rahvastiku ning eluruumide vähenemine märgatav kõigis teistes Eesti piirkondandes.

Enim on eluruume ehitatud juurde Tallinnas (24 817), Tartus (5353), Pärnus (2064), Viimsis (4446), Rael (3264) ja Harku vallas (3057). Eluruumide arv on kahanenud kõige enam Kohtla-Järvel (2054), Kiviõlis (952), Valgas (337), Vaivaras (505) ja Illukal (261) (REL 2011 tulemused. Eluruumide andmed).

Eluruumide kättesaadavuse teema on eriti oluline suuremates Eesti linnades.

Tallinna Tehnikaülikooli uurimisrühm on läbi viinud uurimuse „Tallinna linnale olulistes asutustes hõivatud noorte töötajate huvi munitsipaalkorteri üürimise vastu". Antud uurimus tõendab, et noorte huvi üürielamupinna vastu on märkimisväärselt kõrge.

Uuring väidab, et suhete stabiliseerumine ühiskonnas, sh eluasemeväljal, ning individuaalsetele eelistustele ja tegutsemisstrateegiatele antav üha realistlikum hinnang kahandab ilmselt nende noorte hulka, kes „iga hinna eest" taotleb oma iseseisva elu alguses eluasemeomaniku staatust.

Kuna sisenemine eluasemeturule on piiratud ressursside tõttu raske kui mitte võimatu, siis võib eeldada, et eluaseme üürimises linna kortermajades hakatakse üha enam nägema väärikat alternatiivi.

Küsitletud tallinlaste kontingendist leiab valdav enamus, et munitsipaalkorterite üürimist peaks linn oma elanikele vajadusel põhimõtteliselt võimaldama (90%). Seejuures rõhutavad sellise alternatiivi olemasolu vajadust kõige nooremad vanusegrupis - 20-25 aastased - küsitletud (97%), kellel on eluasemevajadus kõige teravam seoses iseseisva töö- ja/või perekonnaelu alustamisega. Linna üürikorteri vajadus on suurim neil, kes soovivad vanematest eraldi elada (97%) ja praegu omaette korterit üürivatel noortel (Tallinna linnale olulistes asutustes hõivatud noorte töötajate huvi munitsipaalkorteri üürimise vastu", lk 18).

Oluliseks eluasemesektori probleemiks võrreldes teiste Euroopa liidu liikmesriikidega on eluruumide madal kvaliteet.

Rahva ja Eluruumide loenduse käigus on esile tõstetud allpool kirjeldatud peamised kitsaskohad.

Milles me aga teravalt (ja negatiivselt) silma paistame, on eluruumide vilets baastase (WC ja duši puudumine, pehkinud aknad, rõskus). Elementaarsed sanitaartingimused on enamiku OECD maades kõigil leibkondadel olemas, Eestis puuduvad aga WC ja duširuum 13% peredest. Selle näitajaga sarnaneme Türgile ja Tšiilile, ning Lätile (Eluruumid Eestis rahvaloenduste andmetel 1881 – 2000, lk.1).

On ilmsege, et selline lõhe Eesti ning Euroopa Liidu vanade liikmesriikide vahel peab vähenema ning eluruumide kvaliteeti on vaja lähikümnenditel märkimisväärselt tõsta.

Järgmise olulise probleemina, mis ei ole täna tõhusat lahendust leidnud, tuleb esile tõsta eluasemepiirkondade mitmekesise ja jätkusuutliku arengu teema.

Tallinna Tehnikaülikooli uurimisgrupi poolt läbi viidud uuring kinnitab antud teema vajalikkust. Allpool on lühidalt tutvustatud uuringu järeldusi.

Reaalsed probleemid mida korteromanikud kõigis elamutüüpides selgelt tunnetavad ja mille lahendamine väljub elanike ja nende ühenduste otsestest haldus- või võimupiiridest, puudutavad peamiselt kolme elamisruumi kujundamise aspekti: elamulähedaste parkimisvõimaluste loomist, avaliku ruumi haljastamist, korrashoidu ja hoidumist haljasalade asendamisest asfaltpinnakattega ning liigtihendatud hoonestuse vältimist eluasemepiirkondades. Nende küsimuste lahendamiseks oodatakse kohalike omavalitsuste sekkumist ja elanike huve arvestavaid linnapoliitilisi otsuseid. Need probleemid tõstatuvad eriti teravalt puitelamupiirkondades, kus on ohustatud miljööväärtuslik elamisruum tervikuna (õuealad, tänavad). Lisaks parkimisprobleemidele ei toimi ka ootuspärane liikluskultuur, ohustades elanike turvalist liikumist oma elupiirkonnas. Samuti on probleeme muinsuskaitsealase järelevalvega elamute renoveerimise üle, mis eiravad restaureerimisprintsiipe. Asumiseltside mitmed algatused ja katsed kohaliku omavalitsusega läbi rääkida pole andnud loodetud tulemust.

Intervjueeritute hinnangul võiks kohalik omavalitsus keerulisel majanduslanguse perioodil ning olukorras, kus igat tüüpi vanemad korterelamud vajavad kiiret renoveerimist või estaureerimist, tegeleda enam sotsiaalsete küsimustega - suhelda linnaelanikega, selgitades ja abistades keerulisel ajal eluasemeküsimustega toimetulemist (Eluasemekvaliteet, heaolu ja eneseidentifikatsioon erituüübilistes kortermajades. Elamiskogemuslik analüüs, lk 17).

On ilmselge, et asumite ruumilisel planeerimisel ei piisa korteriühistute või kodanikualgatuse aktiivsusest. Vajalik on elanikkonna, asumiseltside ja korteriühistute koostöö omavalitsustega ning vajadusel ka riigiga.
Oluline on märkida, et linnaregioonide planeerimisel on määravaks faktoriks just eelpoolnimetatud kolme osapoole koostöö kuna suuremates linnades on korterelamute vahelistel õuealadel esindatud nii omavalitsustele kuuluvad teed ja alad kui ka reformimata

riigimaa. Täna põhjustab sellise maa olemasolu palju probleeme majadevahelise õueala ühtses planeerimises ning vastustuse jaotuses seoses lume- ning lehekoristusega. Paljud korteriühistud on korrastanud oma maja esise kuid selline lahendus on poolik. Majadevahelist õueala peaks vaatama tervikuna ning lahendama hoovimaa omandiküsimuse nii, et oleks tagatud antud ala väljaarendamine ühtsel moel.

Elanikkonna ootuseid omavalitsuse suhtes väljendab ka Tallinna elanikkonna seas läbi viidud uuring, mis käsitles linlaste ootuseid eluruumile ja keskkonnale.

Konkreetsete valikute puhul (kesk)linna korteri valikute kasuks on määrav uuselamuelaniku puhul suurlinlikust elustiilist lähtuv elamisviisi taotlus, mis eeldab kvaliteeti kõigil elamisruumi tasandeil, nii korteris, majas kui lähipiirkonnas. Otsitakse isikupärast eluaset, mis arhitektuuriliselt eristuks elamute masstoodangust. Elukohta valides on intervueeritud lähtunud linnajaole/naabruskonnale iseloomulikest väärtustest, mille säilimist või jätkusuutlikkust nad igati toetavad, oodates vastavasisulisi konstruktuiivseid strateegiad ka linnapoliitikas (Kalamees, T jt Eesti eluasemefondi ehitustehniline seisukord - ajavahemikul 1990-2010 kasutusele võetud korterelamud, lk 235).

Rääkides Eesti eluasemevaldkonna probleemidest, ei saa mööda vaadata ka sellistest globaalsetest arengusuundumustest nagu linnastumine ning rahvastiku vananemine. Käesoleva analüüsi esimeses peatükis on lähemalt tutvustatud linnastumise ning rahvastiku vananemise mõju ulatust Eestis.

Ka Üleriigiline Planeering Eesti 2030+ näeb ette jätkuvat linnastumise ning rahvastiku vananemise proitsessi Eestis.

Mitme prognoosi kohaselt on rahvastiku vananemine Eestis vältimatu protsess. Seda võimendab mõõdukalt negatiivne loomulik iive. Praeguste poliitiliste hoiakute valguses ei ole tõenäoline ka ulatuslik sisseränne Eestisse, mis tasakaalustaks loomuliku kahanemise, nagu mõnes Lääne-Euroopa riigis. Vanemaealiste osatähtsuse kasv rahvastikus on väikseim Tallinnas, Tartus ja Pärnus, kus sisserändajatest on ülekaalus nooremate vanuserühmade esindajad. Sellised arengusuundumused võivad koormata Eesti sotsiaalsüsteemi ja halvendada

majanduse kasvuvõimalusi. Samal ajal võivad paraneda hõbedase majanduse teenuste arendamise väljavaated, milles saavad kaasa rääkida ka väiksemad asulad.

Rahvastiku vananemise ja rahvaarvu mõõduka kahanemise kõrval jätkub tõenäoliselt ka aeglane linnastumine. Linnarahvastiku kasv on suhteline: selle absoluutarv ei suurene märkimisväärselt, kuid selle osakaalu tõstab maaelanikkonna kahanemine. Linnastumisstatistikat moonutab ka valglinnastumine, sest linnapiirist väljapoole, kuid selle lähedusse rajatavate uusasumite elanikke loetakse maarahvastiku hulka. Niimoodi liigub linnastumine varjatult maale, sest uusasumitest külad on oma iseloomult eeslinnad. Teisalt väljendub linnastumine ka selles, et maaelanike tööalane pendelränne kasvab, mille tulemusena imbub linlik elulaad maale.

Linnastumine soosib suuremaid Eesti linnu. Valdavad rändesuunad on seotud inimese elutsükliga: noored liiguvad eeskätt suurtesse linnadesse, lastega pered eeslinnadesse ning vanemad tööealised ja pensionärid maale. Tallinna ja Tartu, vähemal määral ka Pärnu linna ja Ida-Viru linnastu1 külgetõmbe kindlustavad kõrgkoolid ja teadmispõhise majandusega seotud töökohtade kasv. Tallinnale ja/või Ida-Viru linnastule võib anda lisaimpulsse üleilmse logistika areng eeskätt seoses Hiina- ja Venemaa-suunaliste kaubavoogude teenindamisega. Euroopa Liidu poliitika ja keskkonnahoidlike väärtuste mõju aitavad parandada keskkonna- ja transpordiolusid suuremates linnades, muutes nad elukohana atraktiivsemaks (Eesti 2030+. Lk 8).

Ilmselgelt on need väljakutsed peamised, mis Eestil tuleb lahendada järgmise perioodi, 2013-2020, arengukava koostades.

Ülaltoodust tulenevalt saame väita, et Eestis on riiklikul tasandil püütud leida lahendusi küll korterelamute energiasäästliku renoveerimise toetamiseks, samas on täiesti märkamata jäetud eluasemevaldkonna kvaliteedi mõju sotsiaalsed aspektid ühiskonnale tervikuna.

Kodu on inimese põhivajadusi ning selle suurus, asukoht, seisund, mugavused ja sobivus leibkonnale on olulised elukvaliteedi näitajad. Eluruumi olemasolu ja selle kvaliteet on peale elanike otsese heaolu seotud ka laiema ühiskondliku kasuga. Korralikud elamistingimused suurendavad inimeste turvatunnet ja sidusust ühiskonnas tervikuna. Kehvad tingimused seevastu on sageli seotud leibkondade majanduslike raskuste ja vaesusriskiga ning võivad

muu hulgas põhjustada elanike terviseprobleeme. Eluruumi asukohast oleneb nii mitmesuguste teenuste (kaubandus, haridus, arstiabi, huviklubid) kättesaadavus kui ka kogukond, kuhu kuulutakse. Halva kvaliteedi või asukohaga eluase võib tekitada sotsiaalset eraldatust – sellised hooned koonduvad teatud linnaosadesse või piirkondadesse. Sinna asuvad elama vähem kindlustatud leibkonnad, samal ajal kui rikkamad leibkonnad kogunevad teistesse piirkondadesse. Eluaseme kättesaadavuse probleemid, sobimatud elamistingimused ja sotsiaaleluruumide vähesus tekitavad kodutust ja võivad kaasa aidata kuritegevuse suurenemisele. Kui palju peab riigis olema eluruume, kus need peavad paiknema ja millised olema, selle määravad kindlaks leibkondade arv ja koosseis erinevates piirkondades ning ühiskondlikult tunnustatud minimaalsed nõuded eluruumile. Siiski ei ela kõik leibkonnad neile sobivates eluruumides, kusjuures eluruumide kättesaadavuse probleemid puudutavad osa inimrühmi teistest rohkem. Võimalused omada sobivat elamispinda on teistest piiratumad näiteks üksi elavatel inimestel, üksikvanematel, lasterikastel ja noortel peredel (Eluruumid Eestis rahvaloenduste andmetel 1881 – 2000, lk.4).

Lähtudes rahvaloenduste andmetest saame väita, et eluruumidega seotud problemaatika on olnud Eestis päevakorral läbi aastakümnete. Eestis on 98 % eluruumidest eraomandis ning seega on küll juriidiliselt korrektne väita, et eraomaniku vastutus on oma vara eest hoolt kanda, samas aga toob selline suhtumine kaasa olulise mõjuga sotsiaalmajanduslikke tagajärgi.

Eesti kuulub nende Euroopa riikide hulka, mida erialakirjanduses on nimetatud „omanike riikideks" (Kemeny, 1992; Ruonavaara, 1996a), osutades omandistruktuurile, kus valdav osa elanikkonnast omab eluaset, mida ta kasutab (näit. Inglismaa, Iirimaa, Soome). Sellistes riikides on eluasemeomand normiks ning alternatiivsed eluasemevaldamise vorme nähakse pigem stigmatiseeritud kõrvalekaldumisena. Vastupidiselt proportsionaalselt suurema avaliku ja eraüürisektoriga riikidele, kus omandist lähtuv sildistamine teistsuguse traditsiooni tõttu puudub (näit. Holland, Šveits, Saksamaa, Rootsi) (Tallinna linnale olulistes asutustes hõivatud noorte töötajate huvi munitsipaalkorteri üürimise vastu", lk 18).

Samas on selge, et eraomandis olevad korterid moodustavad ühtse tervikliku eluruumi, kuhu on osalistena kaasatud kõik ühiskonnagrupid.

Kvaliteetne ja vajadustele vastav eluase on elukvaliteedi üks tähtsamaid komponente. Materiaalses plaanis on see leibkonna suurim väljaminek, mittemateriaalses aga tegur, mis mõjutab laste ja pereliikmete vaimset arengut ja tervisenäitajaid. (Eluruumid Eestis rahvaloenduste andmetel 1881 – 2000, lk.1).

Viimase olulise probleemina tuleb käsitleda rahva ning eriti selle nõrgemate gruppide võimekust eluaseme soetamiseks.

Ruumide vähesus või nende mittevastavus leibkonna struktuurile on olnud elukvaliteedi klassikalised mõõdikud. Viimasel ajal (eriti seoses 2008. a finantskriisiga) on tähelepanu keskmesse tõusnud eluasemekulud, sealhulgas ka omandivorm ja kodulaenude koorem.

Kõikides riikides on halvemas olukorras need, kes erasektorist turuhindadega eluaset rendivad; mõnedes riikides (sh Eestis) tõuseb eluasemekulude koorem kriitilise 40%-ni märksa sagedamini ka kodulaenu võtnud leibkondades. Eeskätt on suur erinevus hüpoteegiga soetatud ja endale kuuluva eluasemega leibkondade olukorras iseloomulik nendele maadele, mis aastail 2007–2008 elasid läbi kinnisvarabuumi (Eesti, Ungari, Slovakkia, Sloveenia, Hispaania) (Eluruumid Eestis rahvaloenduste andmetel 1881 – 2000, lk.1).

On vaja töötada välja selged meetmed selleks, et eluase oleks kättesaadava ka majanduslikult vähemvõimekatele ühiskonna gruppidele (noored pered, üliõpilased, noored spetsialistid jt).

Üheks oluliseks tugisambaks eluasemega seotud probleemide lahendamisele on ulatuslik teavitus- ja koolitustegevus. Eestis on 98 % eluasemetest eraomandis. Omaniku õiguste ning kohustuste teadvustamine on küll tavapärane eramuomanike seas, kuid korterelamute elanikkond vajab selle temaatikaga tutvumiseks ning selle omaksvõtmiseks aega ning pidevat toetavat teavitus- ning koolitusprotsessi.

Samuti vajavad tuge elamute majandamise ning haldusega seotud küsimustes ühistute juhatused. Olukorras, kus planeeritava seadusemuudatuse kohaselt elab ca 70 % rahvastikust varsti korteriühistutes vastutavad ühistute targa juhtimise ning säästliku majandamise eest vastutavad otseselt ühistute juhatused. Juhatused on vastutavad miljonitesse eurodesse ulatuva kinnisvara hea käekäigu ning igapäevase hooldamise eest. On ilmne vajadus koolitusprogrammi üldriikliku rakendamise järele, mis võimaldaks kõigil tulevastel ühistujuhtidel õppida selgeks kinnisvara haldamise põhimõtted, et olla pädevaks tellijaks

teenusepakkujate ning ehitus- ja remonditöid teostavate ettevõtete turul ning samas tagada majanduslikult hästi läbimõeldud finantsjuhtimine ja pingevaba õhkkond kogu ühistus. Järjepidev teavitus ja koolitus, mis annab ülevaate eluasemega seotud õigustest ja kohustustest, on hädavajalik nii korteriomanike kui juhatuste tasandil.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et Eesti eluasemevaldkonna probleemid jagunevad kahte suuremasse gruppi - makrotasandi ja mikrotasandi probleemid.

Makrotasandi probleemidena võib nimetada linnastumist ja rahvastiku vananemist. Need on probeleemid, mis on levinud kogu Euroopas ning millele on arenenud riikides tõhusaid lahendusi leitud. Need probleemid on kahtlemata väga ulatusliku mõjuga ning hõlmavad endas mitte vaid elamusektorit vaid kõiki ühiskonnaelu valdkondi. Eestil on siinkohal võimalus õppida Euroopa Liidu vanade liikmesriikide vigadest ning headest näidetest. Riiklikud poliitikad koostöös elanikkonna ning kolmanda sektoriga viivad tõhusate lahendusteni.

Mikrotasandi probleemid puudutavad Eesti-siseseid teemasid nagu hoonete halb energiatõhusus, eluasemete halb kvaliteet, elanikkonna nõrgemate gruppide vähene maksevõime, nõrk koostöö omavalitsuste, riigi ning kodanikuorganisatsioonide vahel. Mikrotasandi probleeme saab lahendada Eesti-siseselt.

Võimalikke lahendusteid probleemide ületamiseks pakutakse välja käesoleva analüüsi viiendas peatükis.

3. Ülevaade CECODHASe liikmesriikide ning Eesti idanaabrite korteriühistuvaldkonna statistilistest andmetest ning peamistest arengusuundadest.

Euroopa Liidu korteriühistute ning sotsiaaleluruumide valdkonna oraganisatsioone ühendab katusorganisatsioon CECODHAS Housing Europe. CECODHASEl on 45 liikmesorganisatsiooni 19-st erinevast Euroopa riigist. CECODHASe liikmesorganisatsioonid kannavad läbi oma liikmete igapäevase töö hoolt kokku 12 miljoni eluaseme eest, mis moodustab 12 % kogu Euroopa elamufondist.

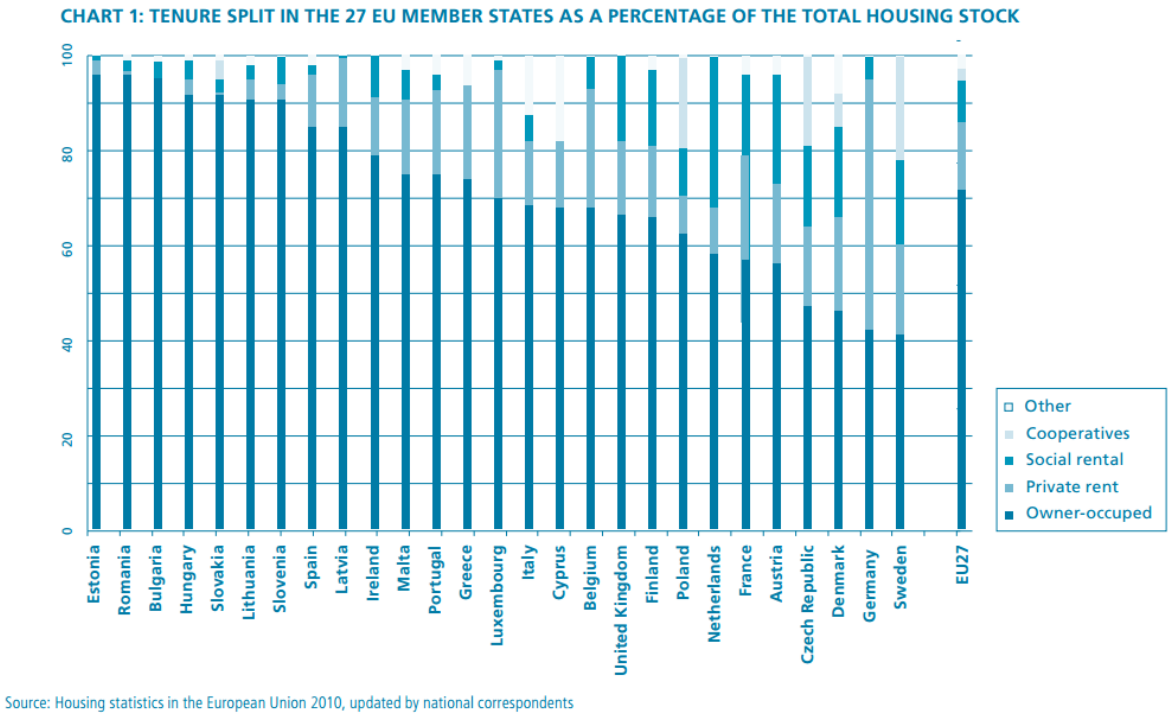
CECODHASe liikmesorganisatsioonid on sätestanud ühise visioon, mis kõlab alljärgnevalt: Meil, mittetulunduslikel, avalikel ja ühistulistel eluasemepakkujatel, on visioon Euroopast, kus igaühel on juurdepääs kvaliteetsele ning taskukohasele eluasemele, kus on loodud elukeskkond, mis on sotsiaalselt, majanduslikult ja keskkonna-alaselt jätkusuutlik ning kus igaühel on võimalus eneseteostuseks (www.housingeurope.eu).

Käesolevas peatükis tutvustatavad peamised trendid ning arengusuundmused põhinevad peamiselt CECODHASe poolt iga kahe aasta järel ilmuvale väljaandele Europe Housing Review, infole CECODHASe kodulehel, liikmesorganisatsioonide ning Eesti idapartnerite seas jaotatud küsimustike vastustele ning täiendavatele intervjuudele erinevate organisatsioonide esindajatega. Intervjuude raames koguti infot peamiselt CECODHASe liikmeskonda mittekuuluvate riikide kohta, sest nende osas on interneti vahendusel või trükiste kujul vähem infot kättesaadav.

Eesti Korteriühistute Liidu poolt koostatud küsimustikud saadeti kõigile CECODHASe liikmetele ning valdkondlikele organisatsioonidele Venemaal, Ukrainas, Valgevenes, Lätis ja Leedus. Vastustega laekus tagasi 9 küsimustikku Saksamaalt, Iirimaalt, Hollandist, Itaaliast, Walesist, Venemaalt, Valgevenest, Ukrainast ja Lätist. Küsimustikud on täiendavaks infoallikaks ametlikule statistikale ning aitavad kujundada visiooni Eesti rollist tänase Euroopa eluasememaastikul ning töötada välja parimaid lahendusi edaspidiseks.

Euroopa eluasemeväli on mitmetahuline ning hõlmab endas erinevaid omandivorme ning elamute haldamise viise. Esindatud on korteri- ja hooneühistud, munitsipaal- ja eraüürimajad. sotsiaalmajad, kirikutele ja mittetulundusühingutele kuuluvad elamud. Võrreldes teiste maailmajagudega paistab Euroopa silma kõrge omandiasustuse poolest. Eesti, kus ca 98 % korteritest elamureformi käigus erastati, kuulub vastava nimekirja tippu (Joonis 1) (Housing Europe Review 2012, lk 10). Käesoleva analüüsi raames keskendutakse korteriühistusektori vaatlemisele ning ei käsitleta üürielamute, eramute ning teiste eluasemevormide temaatikat.

Siin ja edaspidi kasutatakse terminit „korteriühistusektor“ tähenduses, mis hõlmab kogu ühistulist eluasmevaldkonda hõlmates kõiki erinevaid vorme erinevates riikides (hooneühistud, mittetulunduslikud elamud, ühistuid, mis rendivad eluruume välja jms).



Joonis 1 Omandivormi jaotus EL 27 liikmesriigis protsendina kogu elamufondist

Ülaltoodud joonisel järgnevad Eestile teised „uued“ Euroopa Liidu liikmesriigid, kus on viimase mõnekümne aasta jooksul läbitud elamureform ning seetõttu on moodustunud arvukas korteriomanike klass. Tabeli teises otsas asuvad riigid, mis on tuntud oma kõrge

elatustaseme ja arenenud demokraatia poolest – Rootsi, Saksamaa, Taani ning kus on ühe levinud eluasemevormina on korteriühistute kõrval kasutusel ka üürielamud.

Kahtlemata paneb selline positsioon Eestile vastutuse leida parim tee „omanikeriigis“ jätkusuutliku eluasemevaldkonna kujundamiseks ning sotsiaalsete kitsaskohtade vältimiseks. Kui soovime arengutasemel jõuda järele Euroopa heaoluriikidele, siis tuleb meil ühest küljest õppida naaberriikide õnnestumistest ning vigadest, kuid samas lähtuda tänasest reaalsest olukorrast Eestis.

Eesti sammus teiste Ida-Euroopa riikide seas erastamisprotsessi esirinnas ning 1990-te aastate alguses erastati ligikaudu 100 %-liselt kogu elamufond. Tänane olukord, kus enamik eluasemest kuulub eraomanikele, seab eelduse, et kõik omanikud peavad olema majanduslikult ning sotsiaalselt küpsed tulemaks toime eluaseme soetamisega ning selle korrashoiuga.

Kahtlemata on igas riigis elanikkonna gruppe, kes ei ole suutelised kas majanduslikel või sotsiaalsetel põhjustel omandit soetama ning selle eest kogu elu hoolt kandma. Samuti on igas ühiskonnas gruppe, kes teatud perioodil võivad vaja tuge – noored, vanurid jt.

Kuidas tänases olukorras toime tulla ning milliseid lahendusi leida, on küsimus koostatavale Eesti Eluasemevaldkonna Arengukavale 2014-2020. Juhul, kui Eesti suudab leida lahenduse „omanikeriigis“ jätkusuutliku elukeskkonna loomiseks ning stabiilse sotsiaalmajandusliku keskkonna loomiseks, saame kahtlemata olla eeskujuks teistele Ida-Euroopa riikidele.

Keskendudes Eesti korteriühistusektorile vaatleme allpool lähemalt, kui suure osa kogu elamufondist moodustavad korteriühistud teistes Euroopa riikides ning millised on neis riikides antud valdkonna tulevikusuundumused.

Korteriühistud, hooneühistud ning muud mittetulunduslikud eluasemevormid moodustavad ühe mitmekesise osa Euroopa eluasemeväljast. „Uutes“ liikmesriikides, kus läbiti erastamisprotsess on valdavaks vormiks korteri- ja hooneühistud. „Vanades“ liikmesriikides on aga eluasemevormide paljusus märksa mitmekesisem. Peamiste erinevusena võib märkida ulatusliku üürielamufondi olemasolu ning ühepereelamute arvukat esindatust.

Pärast esimest Maailmasõda hakati paljudes riikides pöörama tähelepanu kvaliteetse eluaseme pakkumisele rahvale. Mõnedes riikides leidis parima lahendusena rakendust ühistuline eluasemevorm (Rootsi), teistes riikides aga panustati enam avaliku sektori üürielamufondile (Holland). Samuti elavnes eramute ehitus kogu Euroopas. Samad trendid jätkusid pärast Teist Maailmasõda. Väga paljudes Euroopa riikides võeti kasutusele ulatuslikud riiklikud ülesehitusprogrammid, mille raames toetati kvaliteetset elamuehitust. Tihti töötati toetusprogrammid välja just ühistulise elamuehituse toeks kuna ühistuline ehitus andis võimaluse kõige efektiivsemal moel liita kodanikualgatus riigi toetusega. Riiklik toetus motiveeris tulevasi omanikke investeerima eluasemesse ning samas võimaldas kaasata elanikkonna panust riiklikult tähtsa eluasemeproblemaatika lahendamisse.

Tõhusad elamuehituse toetusprogrammid kestsid paljudes riikides kuni 1990te ja 2000-te aastateni, mil hakati tasapisi vähendama riikliku subsideerimise osa, mis oli osaliselt seotud ka kiiresti kasvava immigrantide hulgaga, sellest tuleneva vajadusega kasvava eluasemelise ehituse järele ja muutustega immigratsioonipoliitikas. 2000-te aastate majanduskriis lõpetas enamikes riikides massilise riikliku elamuehituse subsideerimise ning täna pakutakse märksa väiksema riikliku osalusega finantseerimisprogramme. Samas on igas käesoleva analüüsi käigus vaadeldud riigis olemas hoonete (energiasäästlikku) renoveerimist toetavad programmid või struktuurid.

Käesolevas uurimuses ei peatuta pikemalt eluasemevormide ajaloolisel kujunemisel erinevates Euroopa riikides vaid vaadeldakse erinevates riikides täna pakutavaid lahendusi eluasemevaldkonna väljakutsetele. Lähemalt on keskendutud riiklike renoveerimisprogrammide toetuste ning ühistulise elamuehituse olemasolule kuna need protsessid on määrava tähtsusega korterelamuvaldkonna pikajalisel planeerimisel.

Tabel 1 annab ülevaate 19 erineva Euroopa riigi ühistute statistika kohta. Tabelis on ära toodud ühistute arv, nende protsent kogu elamufondist, ühistuliste korterite arv ning märge selle kohta kas riigis on olemas renoveerimistoetus ning kas toimib uute ühistute ehitus.

Kuna korteriühistute juriidilised toimemehhanismid on erinevates riikides erinevad ning nende seadusandlik regulatsioon ning statistiliste andmete kogumine on samuti väga erinevad,

siis ei ole tihti lihtne ühistusektorit määratleda ning selle kohta täpseid andmeid saada. Tabelis on tühjaks jäetud lahtrid, mille kohta täna info puudub.

Andmed korteriühistuvaldkonna kohta CECODHASe liikmesriikides						
Jrk nr	**Riik**	**Ühistute arv**	**Ühistute % elamufondist**	**Ühistutes olevate korterite arv**	**Toetusprogrammid ühistute renoveerimiseks**	**Uute ühistute ehitus**
1	Austria	99	8	368 000	ja	ja
2	Belgia			11 000	ja	ja
3	Hispaania	14 073	6	1 400 000	ja	ja
4	Iirimaa	7	0,1	3500	ja	ja
5	Itaalia	4300		672 000	ja	ja
6	Norra	5350	15	261 250	ja	ja
7	Poola	3500	19,4	2 583 000	ja	ja
8	Portugal	100		180 000	ja	ja
9	Prantsusmaa			300 000	ja	ja
10	Rootsi	6500	22	997 969	ja	ja
11	Saksa	1850	5	2 180 000	ja	ja
12	Šveits		4,3	172 000	ja	ja
13	Tšehhi	681		432 000	ja	ja
14	UK	677		45 000	ja	ja
15	Ungari	1269	7	300 000	ja	ei
Andmed korteriühistuvaldkonna kohta väljaspool CECODHASe liikmesriike						
16	Läti		13		ja	ei
17	Ukraina	15 731	15		ei	ei
18	Valgevene	9300			ja	ei
19	Venemaa	78 869	8,8		ja	ja

Tabel 1 Andmed korteriühistuvaldkonna kohta Euroopas.

[Type text]

Allpool on põhjalikumalt tutvustatud erinevate riikide statistikat ning lahendusi ühistute renoveerimise ning ehituse valdkondades.

Nagu tabelist näha, on korteriühistusektor erinevates riikides erinevalt esindatud. Ühistud moodustavad kogu elamufondist osa, mis võib ulatuda 0,1 protsenidst (Iirimaa) kuni 22 protsendini (Rootsi). Eestis moodustab ühistusektor pärast planeeritavate seadusemuudatust jõustumist kogu elamufondist 68,8 protsenti, olles seega Euroopa suurim korteriühistuliikumine. Täna moodustavad korteriühistud Eestis ca 30 % kogu elamufondist (Rahva ja eluruumide loendus 2011).

Samuti varieerub suuresti korterite arv ühistus. Ühes ühistus võib olla kortereid kahest kuni mitme tuhandeni. Enamikes Euroopa riikides moodustab üks ühistu loogilise tervikliku eluasemepriirkonna. Nii näiteks on Rootsi korteriühistu tüüpiliselt roheline piirkond, mille keskmes on tihti kogukonnamaja, mis on mõeldud ühiste pidude ning koosolekute läbiviimiseks, lastehoiuks ning teisteks ühise tegutsemise üritusteks. Piirkond tervikuna on planeeritud enamasti madaltiheda ridamajade või väikeste korterelamute alana, mille vahele on paigutatud läbimõeldult parklad, mängualad ning rohelised tsoonid (Joonis 2).

Housing Co-operative Finnboda Park, Stockholm (photograf HSB)

Joonis 2 Korteriühistu Stockholmis, Rootsis

[Type text]

Sarnaseid elukeskkonna planeerimise põhimõtteid rakendatakse ka näiteks Itaalias (Joonis3).

Cooperativa Casa e Territorio, Medicina (Bologna)

Joonis 3 Korteriühistu Bolognas, Itaalias

Piirkondades, kus nõudlus eluaseme järele on suur, on kombineeritud kõrghooneid madalamate hoonetega, et tagada rohelise linnaruumi olemasolu. Selliseid lahendusi on edukalt arendatud Norras (Joonis 4).

High-rised,low-rised and terraced houses from the Co-operative Housing Association Sorlandet BBL, Kristiansand (Kjell Inge Soreide)

Joonis 4 Korteriühistupiirkond Norras

Läbimõeldud ning praktiline ja hästitoimiv eluasemekeskkonad ühistus on tagatud planeeringuga, kus üks ühistu mitte vaid ei ehita maja vaid loob elukeskkonna. Vastavalt loodud ühistu asukohale (pealinn, väikelinn, linnaosa jms) ning suunitlusele (vanurid, lastega pered jms) valivad ühistus elukoha inimesed, kellel on sarnased vajadused ning väärtushinnangud, mis omakorda aiatab ennetada konfliktsituatsioone ühistus.

Nagu ülaltoodust näha, on ühistulise elustiili juures oluline selle planeerimine algusest peale. Eestis, kus korteriühistute moodustamise protsess algas juba olemasolevates hoonetes ning neis juba aastakümneid elanud inimestega, tekitati nö „tagurpidi“ ühistu. „Tagurpidi“ ühistus oli reformi objektiks olemasolev maja koos sellest elavate inimestega, keda üritati ühiselt oma maja majandus- ja haldustegevust koordineerima panna. Selline sundolukord esitab maja elanikkonnale suure väljakutse ning seda enam väärib imetlust, et ligikaudu pooled Eesti korterelamutest on selle protsessi edukalt läbinud ning tänaseks saavutanud stabiilse elukvaliteedi.

Tiheasustusega piirkondades (nt suurlinnade keskused) võib Euroopa kogemuse põhjal üks ühistu koosneda ka vaid ühest majast. Tavaliselt on sellisel puhul tegemist vanemate majadega, mis ehitatud juba möödunud sajandi 20-tel. Sel perioodil asutati ühistuid, mille eesmärgiks oli püstitada üks maja, seda tihtipeale sõjajärgse eluasemedefitsiidi leevendamiseks. Eestis on selliseid maju Kadrioru piirkonnas. Alates 60-test toimus aga ühistuline ehitus reeglina piirkondlike arendustena peamiselt noorte perede vajaduste rahuldamiseks ning laienes äärelinnadesse.

Analüüsides Euroopa riikide korteriühistusektoreid (Tabel 1) on peamiseks tähelepanu väärivaks faktiks erinevused CECODHASe liikmesriikide ning mitteliikmesriikide korteriühistuvaldkondade vahel.

Enamikes mitteliikmesmaades ei ole täna toimivat ühistulist korterelamuehitust. Erandiks on Venemaa, kus toimivad elamuehituskooperatiivid (zhilisno-stroitelni kooperativ). Küsitluse andmetel ehitati Venemaal aastal 2010 13 046 uut korterelamut ning neist 110 on ehitatud elamuehituskooperatiivide poolt, kus kooperatiivi liikmeteks on tulevased korteriomanikud..

Teistes küsitlusele vastanud riikides - Valgevenes, Ukrainas ja Lätis – sellist algatust ei rakendada. Samuti puudub ühistuline ehitustegevus Ungaris, seda peamiselt majandusliku mõõnaseisu tõttu riigis. Küll aga toimib ühistuline ehitus endistest idabloki riikidest edukalt Poolas ja Tsehhis, kus ehitajateks on peamiseks läbi kogu nõukogude-perioodi tegutsenud suured kooperatiivid, kus ühte kooperatiivi kuulub kümneid või sadu majasid. Neis riikides on kooperatiivid elujõuliselt tegutsenud läbi kogu nõukogude-perioodi ning jätkanud suuremate muutusteta tänapäevani. Selline järjepidevus ning reformivapustuste puudumine on taganud stabiilse valdkondliku arengu. Samas valitseb ülalnimetatud riikides küsitluse andmetel ka rahulolematus eluasemeväljal.

Märgilise tähtsusega on fakt, et Lätis ja Valgevenes puuduvad eluasemevaldkonna arengukavad nii riiklikul kui omavalitsuse tasandil, Venemaal on olemas valdkondlikud arengukavad omavalitsuste tasandil, üldriiklik aga puudub, Ukrainas täidab arengukava ülesannet seadus (Law on Ukraine On the National Reform and Development Programme Housing for 2009-2014). Ülaltoodust võib järeldada, et riikides, kus puudub riiklik huvi eluasemevaldkonna ühtse ja läbimõeldud arendamise suunas ning puudub vastav riiklik arengukava, puudub reeglina ka uute korteriühistute ehitusprotsess. Eluasemesektorit

reguleerib turg ning see omakorda põhjustab rea probleeme nagu näiteks eluaseme halb kättesaadavus teatud elanikkonna gruppide seas, üürikorterite vähesus ning kõrge hind jms.

Ühistuline ehitus on paljudes riikides tunnustatud kui efektiivseim vahend erakapitali ning avaliku sektori toetuse kombineerimiseks. Selline finantsvahendite põimimine võimaldab saavutada parimaid tulemusi eluasemeprobleemide lahendamisel.

Allpool vaatleme lähemalt erinevate riikide korteriühistute renoveerimise ja ehituse finantseerimisskeeme.

Austrias saavat korteriühistud taotleda 90 % ulatuses toetust avaliku sektori vahenditest. Loodavas ühistus peavd korterid vastama riiklikele nõuetele ning teatud osa korteritest tuleb anda rendile või müüa väiksema sissetulekuga elanikkonna gruppide esindajatele. Samuti eraldab ühistu kindla hulga kortereid majas omavalitsusele, kes paigutab sinna elamispinna vajajad.

Belgias toetavad ühistulist elamuehitust omavalitsused oma eelarvetest läbi pikaajaliste sooduslaenude ja toetuste, mida jagatakse vastavalt ühistute poolt esitatud tegevuskavadele.

Portugalis laieneb ühistulisele ehitusele rida soodustusi. Nimelt on ühistuline ehitus maksustatud 5 % -lise käibemaksu määraga, 20 % asemel. Maa omandamine on maksuvaba ning pangad pakuvad sooduslaenu. Samuti on olemas spetsiaalne programm arendamaks välja sotsiaalse ja sprodieesmärgiga rajatisi ning lasteaedasid ühistute juurde.

Hispaanias saavad korteriühistud kindlaid toetuseid ning sooduslaene. Käibemaks on alandatud 4-le %-le.

Norras andis Riiklik Elamupank sooduslaene ning toetuseid korteriühistute ehitamiseks kuni 1990-te alguseni. Tänaseks on see programm lõppenud ning täna saaavad sooduslaenu taotleda isikud, kes soovivad korterit osta, kuid kes ei ole pankade jaoks piisavalt maksejõulised. 2010. aastal anti välja 9700 sellist sooduslaenu.

Itaalias annavad korteriühistute ehitusprotsessile toetust omavalitsused. Toetus katab 10 – 40 % projekti kogumaksumusest.

Walesis ehitati aastatel 2011-2012 1973 uut eluaset, mis moodustab enam kui veerandi riiklikust planeeritud uuselamuehitusprogrammist. 73 % arendatud eluasemetest ehitati riikliku subsiidiumi toel.

Saksamaal kehtivad ühistutele maksusoodustused.

Prantsusmaal toetavad omavalitsused ühistulist ehitust läbi soodushinnaga maa müügi, infrastruktuuri rajamise subsideerimise ning läbi toetuste vaesematele elanikkonna rühmadele, kes soovivad ühistus korterit osta.

Tsehhimaal on välja töötatud riiklik eluaseme ostmiseks raha kogumise süsteem, mis toimib alljärgnevalt:

1) Tulevane korteriomanik alustab igakuist säästmist;
2) Riik lisab ta säästudele iga-aastaselt 15%, mis kantakse säästja kontole pärast 6 – aastast kogumisperioodi;
3) Tulevane korteriomanik saaab taotleda riiklikult toetatud madalaprotsendilist laenu pärast seda, kui on kogunud 50 % vajamineva laenu summast;
4) Laenuintressid saab arvata maha isiku tuludest ning need on maksuvabad.

Paljudes riikides on korteriühistud arendanud välja rea teenuseid, mis on elukeskkonnaga loogilises seoses. Nii on paljude korteriühistute juurde rajatud väikeseid ühistulisi lasteaedasid ning algkoole. Samuti toimib ühine vanurite koduhooldus. Just lapsed ja vanurid on need, kes vajavad teenuseid kodu lähedal. Ühiselt teenuse pakkumise korraldamine on aga märksa odavam ning vähem ajamahukas. Igas ühistus on olemas teatud hulk päevahoidu vajavaid lapsi ning toetust vajavaid vanureid. Nende vajaduste rahuldamine korteriühistu abil on enamikes lääneriikides laialt levinud. Eestis olid ühistud paljudes valdkondades laialt levinud esimese vabariigi ajal ning olid suures osas Eesti tollase edu tagajad. Tänapäeval tasub selle praktika rakendamise soodustamisele mõelda märksa tõsisemalt, kui seda tänini tehtud on.

Samuti lahendatakse korteriühistute poolt sellised ühised eluasemega seotud vajadused nagu haldus, hooldus, kindlustus, energiaküsimused, rahasäästmine jms.

Näitena on kohane esile tuua pika ühistutraditsiooniga Rootsi riiki. Rootsis asutati esimesed korteriühistud 1920-te alguses (nagu ka Eestis). Esimesed ühistud asutati elanike poolt, kes vajasid kvaliteetset eluaset. Ühiselt algatati Rootsis ühistuline säästmise ja ehitamise süsteem, mille esindusorganisatsiooniks sai Korteriühistute Liit HSB. Tänaseks on välja arendatud toimiv süsteem, mille raames on eluasemega tagatud kogu inimese eluring.

Lapse sündides hakkavad tänased HSB liikmed koguma raha liidule kuuluvasse panka. Igakuiselt pannakse kõrvale kindel summa ning lapse täisealiseks saamisel on tal võimalik soetada endale väike eluase. Laps või tema vanemad jätkavad igakuiste maksete näol kogumist ning pere loomisel, on noorel võimalik soetada endale juba suurem eluase. Elu kulgedes ning vanaduse saabudes saab inimene kõigi HSB liikmesühistute seast leida endale sobivama ja väiksema eluaseme või ka valida spetsiaalse vanuritele mõeldud, erivajadustele kohandatud elamu. Ühistute liidul on olemas oma pank, mille kaudu toimub liikmete raha säästmine. Samuti annab see pank laenu uute ühistuehitusprogrammide elluviimiseks, Liidul on ka oma kindlustusselts, kus liikmed saavad eluasemeid ning vara soodustingimustel kindlustada, haldusettevõtted ning ehitusettevõtted, mis tegelevad uute ühisturajoonide väljaarendmisega.

Paljudes riikides on juba alustatud ka energiühistutega ning enne interneti laialdast levikut toimisid telefoniühistud, kus ühe piirkonna ühistute elanikud tellisid ühiselt teenust.

Võimalusi ühistulisel moel eluasemevaldkonna probleemide lahendamiseks on suur hulk. Lääne-Euroopas on paljud neist võimalustest ka aastakümnete jooksul järele proovitud. Eestil on täna võimalus välisriikide kogemusetele toetudes leida meie riigi jaoks parim lahendus korteriühistusektori arendamiseks. Areng saab aga toimuda vaid avaliku ning kolmanda sektori koostöös.

4. Korteriühistute ning omavalitsuse koostöö eluasemepiirkonna arendamisel projekti Urb.Energy näitel.

Aastatel 2009-2011 viidi läbi üle-Euroopaline projekt Urb.Energy. Projekt käivitati Eurroopa 2020 eesmärkide elluviimiseks. Need eesmärgid on:

- Vähendada EL kasvuhoonegaaside emissooni vähemalt 20 % võrra,
- 20 % Euroopa Liidus tarbitavast energiast peab tulema taastuvatest energiaallikatest,
- vähendada energiatarbimist vähemalt 20 % võrra.

Urb.Energy oli Euroopa riikideülese koostöö projekt, mille kaasfinantseerijaks on Euroopa Liidu Balti mere piirkonna programm 2007-2010.

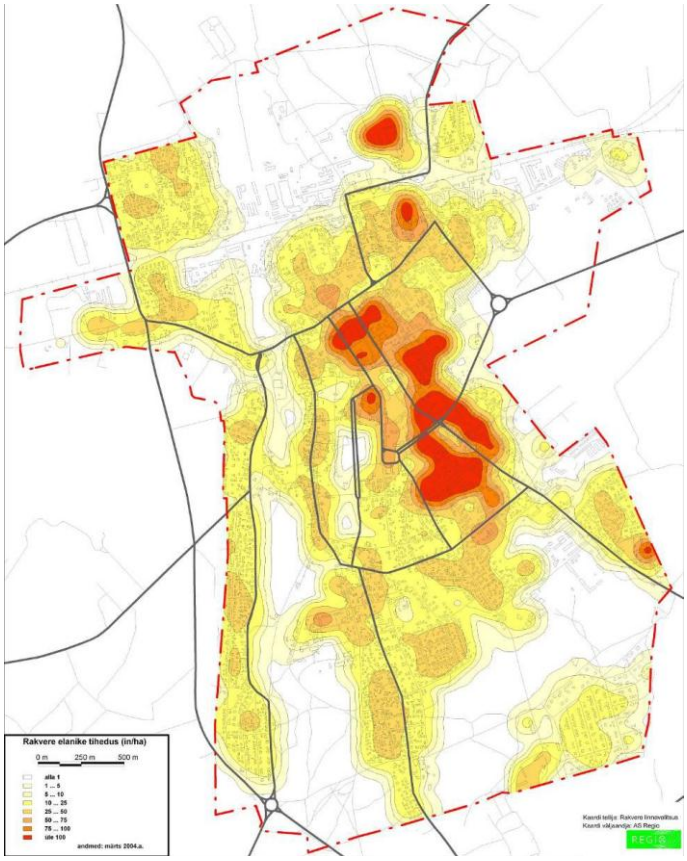
Euroopa Liidu üks suuremaid energiatarbijaid on elamusektor. Madal ehituskvaliteet, klimaatilised iseärasused ning pikaajaline vähene hooldus on põhjustanud olukorra, kus energiakadu on suur eriti uute liikmesriikide elamusektoris. Ekspertide hinnangute põhjal võime väita, et energiasäästu potentsiaal Eesti korterelamutes võrreldes meie põhjanaabritega on ligikaudu 30 %.

Projekt Urb.Energy seadis eesmärgiks aidata kaasa säästlike ja energiaefektiivsete linnapiirkondade arengustrateegiate loomisele Balti mere piirkonna elamukvartalites. Projekt oli suunatud integreeritud tegevuste elluviimisele, mis kombineerivad linnapiirkondade arengukavade loomise, korterelamute energiasäästliku renoveerimise, energiavarustuse infrastruktuuride moderniseerimise, elamupiirkondade kaasajastamise ning innovaatilised rahastamisvõimalused.

Urb.Energy projekti tegevuste elluviimisesse oli kaasatud 15 partnerit Saksamaalt, Poolast, Eestist, Lätist, Leedust ja Valgevenest. Projekti jooksul arendati partnerriikides välja pilootpiirkonnad, millede eesmärgiks on algatada elamupiirkonna arengukontseptsioon, mis ühest küljest loob inimsõbraliku avaliku ruumi, kus ümbruskonna elanikel on võimalus aega veeta ning teisest küljest loob võimalused korterelamute energiasäästlikuks renoveerimiseks.

Projekti tegevuste pilootpiirkonnaks Eestis oli Rakvere linn.

Enamik Rakvere linna elanikkonnast asub linna läbiva Seminari tänava äärsetes korterelamutes (Joonis 5 ja 6). Projekt seadis eesmärgiks tuua elamukvartali ning seda ümbritsevate korterelamute kaasjaastamiseks ühe laua taha kokku nii linna kui linnaelanike esindajad.



Joonis 5 Rakvere linna asustustiheduse kaart, kus Seminari tänav läbib punast tihedalt asustatud ala.

Joonis 6 Vaade Seminari tänavale.

Kolme aasta jooksul:

- teostati uuring „Hoonete energiasäästu ning infrastruktuuri moderniseerimise kontseptsioon Rakvere Seminari tn piirkonna näitel“,
- teostati uuring “Elanikkonna hoiakutest ja käitumismustritest Rakvere seminari tn piirkonna näitel“,
- korraldati arhitektuurikonkurss elamukvartali ning ühistute ümberkujundamiseks,
- tehti näidisprojektid Rakvere Seminari tänava piirkonna ühistutele,
- tehti energiaauditid pilootpiirkonna 18-le korterelamule,
- valmis projekt Seminari tänava piirkonna ümberkujundamiseks,
- viidi läbi enam kui 10 teavitusüritust,
- alustati energiasäästliku renoveerimise protsessiga ühistutes.

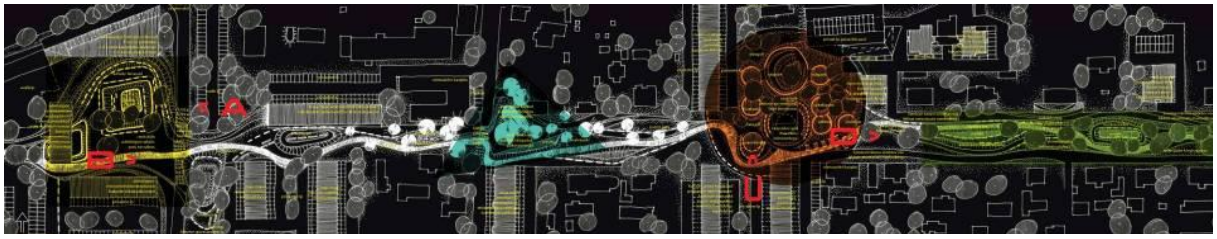
Esimest korda Eestis oli protsessi kaasatud selle algusest peale ka pilootpiirkonna elanikkond. Linn seadis eesmärgiks korraldada planeerimisprotsessi koostöös elanikega tagamaks, et majade välisilme ning neid siduva avaliku ruumi otstarve ning elukeskkond kataksid need vajadused, mida piirkonna elanikud kõige enam ootavad. Projekti raames otsiti vastust

küsimusele: kuidas luua linnas elukeskkond, kus säästetakse energiat ning mis on samas ka otstarbekalt planeeritud.

Tänaseni on korterelamute renoveerimise peaeesmärgiks olnud hoonete energiasäästlikuks muutmine. Korteriühistute, arhitektide, maastikuarhitektide ja omavalitsuste koostöö on Eestis pikka aega sisuliselt puudunud. Projekti Urb.Energy raames arendati Rakveres Seminari tänava piirkonnas omavalitsuse ning piirkonna elanike koostöös välja ühtne visioon sellest, kuidas piirkonna avalikud alad ning korterelamud välja nägema hakkavad (Joonised 7,8,9, 10).

Joonis 7 Seminari tänava hoonestus enne projekti algust

Joonis 8 Seminari tänava hoonete renoveerimisprojektid



Joonis 9 Seminari tänavast kujundatud lineaarpark.

Joonis 10 Arhitekti visioon võimalikust lahendusest Seminari tänavale.

Kolmeaastase töö kogemus õpetas, et linna liidriroll piirkonna arendusprojektides on üliioluline. Linnavalitsus viis projekt käigus läbi ideekonkursi Seminari tänava piirkonna arendamiseks ning võidutöö tegijatelt telliti ka projektid piirkonna korterelamutele.

Elanikkonna kaasamiseks viidi Tallinna Tehnikaülikooli teadlastega koostöös läbi intervjuud Seminari tänava piirkonna ühistute juhatuste liikmete ja korteriomanikega. Intervjuude käigus selgusid elanikkonna hinnangud eluruumile ning ootused võimalikeks arenguteks.

Projekti raames uuriti ka Seminari tänava piirkonna elanike hoiakuid ees ootavate uuenduste suhtes. Seminari tänava elanikkond väljendas üldiselt rahulolu linna ning linnas toimuvaga. Samas märgiti, et kindlasti tuleks koduümbruses suurendada rohealade hulka ning pöörati tähelepanu vajadusele luua uusi laste mänguväljakuid ning jalutusplatse koertele.

Elanike paremaks kaasamiseks võeti tööle projektijuht, kelle tööks oli külastada ühistute üldkoolekuid ning selgitada täna olemasolevaid võimalusi piirkonna arendamiseks ning renoveerimistööde läbiviimiseks. 2011. Aasta maikuus toimusid ka korteriühistute kolmapäevad, kus Seminari tänaval asuval haljasalal tutvustati naabruskonna rahvale kõiki projekti poolt pakutavaid võimalusi. Suupistete ning karastusjookidega toetasid infopäevade läbiviimist kohalikud ettevõtjad.

Projekti käigus omandati palju väärtuslikke õppetunde:

- koos on odavam.

  Projekti raames tehti energiaauditid ning renoveerimisprojektid kõigile Seminari tänava piirkonna korterelamutele. Koos tellides oli töö märksa odavam, kui igal ühistul eraldi tellides.

- väike abi on suur

  väikese toetusraha abil on võimalik lükata käima suured protsessid ning muuta hüppeliselt paremaks linna elukeskkond. Tagasihoidlik investeering alguses toob kaasa ka kõigi teiste asjast huvitatud osapoolte investeeringud. Üks korrastatud maja tekitab lumepalli efekti kogu piirkonnas.

- ühine nõu on parem

  Pilootpiirkonna elanike intevjueerimise käigus selgusid nii mõnedki vajadused, mis piirkonna elanikele olulised (nt koerte jalutusplatsid). Saadud info oli sisendiks arhtektidele piirkonna rohealade planeerimisel. Rohealade projekteerimine vastavalt elanikkonna vajadustele tagab selle, et alad on hiljem elanikkonna poolt hästi vastu võetud ning aktiivses kasutuses. Samuti tagab omanike poolt heakskiidetud elamu renoveerimisprojekt kodutunde tärkamise ning purustab laialt levinud müüdi, et kodu algab korteriuksest.

Projekt Urb.Energy oli heaks näiteks selle kohta, kuidas linnapoolse algatuse ning tagasihoidliku investeeringu abil on võimalik tuua värkeid lahendusi linnaruumi. Esimest korda kaasati korterelamute piirkonna planeerimisse ka arhitektid ning vaadeldi linnaruumi

tervikuna. Projekti raames saadud kogemused on kahtlemata heaks pinnaseks järgmistele sarnastele arendustele Eestis.

5. Ettepanekud poliitika kujundamiseks korterelamupiirkondade tervikliku ruumilise renoveerimise osas lähtudes regionaalsetest ja demograafilistest trendidest ning naaberriikide kogemustest.

Täna on Eesti ees mitmeid lahendamist vajavaid probleeme, mis on suuremal või vähemal määral seotud eluasemepoliitika ning kitsamalt korterelamusektoriga.

Eestis elab täna ligikaudu 30 % elanikkonnast korteriühistutes. Lähtuvalt planeeritavatest seadusemuudatustest moodustatakse lähiaastatel kõigis korterelamutes ühistud, mille järgselt elab 68,8 % elanikkonast korteriühistutes. Sellise ühistuelanikkonna arvuga on Eesti maailma suurim korteriühisturiik.

Võttes arvesse lääneriikide kogemusi, kus ühistuline elamusektor moodustab vähemuse kogu elamusektorist (0,1 – 22 %), võime väita, et sellise arenguotsusega võtab Eesti endale eestvedaja rolli ühistulise eluasemepoliitika esirinnas, olles näiteks kogu maailmale. Et aga selle vastutusrikka rolliga edukalt hakkama saada, selleks on vaja tarku ning läbimõeldud otsuseid ja head koostööd ühiskonna erinevate rühmade vahel.

Eesti on täna silmitsi erinevate eluasemevaldkonna probleemidega, mida saab tinglikult jaotada makro- ning mikrotasandi probleemideks. Makrotasandi probleemid tulenevad suurematest gobaalsetest arengusuundumustest ning kaks peamist neist on linnastumine ja rahvastiku vananaemine.

Mikrotasandi probleemid on Eesti-sisesed ja need on hoonete halb kvaliteet ja vähene energiatõhusus, eluasemepiirkondade arendamise ühtse planeeringu puudumine, vähene ligipääs eluasemele, elanikkonna vähene teadlikkus omaniku õigustest ja kohustustest ning ühistujuhtimisest (Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008-2013).

Käesoleva analüüsi käigus on välja töötatud rida ettepanekuid, mis Eesti Korteriühistute Liidu hinnangul on toeks Eesti korterelamupiirkondade tervikliku ruumilise renoveerimise planeerimisel.

1) Linnastumine

Täna on Eestis peamiseteks tõmbekeskusteks Tallin ja Tartu koos lähivaldadega, vähem ka Pärnu. Neis piirkondadades elanike arv kasvab, kõigis teistes piirkondades väheneb.

Eesti 2030 + on sätestanud alljärgneva väite:

Hajalinnastunud ruumis on arengukeskmes võrdselt nii linnaruumi kompaktsuse suurendamine kui ka Eestile omase hajaasustuse väärtuste hoidmine, mis tagab kokkuvõttes kvaliteetse ja mitmekesise elukeskkonna kõikjal Eestis (Eesti 2030+, lk 12).

Sellest väitest tulenevalt teame, et meie eesmärgiks on luua ühtne ja kvaliteetne eluase kättesaadavaks kogu Eestis. Kuidas seda saavutada?

Ettepanekud.

1.1. Eesti Eluasemestrateegia aastateks 2014-2020 kinnitab linnastumisest tulenevate probleemide lahendamise üheks peamiseks prioriteediks, mis tagab probleemiga tegelemise riiklikul tasandil.

1.2. Iga linn või piirkond (tõmbekeskus koos ümbritsevate valdadega) koostab endale eluasemevaldkonna arengukava, mis võtab arvesse piirkonna tänast ja prognoositavat tööhõivet, iivet, pendelrännet, töökohtade olemasolu, energiamajandust ja teisi sotsiaalseid ja majanduslikke aspekte, mis otseselt või kaudselt mõjutavad eluasemete vajalikkust. Arengukava analüüsib olemasolevate elupindade kvaliteeti ja renoveerimisvajadust ning töötab välja võimalikud lisafinantseerimisvahendid, strateegia või programmi, mis saab olla täienduseks riiklikule valdkondlikule strateegiale ning toetusele. Piirkond analüüsib vajadust üürielupindade järele ning töötab välja lahendused sellele probleemile, soovitavalt tehes koostööd kolmanda sektoriga või kasutades PPP põhimõtet.

1.3. Ühistulise ehituse soodustamine. Täna on Eestis kasutamata potentsiaal, mis on Lääne-Euroopa riikides laialt levinud ning mis eeldab riigi, omavalitsuse ning kodanike omavahelist koostööd eluasemete loomisel. Ühistulise ehituse puhul jääb kodanikele õigus ja kohustus moodustada koreriühistu, leida finantsvahendid ning juhtida ehitusprotsessi. Riigi ülesandeks on luua üldriiklik toetusprogramm, mis populariseerib ühistulist ehitust ning pakub välja toetusmehhanisme, näiteks tasuta maa andmine või infrastruktuuride rajamine Omavalitsus saab olla toetajaks maa ning infrastruktuuride rajamise küsimustes.

Protsessi põhimõtteline mudel on alljärgnev: Grupp kodanikke, kel on soov omandada eluase ning kes jagavad sarnaseid ootuseid eluasemele (nt noored pered) asutavad juriidilise organisatsiooni (korteriühistu või mittetulundusühingu). Ühiselt valitakse välja soovitav elupiirkond. Vaadeldes tänast demograafilist olukorda Eestis võib tõenäoliselt esialgu olla valitud piirkonnaks mõni Tallinna või Tartu lähivald. Organisatsiooni esindajad pöörduvad valla poole sooviga omadada maad ning alustada ehitusprotsessiga. Omavalitsuse ning riigi koostöös pakutakse soovijatele välja sobiv krunt ning toetatakse infrastruktuuride rajamisel. Ühistu võtab krundi tagatisel pangalaenu, leiab projektijuhi ning korraldab ehituse.

Uute korteriühistute ehituse toetamine võimaldab efektiivseimal moel lõimida erasektori ning avaliku sektori finantsvõimekuse. Korteriühistute ehitus on alati hoogustunud majanduslikult nõrkadel perioodidel (nt pärast sõda) või väiksema finantsvõimekusega elanikegruppide puhul (noored) kuna ühistuehitus koondab inimesed, kellel on selge visioon ja ootused eluasemele, kuid kes soovivad maksta võimalikult vähe ning on selle asemel valmis panustama oma isiklikku aega ning tööjõudu. Ühistuline ehitus, kus loodava maja korteriomanikud korraldavad ise majaehituse, valides ise projekti ning olles ehitustööde tellijaks, kaasab ehitusprotsessi tuhandetes tundides vabatahtlikku tööd, mille arvel odavneb korteri hind ostjale. Samuti on ühistulise ehituse puhul välistatud korteri kasumimarginaali kinnimaksmine tulevase omaniku poolt, kuna arendaja on ühtlasi ka omanik.

Ühistuline ehitus oli laialt levinud esimese Eesti Vabariigi ajal, nõukogude perioodil kooperatiivide näol ning on seda tänapäevani teistes Euroopa riikides. Eestis tuleb täna riigi, omavalitsuste ning kolmanda sektori koostöös töötada välja ühistulise ehituse põhimõtted ja toetusskeemid ning tutvustada neid avalikkusele. Elanikkonna gruppide toetus ühistuehituse elluviimiseks võimaldab otseselt vältida linnastumisest tulenevaid probleeme nagu getostumine või teatud piirkondade „tühjaksjooksmine“. Internetiajastul on võimalik elupiirkondade rajamine ka kaugematesse maapiirkondadesse, kuhu saavad koonduda inimesed, kes väärtustavad rohelist elulaadi ning kelle töö ei eelda igapäevast kontoris viibimist. Selliste inimeste hulk on kasvav. Samuti võimaldab taskukohase eluaseme pakkumine väljaspool linnasid tuua tagasi elu maale, kuna kasvav elanikkond vajab lasteaedu ja koole ning terviklikult planeeritud elukeskkond võimaldab neid luua ühistute juurde.

Ühistulise ehituse soodustamine aitab vähendada mitte ainult linnastumisest tekkivaid probleeme vaid ka toetab eluasmepiirkondade ühtse planeeringu põhimõtet ning loob võimalusi väiksema maksejõuga elanikkonna gruppidele eluaseme soetamiseks. Ühistuline ehitus saab lahendada ka üüripindade vajalikkusest tulenevat problemaatikat. Paljudes lääneriikides ehitatakse korteriühistusse osa eluruume eesmärgiga neid välja üürida, et tagada ligipääs eluasemele ka sellistele gruppidele, kelle vajadus eluaseme järele võib olla ajutine või on peagi muutuv.

2. Rahvastiku vananemine

Täna on Eesti rahvastik vananev ning eluasemepiirkondade planeerimisel on üha enam vaja arvestada vanurite elukvaliteedi tagamisega. Eesti Eluruumide ja rahvaloenduse 2011 andmetel elab suur osa vanuritest maapiirkondade eramutes. Samas on ka korterelamute rahvastik vananev, kuna paljud noored näevad korteris vaid vaheetappi enne eramu soetamist. Tänaste prognooside kohaselt ei ole ette näha vanurite kasvavat soovi elukoha vahetuse järele, pigem soovitakse elada oma senises eluasemepiirkonnas. Seega tuleb arvestada vanurite vajadustega just tänastes korterelamupiirkondades. Nagu selgus projekti Urb.Energy raames läbi viidud küsitluse tulemustena, on vanurid reeglina

rahul oma elukeskkonnaga korterelamupiirkonnas ning poodide ja bussipeatuste lähedusega. Küll aga märgiti ära võimalike rohealade ja puhkekohtade vajalikkust.

Ettepanek:

Luua omavalitsuste ja korteriühistute koostöös võimalused vanuritele korterelamute vahelistel rohealadel viibimiseks ja puhkamiseks. Paigaldada pinke korterelamute lähedusse.

3. Hoonete halb kvaliteet ja vähene energiatõhusus.

Täna on Eesti korterelamud väikese energiatõhususega. Täna on keskmine enegiakulu 250 kWh/a, kuid eesmärgiks on seatud jõuda tasemeni 150 kWh/a. Täna on riiklikul tasemel töötatud välja toetusprogrammid läbi SAKredex. Programmid on tõestanud oma vajalikkust ning nende abil on täna renoveeritud enam kui 500 korterelamut. Samas on vajadus renoveerimise järele märksa suurem, kui tänaste vahendite juures võimalik. Ühistute nõudlus on kordades suurem pakutavatest võimalustest ning iga aastaga, mil ühistud ootavad Kredexi järgmist taotlsuvooru, halveneb majade ehitustehniline olukord ning kallineb ehitustegevus.

Ettepanek:

Suurendada läbi SA Kredex antavate toetuste hulka vähemalt viiekordseks.

4. Eluasemepiirkondade arendamise ühtse planeeringu puudumine.

4.1. Täna on eluasemepiirkonnad arenenud isevooluteed. Siseriiklikult on pandud rõhku ühistute renoveerimisele, energiasäästu saavutamisele ning ühistuhoovide korrastamisele, kui tähelepanuta on jäänud kortermajade piirkondade ühiste sisehoovide kujundamine. Erinevate programmide raames on toetatud ühistute ja hoovide korrastamist („Hoolas ühistu“ Tartus, „Hoovid korda“ Tallinnas), kuid toetusprogrammide kujundamisel ei ole arvesse võetud omandisuhteid ühistute hoovides. Täna on ühistutele kuuluvate kruntide vahel ka linnale kuuluvad teed ja alad ning tihti on sisehoovides ka reformimata linnamaad. Mitme omanikuga sisehoovis on võimatu leida ühtset lahendust ühisruumi kujundamiseks.

Ettepanek:

Omavalitsus taotleb reformimata riigimaa enda omandisse. Koostöös piirkonna ühistutega, arhitektidega ja linnaplaneerijatega koostatakse igale kvartalile või mikrorajoonile, mis moodustavad loogilise terviku. ühtne ruumilise planeerimise kava. Kava hõlmab nii piirkonna rohealasid, kui ka hoonete renoveerimise põhimõtteid (sarnaselt Urb.Energy näitele). Kava lähtub piirkonna elanikkonna demograafilistest omapäradest ja arengusuundumustest (näiteks Mustamäel on paljudes ühistutes ca 60 % elanikkonnast pensionärid). Linnaosa tellib piirkonnale ruumilise planeerimise arendusprojekti, mis vastab elanikkonnaga koostöös välja selgitatud ootustele. Projektis nähakse ette hoonete renoveerimisprojektide disaini põhimõtted ning tagatakse piirkonna rohealade kujundus vastavalt kohaliku elanikkonna vajadustele. Ühe hoovi ümber asuvatel ühistutel on võimalus taotleda ühiselt linnavalitsuse toetust sisehoovi korda tegemiseks. Tööd sooritatakse vastavalt piirkonna ruumilise planeerimise kava poolt ette nähtud tingimustele, mis tagab kogu piirkonna kujunduse ühtse käekirjaga ning loob meeldiva ja tervikliku linnaruumi.

4.2. Endistes kolhoosikeskustes või äärelinnapiirkondades (Kopli) on täna mitmeid koterelamuid, kus osa kortereid on jäänud tühjaks. Tihti asuvad need hooned ka pika küttetrassi lõpus ning nende kütmine kaugküttega on üleliia kulukas. Juhul, kui majas vaid osa kortereid on asustatud, muutub maja kui terviku kütmine elanikele veelgi kulukamaks. Tihti on korteriomanikud ka vähese maksejõuga, nende hulgas võib olla pensionäre või töötuid. Eesti Energiamajanduse Arengukava jaoks tellitud kaugkütte alase uuringu andmetel on täna Eestis 49 kaugküttevõrku, mis on hinnatud jätkusuutmatuks ning mis tuleks põhimõtteliselt sulgeda. Sellises olukorras tuleb vaadelda korterelamute tuleviku ning kaugkütte temaatikat piirkonnas ühtse tervikuna.

Ettepanek:

Omavalitsus, mille territooriumil on elamud, millede osad korterid on jäänud tühjaks, teeb antud elamutele auditi, hinnates nende seisundit ning elanike arvu neis. Võimalusel renoveeritakse mõni selleks sobiv korterelamu omavalitsuse,

riikliku toetuse ning elanike kaasfinantseerimisel ning elanikele pakutakse võimalust koonduda elama renoveeritud majja. Amortiseerunud elamud lammutatakse.

Analüüsitakse kaugkütte järkusuutlikkust piirkonnas ning töötatakse välja alternatiivkütte võimalused.

Riiklikul tasandil on vaja eraldada toetuseid amortiseerunud hoonete lammutamiseks ning kaugküttepiirkondade reorganiseerimiseks perioodil 2014-2020.

5. Vähene ligipääs eluasemele.

Täna on Eestis olemas ühiskonna grupid, kelle jaoks on korteri ostmine võimatu kuna puuduvad vastavad finantsvahendid ning ka võimekus pangalaenu võtta (noored, üliõpilased). Samuti puudub soodne võimalus ajutiselt elupinda üürida näiteks teises linnas tööl käijatel. See aga omakorda kitsendab tööhõive võimalusi. Eestis on puudus üürikorteritest, kus oleks võimalik soodsa hinnaga eluaset üürida. Järjekorrad munitsipaalpindade järele on aastatepikkused ning need ei lahenda vajadust kohese eluaseme hankimise järele. Omavalitsustel aga puuduvad vahendid munitsipaalüüripindade massiliseks juurdeehituseks. Eluaseme vajajal on ainuke võimalus eluaseme koheseks hankimiseks üürida korter turuhinnaga. See aga on kallis. Seetõttu vajab eluaseme kättesaadavuse probleem täna Eestis kiiret lahendust.

Ettepanek:

Eestis tuleb avaliku ning erasektori koostöös leida lahendus taskukohase hinnaga üürikorterite arendamiseks (PPP projektid).

Siin võib kasutada ka ühistulise ehituse võimalusi. Nii näiteks võib omavalitsus olla loodavas ühistus üheks liikmeks ning saada teatud hulga korterite omanikuks, mis võimaldab neid kortereid vajajatele välja üürida.

Samuti võib omavalitsus toetada arendaja poolt üürimajade väljaehitamist maa ning infrastruktuuri pakkumise läbi, saades selle eest õiguse kehtestada ehitatavas majas piirhinnad üüridele.

PPP (public-private partnership) projektide tõhusaks elluviimiseks on võimalusi väga palju ning Euroopa kogemuste põhjal tuleb osapoolte koostöös Éestile sobivamad lahendused välja töötada. Selleks tuleb ette näha vastavad tegevused ja finantsvahendid Eesti Eluasemevaldkonna Arengukavas 2014-2020.

6. Elanikkonna vähene teadlikkus omaniku õigustest ja kohustustest ning ühistujuhtimisest

Ühistuline elustiil eeldab aktiivsust kodanikutasandil. „Vanades“ EL liikmesriikides on igal kodanikul võimalus valida kolme enamlevinud eluasmevormi vahel. Esimese valikuna on võimalus elada eramus ning kanda ise hoolt oma omandi eest, olles amal ajal ainuisikuliselt otsutaja ja vastutaja. Teise valikuna on võimalus valida elupinnaks üürieluase, mis tähendab, et elanik ei pea kandma hoolt halduskküsimuste eest, kuid samas ei ole tal ka õigust kaasa rääkida elukorraldust puudutavates küsimustes. Kolmanda vormina on võimalus valida elupaigaks ühistu. Ühistuline elustiil tähendab seda, et elanikud on kollektiivselt kaasatud maja haldamise ning renoveerimise otsustusprotsessi ja kannavad ühiselt vastutust otsuste eest.

Ühistulise elustiili valib tavaliselt see osa ühiskonnast, kes on teadlikult aldis koostööle ning hindab ühiselu sotsiaalseid väärtuseid. Nagu eelmistes peatükkides toodud statistikast näha, ei ulatu selle rühma osa elanikkonnast tavaliselt üle 10-15 %.

Eesti puhul üürielamusektor pikas perspektiivis puudub. Täna kasutatakse üüripinda sisuliselt hüppelauana enne korteri või eramu soetamist. Munitsipaalüüripindade maht on marginaalne. Täna on ette valmistamisel seadusandlus, mille raames saavad kõigist korterelamutest korteriühistud. Korteriühistutes elab ligikaudu 70 % kogu rahvastikust. Selline elukorraldus eeldab elanikkonna aktiivsust, tahet oma maja juhtimise küsimustes kaasa rääkida ning võimekust mõista maja haldmise ning renoveerimisega seotud küsimusi. Korteriühistu otsuseid võetakse vastu üldkoosolekutel ning senise kogemuse põhjal on nii Kredexi kui pankade esindajad kinnitanud, et ühistus pädevate otsuste vastuvõtmiseks on vaja teha järjepidevat ja head selgitustööd korteriomanike seas. Seetõttu on riigis, kus tulevikus elab ligi 70 % elanikkonnast ühistutes, üliioluline pidev ja süsteemne teavitustöö.

Ettepanek:

Toetada Eesti Korteriühistute Liidu poolt väljatöötatud Korteriühistu Juhi õppekava läbimist ühistujuhtide poolt. Täna on väga hästi toiminud antud koolituskava läbimine Tallinnas, kuna Tallinn toetab ühistuid, makstes neile välja iga-aastast koolitustoetust. Teiste linnade ja maapiirkondade ühistud aga koolitustoetuste programmi rakendanud ei ole. Koolitamata ühistujuht aga ei ole teadlik kõigist majandamise ning haldamise üksikasjadest ning võib teha otsuseid, mis kahjustavad mitte ainult tema vaid kõigi korteriomanike kinnisvara väärtust. Koolituse sihtgrupiks on ühistute juhid.

6.1. Algatada üleriiklik teavituskampaania TVs, raadios ja ajalehtede vahendusel eesmärgiga lahata korteriühistutemaatika põhiprobleeme ning teadvustada laiemale elanikkonnale korteriomaniku õiguseid ja kohustusi. Teavituse sihtgrupiks on korteriomanikud.

6.2. Toetada korteriühistute Hea Ühistu Märgi taotlemist. Hea Ühistu Märk annab võimaluse saada sõltumatult audiitorgrupilt (jurist, insener, raamatupidaja) hinnang oma ühistu tegevusele. Audit vaatab üle ühistu dokumentatsiooni, tehtud remonttööd ja remondikava ning raamatupidamise ja annab soovitusi, võimalikuks vigade parandamiseks) Märgi olemasolu tõstab ühistus olevate koreterite väärtust ning annab korteriomanikele garantii, et nende maja on läbipaistvalt ning majanduslikult mõistlikult juhitud. Programmi sihtgrupp on korteriühistute juhid ja korteriomanikud ning kogu laiem avalikkus.

Eesti Korteriühistute Liit on seisukohal, et ülalnimetatud ettepanekute ellurakendamine perioodil 2014-2020 aitab märkimisväärelt kaasa korterelamuvaldkonna positiivsele arengule Eestis.

6. Kokkuvõte

Eesti on täna silmitsi erinevate eluasemevaldkonna probleemidega, mida saab tinglikult jaotada makro- ning mikrotasandi probleemideks. Makrotasandi probleemid on linnastumine ja rahvastiku vananaemine. Mikrotasandi probleemid on hoonete halb kvaliteet ja vähene energiatõhusus, eluasemepiirkondade arendamise ühtse planeeringu puudumine, vähene ligipääs eluasemele, elanikkonna vähene teadlikkus omaniku õigustest ja kohustustest ning ühistujuhtimisest

Käesoleva analüüsi raames on antud ülevaade eluasemevaldkonna tegevusi koordineerivatest õiguslikest regulatsioonidest, Eesti naaberriikide kogemustest ning pakutud välja lahendused korterelamuvaldkonna stabiilseks arenguks Eestis. Koostajate ettepanekud pakuvad võimalikke lahendusi kõigile analüüsis kirjeldatud probleemidele, lahenduste ellurakendamine sõltub aga suures osas elanikkonna kaasatusest ning riiklikust tahtest.

Peamise põhimõttena, mis analüüsi koostades esile kerkis, tuleb esile tuua sellist väärtust nagu koostöö. Koostöö riigi, omavalitsuste ning ühistute vahel, koostöö ühistute ja elanikkonna vahel, ühistutevaheline koostöö. See väärtus on võtmesõnaks kõigi käesoleva analüüsi poolt väljapakutud probleemilahenduste elluviimiseks. Ka Rakveres läbi viidud Urb.Energy pilootprojekt oli heaks näiteks sellest, kuidas koostöö võimaldab väheste vahenditega jõuda heade tulemusteni.

Käesolev analüüs on koostatud eesmärgiga anda panus Eesti korterelamuvaldkonna elukeskkonna kvaliteetseks ja taskukohaseks muutmiseks.

Kasutatud allikad

1. Cameron, J, jt. Profiles of a Movement: Co-oPerative Housing around the World.

http://www.housingeurope.eu/www.housingeurope.eu/uploads/file_/housing%20coops_web.pdf

2. Eesti eluasemevaldkonna arengukava

http://eesti2030.files.wordpress.com/2012/09/tegevuskava_120725.pdf

3. Eesti Inimarengu arunanne 2006- 2012/2013

http://www.kogu.ee/olemus-ja-roll/eesti-inimarengu-aruanne/

4. Housing Europe Review 2012

http://www.housingeurope.eu/www.housingeurope.eu/uploads/file_/HER%202012%20EN%20web2_1.pdf

5. Konkurentsivõime kava Eesti 2020.

http://valitsus.ee/UserFiles/valitsus/et/riigikantselei/strateegia/_b_konkurentsivoime-kava_b_/_b_eesti-2020-strateegia/Eesti%202020%20(2013%20uuendamine)/Eesti2020.pdf

6. Eluasemekvaliteet, heaolu ja eneseidentifikatsioon eritüübilistes kortermajades. Elamiskogemuslik analüüs. MKM ja Tallinna Tehnikaülikool.

7. Eluruumid Eesti maakondades REL 2011 andmetel

   http://www.slideshare.net/Statistikaamet/enemargit-tiit-eluruumid-eesti-maakondades-rel-2011-andmetel

8. Eluruumid Eestis rahvaloenduse andmetel 1881 - 2000

http://www.stat.ee/58563

9. Kalamees, T jt Eesti eluasemefondi ehitustehniline seisukord - ajavahemikul 1990-2010 kasutusel võtud korterelamud

http://www.mkm.ee/public/Uute_korterelamute_uuring_.pdf

10. Kährik, A, Tammaru, T, Soviet Prefabricated Panel Housing Estates: Areas of Continued Social Mix or Decline? The Case of Tallinn, ajakiri Housing Studies
http://www.tandfonline.com/toc/chos20/current#.UhyKdBunqn8

11. Rahva ja eluruumide loendus 2011

http://www.stat.ee/rel2011

12. Rahva ja eluruumide loenduse 2011 tulemused .Eluruumide andmed.

http://www.slideshare.net/Statistikaamet/anu-tonurist-rel-2011-tulemused-eluruumide-andmed

13. Soviet Prefabricated Panel Housing Estates: Areas of Continued Social Mix or Decline? The Case of Tallinn, ajakiri Housing Studies

http://www.tandfonline.com/toc/chos20/current#.UhyKdBunqn8

14. Säästev Eesti 21

http://www.envir.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=90658/SE21_est_web.pdf

15. Tallinna linnale olulistes asutustes hõivatud noorte töötajate huvi munitsipaalkorteri üürimise vastu“. Uuringu lõpparuanne. Tallinna Tehnikaülikool

16. Urb.Energy projekti integreeritud linnalise arengu kontseptsioon Rakvere Seminari tänava piirkonna näitel.

http://www.urbenergy.eu/fileadmin/urb.energy/medias/partners_section/Partner_Outputs/PO-WP3/IUDC_Rakvere_EE.pdf

17. Üleriigiline planeering Eesti 2030 +

http://eesti2030.files.wordpress.com/2012/09/eesti-2030-tekst_120725.pdf

[Type text]

18. Eesti 2030+ tegevuskava

http://eesti2030.files.wordpress.com/2012/09/tegevuskava_120725.pdf

19. 2000 aasta rahva ja eluruumide loenuds

http://www.stat.ee/20348