



*Kahaneva rahvastikuga piirkondades probleemsete korterelamute elanike
ümberasustamine ja kasutusest väljalangenud korterelamute lammutamine*

I tööetapi III osa:

***Kahanemisega kohanemine:
eluaseme valdkonna ümberkorraldamine
ning koostöö erinevatel tasanditel***

Keiti Kljavin, Johanna Pirrus, Maria Derlõš

Tallinn 2020

Linnalabor

Rahandusministeerium viib koostöös kolme kohaliku omavalitsusega läbi näidisprojekti, milles ühiselt kohalike omavalitsustega testitakse läbi õiguslikud lahendused elanike ümberasustamisel jätkusuutlikesse korterelamutesse ning tühjana seisvad osaliselt eraomanikele kuuluvad korterelamud lammutatakse. Näidisprojekti tulemusi hinnatakse ning saadud kogemuse ja tulemuse baasil töötatakse välja toimiv tegutsemismudel elamumajanduse ümberkorraldamiseks kohalike omavalitsuste ja korteriühistu tasandil. Käesolev raport teeb sissejuhatuse lõppraportis esitatavatele üldistele osalusvormidele erinevatel tasanditel (kohalik omavalitsus, riik, kogukond) kahanemisega kohanemisel eluaseme valdkonnas.

Linnalabori roll on kaardistada näidisprojekti osalevate amortiseerunud ja tühjenenud korterelamute elanike ootused ning nende soovid elukeskkonnale. Analüüsi eesmärk on katsetada ja välja töötada erinevaid osalusvorme (sündmused, kohtumised jne) konkreetsete ümberasujate kommunikatsioonis ja protsessi hea tava suunamiseks. Suhtlusvormide väljatöötamise idee on leevendada üldist mahajäetuse ja kinnisvaralõksus olemise olukorda konkreetsete elanike hulgas, aga nende kaudu laiemalt ka Ida-Virumaa piirkonnas.

SISUKORD

0

Lähteülesanne 3

1

Kaasamistegevused kahanemisega kohanemisel: vajadus, meetodid ja osalusvormid erinevatel tasanditel 4

2

Eluaseme ümberkorraldamiseni jõudmine ja sellele eelnevad tegevused 10

3

Kortermajakesksed eluaseme ümberkorraldamise tegevused 12

4

Soovitused kahanemisega kohanemise sõnumite sisu osas 15

0

Lähteülesanne

Pilootprojekti I osas vaatles Linnalabor Lüganuse valla ja Kohtla-Järve linna eluaseme valdkonna korraldamise senist praktikat, mille eesmärk oli kirjeldada sissevaadete võrdluses üldiselt **kaasamistegevuste vajadust eluaseme valdkonna ümberkorraldamisel ning pakkuda välja meetodid, osalemise/sekkumise vormid ja viisid kahanemisega kohanemisel erinevatel tasanditel** (omavalitsus, riik, kogukond). Vastavalt tellijaga kokkulepitud lähteülesandele koondab käesolev dokument need vajadused ja meetodid ning teeb kaardistamise põhjal ettepanekud ümberkorraldamise protsessi toetava üldise kommunikatsiooni sõnumite sisu osas.

Käesolev dokument on kahanemisega kohanemise osaluskava juhendmaterjali mustand, mille erinevate tasandite tegevuste ja ka maja/hoonekesksete sammude katsetamise järel¹ on tööde II etapi eesmärk välja **sõnastada kahanemisega kohanemise eluaseme valdkonna hea tava**.

Linnalabori I osa tööde erinevad raportid, sh ka käesolev moodustavad ühe terviku, kuid on koostatud selliselt, et neid võiks ja saaks eraldi kasutada ning jagada. Tegemist on kasvava mõttetevusega ning seetõttu viitavad ning täiendavad need üksteist.

¹ Mõttelise osana kuulub kahe erineva omavalitsuse kogemuse ning käesoleva raporti juurde “Kohtla-Järve linna kahanemisega kohanemise osaluskava”, milles on esitatud kaasamistegevuste vajadused, ja vastupidi - kava ise toetub käesolevale dokumendile. Kohtla-Järve osaluskavas on välja toodud tegevuste detailsem jaotus koos ajakava ja põhjalikema selgitustega rollide toimimisviisidest.

Kaasamistegevused kahanemisega kohanemisel: vajadus, meetodid ja osalusvormid erinevatel tasanditel

Kahanemisega kohanemise eesmärk ei ole lahendada kitsalt tööturu, rahvastiku, ettevõtluse, rände või elukeskkonna mahajäämuse muresid eraldi või mingis järjekorras, vaid terviklikult erinevaid tagajärgi paremini teadvustades. **Kahanemisega kohanemise eesmärk on elanike rahulolu kasv**, sest nende otsust ära minna või jääda, tööd leida, ühiskonda panustada jne mõjutavad tingimused ei ole seotud vaid ühe kindla valdkonnaga. Teadlikult ja hästi juhitud ruumilise planeerimise ülesanne ongi nende erinevate valdkondade sidumine. Maakonnaplaneeringutes ja üldplaneeringutes on **valdkonnavaheliste ülesannete lahendamine tõhusam siis, kui nende koostamist ja elluviimist toetavad otsused on vastu võetud kõikide erinevate osapoolte vajadusi ja huve arvestades.**² Kahtlemata on nende vahel tasakaalu leidmine keeruline ning muutuvast olukorras omandab avalikkusega suhtlus otsuste langetamisel palju olulisema rolli. Keerukate otsuste elluviimine eeldab usku uutesse eesmärkidesse ja laiapõhjalist toetust elanike ja ettevõtjate seas. Selle saavutamine on väljakutse ja jääb väljakutseks, samamoodi nagu kahanemisega kohanemine ei ole tegevus millel on lõpp ja algus, vaid kätkeb pidevalt muutuvat seisundit.

Kahanemist ei saa defineerida ning veel vähem sellele leevendust leida vaid ühe omavalitsuse otsuste tasandil. Riigi eeskuju, juhised, osalemine, abi ja mõju on väga oluline. Näiteks võib olla väga keeruline hinnata riigi jagatud investeeringute vajadust nn kasvule mitte orienteerumise tingimustes kui kahaneva rahvastikuga omavalitsuses rajatakse uus suur spordikompleks või avatakse koole – see võib kohalikele, keda ähvardab kütte väljalülitamine, esmateenuste hinna märgatav tõus või amortiseeriv eluase mõjuda demotiveerivalt. Avaliku raha kasutamine kahanevate ressursside puhul vajab põhjalikku kaalumist – kuigi seda on piiratud koguses, annab see siiski olulise eelise ja omab ka märgilist tähendust.³ **Kasvu asendamine kahanemisega eeldab uusi lahendusi, olemasoleva hindamist, teistsuguseid otsuseid ja pikka plaani.** Näiteks paindlike lahenduste arendamist elutähtsate teenuste tagamisel, aga ka maa ja ruumikasutuse määramisel (sh maade munitsipaliseerimise põhimõtete ülevaatamist). Kokkuvõtteks on oluline, et igasugune pikk plaan vajab tegevuskava ning see omakorda ka pidevat kontrolli ja ülevaatamist. Planeeringu elluviimisega paralleelselt tuleb hinnata ka planeeringu asjakohasust (nt uue üldplaneeringu koostamisega paralleelselt vaadata üle ka varasemalt kehtestatud detailplaneeringud) ja vajadusel koostada uus strateegiline plaan.

² Suunised kahanevate piirkondade säästlikuks ruumiliseks planeerimiseks, Rahandusministeerium, 2015, lk 6. <https://planeerimine.ee/static/sites/2/suunised-kahanevate-piirkonade-planeerimiseks.pdf>

³ Suunised kahanevate piirkondade säästlikuks ruumiliseks planeerimiseks, Rahandusministeerium, 2015, lk 10. <https://planeerimine.ee/static/sites/2/suunised-kahanevate-piirkonade-planeerimiseks.pdf>

Elamumaa ja korteriomandite ümberkorraldamise eesmärk peab samuti olema olemasolevate elanike eluolu parendamine, mitte nende samaväärses/-sse keskkonda “ümberasustamine” ja infrastruktuuri, teenuste kokkutõmbamine.

Kahanemisega tegelemise rakenduslikes ülevaadetes on palju rõhutatud selle tunnistamise vajadust kohalikul tasandil, mis üldjuhul on mõistetud kui teadlikkuse kasvu kahanemise mõjudest ning tagajärgedest. Seda, kuidas see soovitud teadmine ja millises kogukonnas omaks võetakse, on peamiselt tagasivaatav õppetund. Eestis on kõige arusaadavam kahanemisega kohanemise näide Valga linn, mille sammude analüüs ei anna universaalset toimimismudelit, kuid näitab oma eeskujuga, millised on kohanemise ruumilised taktikad (keskusala taaselustamine, rohestamine ja ruumi suuruse kohandamine vastavalt elanike vajadustele) ja kui oluline on järjepidevus kahanemise teadvustamisel ning koostöö erinevate osapoolte ning valdkondade vahel.

Pelgalt eluaseme teema korrastamisega tegeletakse vaid osaga kahanemisega kohanemisest, kuid selle protsessi kaudu on võimalus kohaliku omavalitsuse, riigi, elanike jt osapoolte aruteluks, mis aitab paremini mõista, milline on soovitud ja soovimatu tulevik, mis kõikide asjaosaliste valikuid mõjutab. See tähendab, et erinevate tasandite koostöö annab võimaluse soovitud teadlikkuse algatamiseks ja selle hoidmiseks.

Lammutamise ja korterite/maade kokkuostmise programmid on kulukad ja neid tuleb tasakaalustada kestlikemate lahendustega (tagasikolimisel eluaseme soodustuste vms tingimuste toetamine, maakasutuse muutmine, nn “loodusele tagasi andmine” ja ökosüsteemide ettevõtluse planeerimine, ümberehitamine ja kohandamine, vahekasutus, kogukonnateenuste ja sotsiaalse ettevõtluse võimestamine). Suunised kahaneva piirkonna säästlikuks ruumiliseks planeerimiseks on riik juba omalt poolt 2015. aastal avaldanud⁴. Samalaadsete ja konkreetsemate otsuste vajadust tõendab 2019. aastal valminud väikeasulate uuring⁵. Pelgalt mõtteharjutusena oleks hea üle vaadata, millised haldusreformi käigus ühinenud või liitunud kohalikud omavalitsused oma planeeringutes ja strateegiatest kahanemist konkreetselt tunnistavad? Hoolimata mitmetest juhenditest jääb õhku küsimus, kas olemasolevad suunised, meetmed, koolitused jms on piisav või mida saaks teha veel, et kohalikku teadmist hinnata ning võimekust kahanemisega kohanemisel tõsta?

⁴Suunised kahanevate piirkondade säästlikuks ruumiliseks planeerimiseks, Rahandusministeerium, 2015. <https://planeerimine.ee/static/sites/2/suunised-kahanevate-piirkonade-planeerimiseks.pdf>

⁵ Eesti väikeasulate uuring, Rahandusministeerium, 2019. https://planeerimine.ee/static/sites/2/vaikeasulate_uuring_2019.pdf

linnalabor

***Järgnevalt toome välja ettepanekud kolme peamise tasandi omavahel seotud tegevustest ja nende eesmärkidest eluaseme teemas kahanemisega kohanemisel.
Fookus on koostööl ja osalemisel.***

Tegevused on kolme tasandi (KOV, riik, kogukond) vahel lõimitud: kohaliku omavalitsuse planeerimistasand on koht, kus koos elanike, ettevõtjate, kogukonna, regionaalsete võrgustike jt osapooltega fookusprobleemi ulatust ning lahendusi arutada. Aruteluni jõudmiseks on vaja aga kohalikus omavalitsuses, kogukonnas probleemi teadvustada ja riigi tasandil selle protsessi teadmussiiret jagada ja juhtida.

Kohalik omavalitsus

EESMÄRK:

*Omavalitsuse, omanike/elanike, ettevõtete (teenusepakkujad, nt küte, vesi jt) ning kogukonna vaheline **koostöö** ja **strateegiline ettevaatav tegevuskava** tühjenevate kortermajade paremaks haldamiseks ja võimalike konfliktide ja sundseisude ennetamiseks.*

Kohaliku omavalitsuse tasandil on mitmeid võimalusi, kuidas kahanemisega kohanemist eluaseme valdkonnas juhtida ning suunata, **aga enne seda peaks kohalik omavalitsus olema valmis kahanemisega tegelema, selle ulatust kaardistama ning kogukonnas kokku leppima, milline on ühine soovitud tulevik.**

Eluaseme korraldamisel ruumilise planeerimise kaudu on kohaliku omavalitsuse tasandi tegevused:

- **teada saada piirkonna väljarände** andmete kvalitatiivset sisu: miks inimesed lahkuvad ja kuhu?;
- kaardistada arengu- ja planeeringudokumentide arutelul elanike **ootused** ja **väärtused elukeskkonna** osas;
- läbi viia **elamufondi seire** (mille eesmärk on välja selgitada juba tühjalt või pooltühjalt

linnalabor

- seisva ja hooletusse jäetud omandite osakaal, jaotus ning paiknemine);
- läbi viia **kahanemisega kohanemise stsenaariumite töötoad**, mille eesmärk on tulevikku muutvaid tegureid paremini teadvustada ning ideaalis luua parema tulevikuni jõudmise strateegia. Eelkõige pakub stsenaariumite planeerimise töötuba võimaluse arutleda oluliste tulevikumuutuste ja -otsuste üle, mille osas veel andmed puuduvad;
 - **koostada eluaseme valdkonna strateegia** (sh tühjade majade visioon terves regioonis, mille eesmärgid kooskõlastatakse ja pannakse paika koostöös teiste elamuaseme pakkujate ja kogukonnapõhiste organisatsioonidega);
 - **määrata vastutav isik või meeskond**, kelle peamiseks tööülesandeks on eluaseme valdkonna ümberkorraldamine ja sellega seotud toimingute läbiviimine (näiteks luua kohalikus omavalitsuses ametikoht koos ametijuhendiga, mis seab eesmärgiks tühjade omandite uuesti ringlusesse andmise või ümberehitamiste/lammutamiste kureerimine. Oluline on, et olemasolev tegevus ei ole kellegi lisatöö, kuid võib olla korraldatud ka mitme omavalitsuse peale või hankepartneri leidmise teel).

Riik

EESMÄRK:

Omavalitsuste ja nende liitude, KÜ-te jt formaalsete osapoolte võimekuse tõstmine (teadmised juhendmaterjalidest tegudesse ja rahaline toetus). Riigi kui kinnisvara omaniku, toetuste jagaja hästi kaalutletud eeskuju investeerimisel ja riigi omandi korrashoiul.

Riigi tasandil on peamine ülesanne pakkuda teadmussiirde meetmeid, mille moodustavad:

- **mitte-kasvu mõtestamine maakonnaplaneeringutes** selliselt, et dokumendis seatud eesmärgid, nagu konkurentsivõime tõstmine, mitmekesisuse kasvatamine, arendamine, aktiivsuse tõstmine jne oleksid üheselt mõistetavad, kuidas toimub kasv ja kuidas toimub kahanemisega kohanemine ning millised on selle ruumilised tagajärjed ning mõju elukeskkonna muutmisel;
- **lammutamise ja energiatõhususe toetamise kõrval ka teiste meetmete jagamine** (näiteks ümberehitamise toetus);
- **Ruumiameti** (endine/praegune Maa-amet) **konsultatsioon** ja **kokkulepitud tingimustes järelevalve** (ametijuhendi koostamine, strateegiate koostamisel KOVi ja teiste seotud osapoolte nõustamine, eluaseme valdkonnas ka KÜ võimestamine-koolituste korraldamine, aga ka nn kahaneva eluaseme-arhitektuuri kohandamise konkursside korraldamine (näiteks kuidas ümber ehitada või renoveerida

lammutamise asemel) jne);

- **käenduste** vajaduste ja eesmärkide analüüs eluaseme teema valdkonnas;
- tühjalt seisva eluaseme **maksustamise** või tühjuse kasutuselevõtu soodustamise analüüs;
- pilootprojekti kogemusi **haarav ja protsessi erinevaid väljakutseid tutvustav ülevaade** (näitus, kogemuste-jagamise õpitoad, ekskursioonid, ametnike-vahetus või varijuhendamine jms);

Kogukond

Kogukonna tasandi tegevuste määratlemine sõltub sellest, mida me mõistame kogukonna alla. Kaasajal on inimeste omavahelised suhtlusviisid sedavõrd muutunud ning nende areng peegeldub ka kogukonna toimimise loogikas. Geograafiliselt defineeritud kogukondade kõrval “käib tihe osalemine” ka virtuaalsetes, olukorra-, huvi- jne põhistes kogukondades. Üks viis kogukonda defineerida on kahe kogukondliku dimensiooni järgi: kogukonnaliikmete suhtluse sagedus ja viis (suhtluse kvantiteet) ning kogukonnatundega seotud sotsiaalsete ja psühholoogiliste sidemete mõõde (suhtluse kvaliteet).⁶ Teine võimalus defineerimiseks on kogukonna funktsiooni/positsiooni järgi ühiskonnas. Olukorras, kus turumajandusliku arengu kõrval tõuseb aina enam esiplaanile kogukonna juhitud areng, saab viimast lahti mõtestada kahel moel: kas “kolmanda tee poliitikana”, mis rõhutab kogukonna rolli avalikus halduses, või sellise radikaalsema suunana, mis mõtestab kogu ühiskonnakorraldust kogukonna kaudu.⁷ Esimeses, kogukonnaga mõõdukalt arvestas suunas, mõistetakse kogukonda pigem protsessi kui eesmärgina. **Isegi kui kogukonnale seatakse kindlad eesmärgid, tuleb nende elluviimise juures võrdväärset tähelepanu pöörata eesmärkide saavutamise viisile, st et protsess peab olema kogukonda võimustav.**⁸ Erinevad uuringud⁹ ja praktika on tõestanud, et kogukonna aktiivsuse tõusule aitab kaasa toetav ja kaasav kohalik võim, kuid teinekord ka hoopis kohalike elanike ja võimu vaheline vastasseis.

Mistõttu võib eluaseme valdkonna ümberkorraldamisel seda kogukonda kogu aeg uuesti määratleda (a la ruumi- või omandipõhiselt, nagu linnaosa elanikud, kortermaja elanikud/omanikud, naabruskonna elanikud vms) ja seada protsessi läbiviimise **eesmärgiks sotsiaalse sidususe kasv**. Viimane aga ei ole võimalik ilma algkapitalita, milleks on **raha ja teadmised**. Need tingimused peavad olema tagatud eelpool kirjeldatud tasandite eesmärkide ja

⁶ Emily Talen, The problem with community in planning, *Journal of Planning Literature* 15 (2), 171–183. Viidatud Lippus, M., Vihma, P. 2014. Eesti kogukondade hetkeseis. Uuringuraport. Tallinn: Linnalabor ja Eesti Külaliikumine Kodukant., <https://www.kysk.ee/failid/Upload/files/Uuringud/Kogukonnauuring.pdf>

⁷ Powell, F.W., & Geoghegan, M., Reclaiming Civil Society, *European Journal of Social Work*, 8 (2), 129–144. Viidatud Lippus, M., Vihma, P. 2014. Eesti kogukondade hetkeseis. Uuringuraport. Tallinn: Linnalabor ja Eesti Külaliikumine Kodukant.

⁸ M. Lippus, Vihma, P. 2014. Eesti kogukondade hetkeseis. Uuringuraport. Tallinn: Linnalabor ja Eesti Külaliikumine Kodukant.

⁹ C. Ansell, A. Gash (2007) Collaborative Governance in Theory and Practice. *Journal of Public Administration Research and Theory*, 18:4, lk 543–571, <https://doi.org/10.1093/jopart/mum032>

R. J. Burby (2003) Making Plans that Matter: Citizen Involvement and Government Action, *Journal of the American Planning Association*, 69:1, lk 33–49, DOI: [10.1080/01944360308976292](https://doi.org/10.1080/01944360308976292)

J. Holvandus (2014) Collaborative Planning Practice in Tallinn, Estonia: the Role and Viewpoint of Neighbourhood Associations. Magistritöö. Tartu Ülikool

Kljavina, K. (2014) The Uses of Nostalgia. Neighbourhood Associations in Post-Socialist Estonia. Magistritöö. Eesti Kunstiakadeemia.

linnalabor

tegevustega, isegi olukorras, kus omandi kaudu probleemi defineerimine ei nõua kohalikul omavalitsusel kohest sekkumist. Osaliselt seetõttu võivad osutada eluaseme ümberkorraldamise protsessi suunajaks elanikud ise; omandite kaudu kindlasti ka formaalsed grupid nagu KÜd; kaudselt teised huvitatud osapooled, näiteks kinnisvaraturg ja pärandvara haldajad.

Näited kogukonna osalusvormidest eluaseme valdkonna kujundamisel:

- **sekkub kohaliku omavalitsuse otsustusprotsessi oma seisukoha või vaatenurga väljendamiseks**, sealjuures paralleelselt kujundades enda arvamust ja hoiakuid elukeskkonnast koos teiste maja või piirkonna elanikega;
- **osaleb või juhib ise KÜ-põhist ruumiringlust (nn kogukonnateenus)**: otsib ise majja elanikke, ostab omandeid varaoksjonil, remondib ja korraldab inimesi korterites ringi;
- **rakendab kättesaadavaid/taotletavaid sihipäraseid meetmeid** (KÜ ehitab ümber maju, muudab korterite koosseisu jne);
- **hoiab end omavalitsuse ruumiarengute teemadel kursis, palub end vajaliku infoedastuslisti lisada ja küsib ise vajadusel lisainfot**;
- **levitab oma ruumikorralduse teadmisi ja kogemusi ülejäänud kogukonnaliikmetele**.

Eluaseme ümberkorraldamiseni jõudmine ja sellele eelnevad tegevused

Kahanemisega kohanemisel on eluaseme ümberkorraldamine (sh lammutamise kaalumine) terviklik süsteem, mida peavad toetama eelmises peatükis välja toodud tasandite tegevused ja koostöö. Objektivseid andmeid (osa elamufondi ülevaatest) nagu elektritarbimine, prügiveedu, omandijaotus- ja omandivormid, võlgnevused jne peavad **täiendama ka kohalik teadmine elanike hoiakutest** (kas KÜ juhatuse, KÜ liikmete või omanike tasemel). Sealhulgas nõuab andmete kogumine samuti kokkuleppeid ja ligipääsu teadmisele, mis ei ole alati avalik. Seeõttu **on kohalikul omavalitsusel suur väljakutse ja vastutus hoida koostööd andmete valdajatega** (ehitisregister, ettevõtted, teenusepakkujad, Statistikaamet jne).¹⁰ Kohalike elanike üldiseid arvamusi ja huve elukeskkonna osas saab koguda nt üldplaneeringu sisendina, kuid kahanemise olukorras peab olema fookus eluasemet kujundavatel küsimustel.

Eluasemete ümberkorraldamist suunab ruumiline planeerimine, mille eesmärk on elanike heaolu kasv.

Eluasemete ümberkorraldamisele eelnevad tegevused:

- 1. Kohalik omavalitsus koostab mittehõivatud või osaliselt kasutuses oleva elamufondi ülevaate*
See tähenda, andmebaas tühjade korterite, elamute tehnilisest seisukorrast, omandist, sh teadmine eluaseme tingimustest: korteri suurus, asupaik, teenuste lähedus, võimalikud ümberkorraldamise riskid (tehniline olukord, omandist lähtuvad juriidilised kitsaskohad vahetusprotsessis, omanike, elanike vastuseis, arhitektuurne/miljöö väärtus jne) ja elanike/omanike tarbimishoiakud ja toimetulek (võlgnevused, seatud laenud, elanike toimetuleku võimekus, eriolukorrad ja elukaarest tingitud vajadused (a la puue, sõltuvushäire, iga)¹¹
- 2. Kohalik omavalitsus koostab eluaseme ümberkorraldamise ruumilise strateegia kahanemisega kohanemisel¹²*

¹⁰ Andmetele ligipääs on osaliselt ka pilootprojekti test-ülesanne ning seetõttu siinkohal on selle sügavam käsitlus puudulik.

¹¹ Elamufondi seire ja profiilide osiste täpsema koosseisu annab pilootprojektile teised partnerid. Linnalabor täiendab neid andmeid osaluse perspektiivist peale pilootprojekti Kohtla-Järve osaluskava läbiviimist. Järgmises peatükis on aga välja toodud aspektid, mida vaadata konkreetse maja keskselt, kuid majani jõudmine on samavõrd oluline.

¹² Eluasemete ümberkorraldamise või kahanemisega kohanemise ruumilise strateegia juhendi stsenaariumiplaneerimise meetodi kaudu koostavad käesoleva pilootprojekti teised osapooled ja ei ole raporti kirjutamise hetkel autorite käsutuses.

linnalabor

3. Kohalik omavalitsus määrab eluaseme valdkonna ümberkorraldamise eest vastutava isiku või meeskonna.

Esimese ja teise punkti tegevust juhib kohalik omavalitsus riigi toetusel, kuid läbiviimise viis võib varieeruda vastavalt omavalitsuse võimekusele ja soovile. **Sõltuvalt piirkonna eripärast võib eluaseme valdkonna eest vastutav isik või meeskond tähendada praktikas näiteks uut ametikohta KOV-is (ei tohi olla olemasoleva ametniku lisatöö), omavalitsuste koostöös maakonnaülese teenistuja määramist või omavalitsuse hankelepinguga hangitud partnerit.** Kuna tegemist on eluasemete ja omanditega, on oluline osapool protsessis ka **KÜd ja nende juhatus**, olenemata, kes korraldamist kureerib. Eluaseme ümberkorraldamise protsessi suunab omandite jaotus ja keeruline juriidiline protsess ning kui omavalitsus ei ole võimeline seda tegema või selle volikogu ei ole nõus otsustuskorras vastutust võtma, siis ei saa välistada, et ka KÜ ei taha ise proaktiivselt rolli võtta.

Eluasemete ümberkorraldamise eest vastutava isiku roll kaasamise perspektiivist:

täiendada üldise elamufondi ülevaate tulemusi veel mitte ilmnenuid kohalike teadmiste ja hoiakutega (ehk vaadata andmete taha), tekitada usaldust ja kindlust, pidada osapoolte vahel läbirääkimisi, anda juriidilist nõu, juhtida abivajajaid sotsiaalsete teenuste valikul ja viia läbi eluaseme ümberkorraldamise protsess.

Korterimajakesksed eluaseme ümberkorraldamise tegevused

Eelnevalt kirjeldasime tegevusi, mis võivad viia eluaseme ümberkorraldamise ja ka lammutamise otsuseni. Isegi siis, kui kohalik omavalitsus on lähtuvalt ruumilisest planeerimisest teinud otsuse teatud korterimajades omandiõiguseid muuta ning teha kõik omavalitsusest oleneva, et ümberkorraldamist läbi viia, siis praktika ning juriidiline kontekst võivad seada protsessi lõpule viimisel takistusi.¹³ Pilootprojekti tellija hinnangul eelneb lammutamisele korteriomandite omandiõiguse üleminek KOV-le, sest see annab KOVile selgemad õigused tegeleda ka lammutatud maa edasise tuleviku planeerimisega. Järgnevalt anname ülevaate korterimaja või nende tasandi eluaseme ümberkorraldamise tegevustest.¹⁴

Kuna eluaseme ümberkorraldamise ulatust ning konkreetsete korterimajade valikut juhib ruumiline planeerimine, siis võib see aset leida hoone-hoone kaupa, kuid ka hõlmata mitut korterimaja paralleelselt erinevas asupaigas või isegi administratiivsest üksusest väljaspool. See valik sõltub asenduspindade olemasolust ning kohaliku omavalitsuse ruumilise planeerimise otsusest. Oluline on, et omandisuhete korraldamise valikud peab juhtima juriidiline kompetents ja ruumiline analüüs, mis on elanikele tehtud võimalikult arusaadavaks.

1. Selgitustöö ning korterimajade elanike ootuste ja vajaduste kaardistus

1.1 Suhtlus elanikega kahanemise kohandamise vajaduste selgitamiseks toimub koostöös KÜ juhatausega (kui majas KÜ ei toimi, siis võetakse otse ühendust elanikega). Kõigepealt tutvustatakse maja elanikele üldist piirkonna/linna vms elamufondi olukorda ning eluaseme valdkonna strateegiat sellega tegelemisel. Oluline on välja tuua ka teiste sarnaste olukordade kogemusi, häid praktikaid ja mujal Eestis läbi viidud eluaseme ümberkorraldamise tulemusi. **Selgitustöö eesmärk on tekitada usaldus, anda selged juhised võimaliku ajaraami, protsessi osapoolte, nende vastuse, rollide jms osas.** Osalejatele peab olema selge, miks on vaja eluaseme ümberkorraldamist teostada (kui on otsus lammutada, siis lammutamise objektiivsed põhjused), mis juhtub nende omandiga (juriidiline kompetents), millised on nende

¹³ Ümberkorraldamisega võivad kaasned juriidilised vaidlused ja ka võimalikud omakasu kaasused. Näiteks on tuleviku toetusmeetmete väljatöötamisel oluline hinnata, millised võivad olla nende mittesoovitud kasutuskorrad. Kaasamistegevustel ei ole vaidlustes nn olupoliitikutega olulist rolli, saab vaid loota, et avatud suhtluses saavad peidetud huvid varem märgatud või teiste osapoolte poolt tähelepanu juhitud.

¹⁴ Lähtuvalt pilootprojekti eesmärgist: kahaneva rahvastikuga piirkondades probleemsete korterelamute elanike ümberasustamine ja kasutusest väljalangenud korterelamute lammutamine, on korterimaja kesksete tegevuste tagajärg ikkagi valitud korterimaja lammutamine, kuid nagu ptk 1, lk 5 välja toodud võib korterimajade ümberkorraldamisel olla ka teisi väljundeid, sest lammutamine ning selle korraldamine on kulukas tegevus.

linnalabor

valikud (sõltuvad juriidikast, aga peab olema valik: omandi-vahetus, omandist loobumine, üürilepingu tingimused, mida kõike peab juhtima otsus: **parendada inimese elutingimusi**).

1.2 Elanike ootuste, soovide, võimaluste, aga ka peidetud ehk esmasel hindamisel varjatud vajaduste kaardistus. Sel etapil on tegemist inimeste isikliku ruumi analüüsiga ning see nõuab rahulikku individuaalset mõtestamist. Näiteks võiks kaasata läbirääkimistesse lähisugulased, mistõttu on soovitatav kõigepealt olenevalt olukorrast läbi viia eelküsitlus, kas ankeedi või intervjuude vormis.

Oluliseks muutub küsimus, kuidas korraldada nende elanike elukorraldus, kes on võlgnikud ja kellel esinevad sõltuvushäired või muud sotsiaalsed probleemid, mis mõjutavad väga selgelt nende tulevikukäitumist uues kodus. Seetõttu hõlmab **eluaseme ümberkorraldamine väga paljude probleemide teadvustamist ja sotsiaaltöötaja kaasamist**. Samuti on hea võimalik partner KÜ juhatus, kes saab kortermaja tasandil tegevusi koordineerida. Küsimus on aga selles, milline suund ümberkorraldamisel valida: kas kolida kõik sotsiaalsete probleemidega elanikud kokku või hajutada neid erinevates kortermajades. Mõlemal juhul on oma head ja vead, mistõttu on äärmiselt oluline erinevate omavalitsuste vaheline praktikate ja kogemuse vahetus.

Elanike ootuste ja vajaduste kaardistamise juhtküsimused:

- **mida väärtustatakse olemasolevas elukohas?**
vaikus, vähe elanikke, kindlad naabrid, kellega suheldakse, rohelus, teenustele ligipääs, rohelus, privaatsus, oma hoov, melu, kujunenud kogukond ja sotsiaalne võrgustik;
- **millised on vajadused ja ootused elukoha suhtes laiemalt?**
esimene korrus, madalad küttekulud, remonditud korter, väike või suur elamispind, lähedus töökohale või olemasolevale elukohale, sidusus ja ligipääs teenustele ja rekreatsioonile, kindel linnaosa, sh sihtgrupist sõltuvad vajadused (vananev ühiskond, hooajaline elukorraldus ja erivajadused);
- **millised on maja, naabruskonna eripärad ja ootused?**
kas soovitakse minna edasi omasoodu või koos kindlate naabritega;
- **millistel tingimustel ollakse valmis kolima?**
kolimise toetus, remontimine, aga ka kõik omandisuhet puudutavad küsimused: loovutamine, soov omada, üürida jne;

2. Kortermajade elanikega kokkulepete saavutamine ja ümberkolimiseks sobilike elamispindade planeerimine

2.1 Kokkulepete saavutamine on protsessis ajakulu osas tõenäoliselt ümberkolimisega

linnalabor

koos üks kõige ajamahukamaid tegevusi. Kokkulepete saavutamine nõuab head suhtekorraldust ja juriidilist kompetentsi. Elanikele tuleb veelkord rõhutada, miks kolimine läbi viiakse ning selgitada, millised on nende võimalused ning miks ei saa ka kõikide ootusi täies ulatuses tõenäoliselt rahuldada. **Igale elanikule tuleb teha pakkumine, mis võimaldab tal valida. Valikute ulatus sõltub olukorrast, asenduspindade arvukusest ja ümberkolimise protsessi ulatusest.** Sh saavad määravaks ka otsused, mida motiveerib sotsiaalne olukord: kes kolida ümber ühiselamutesse, kes eakatekoju.

Eelkokkulepete faasis tuleb kindlasti arvestada, et inimesed omavahel suhtlevad ning parem on neid selles toetada: näiteks kui enamik otsuseid on tehtud, võib korraldada nn vana kogukonna, naabrite, maja lahkumispeo, kus jagatakse informatsiooni, kes kuhu läheb ja miks sellised otsused tehti. Nende ürituste eesmärk ideaalis on **jätkuvalt hoida usaldust protsessi osas ning sh võib grupidünaamika mõjutada ka inimeste meelsust** (mõistetakse paremini, et minu mure ja tingimused ei ole ainukesed – solidaarsus võib kasvada). Selle etapi lõpptulemus on kokkulepete kinnitamine.

3. Üheaegne ümberkolimine

3.1 Üheaegne ümberkolimine on soovitud ideaalolukord, s.t et **ühest majast liigutatakse inimesed asenduskorteritesse korruga. Põhjused selleks on peamiselt pragmaatilised:** kui kolida ükshaaval, on pooltühi maja potentsiaalselt vandalismi sihtmärk. Konkreetsem kolimine aitab paremini planeerida kindlustunnet teenuste kättesaadavuse osas (küte lülitatakse välja korruga vm) ja nende osutamist, üheaegne kolimine maandab ka võrdlusmomentide kommunikatsioonimüra (*“tema korteris on sellised tingimused ja ma loodan saada täpselt samasugused”*) ning lubab näiteks remondikulusid ning kolimisteenust paremini organiseerida ning tellida.

Soovitused kahanemisega kohanemise sõnumite sisu osas

Sõnumite sisu peaks keskenduma kokkutõmbamise, ümberjagamise ja -korraldamise positiivsetele tagajärgedele ning täpsemalt sellele, kuidas inimeste heaolu selle tagajärjel kasvab.

Vältida tuleb sõnu nagu “ümberasustamine”, “tondilossid”, “kolemajad”, “rämpskinnisvara” jms, sest tegemist on inimeste kodudega ja ei saa eeldada, et protsessis osalemise valmidust motiveeriks kodu või kolimise stigmatiseerimine (kole, asustama jne).

Võib eeldada, et näiteks Ida-Virumaa kontekstis saab oluliseks nimelt **eluasemele kui sellisele keskendumine**. Kui panustatakse inimeste vahetu elamise parendamisse, mitte nende samaväärsesse või võrreldavatesse tingimuste ümberkoliminega tagab elanikule kindlustunde, mis julgustab või motiveerib tema järgmisi valikuid. Näiteks kui elaniku eluaseme kulutused vähenevad, võib ta aktiivsemalt osaleda ümberõppel ning leida regioonis endale soovitud töökoht. Neid olukordi, kuidas elanikud protsessis elukeskkonna muutumise käigus oma hoiakuid muudavad, on täna raske ennustada. **Eluaseme valdkonna ümberkorraldamine ja kahanemisega kohanemisel teadlikult valitud avatud ja kogukonda võimestav suhtlusviis ei tule ilma riskideta**. Järgnevalt esitame mõned näited riskidest ja nende maandamise võimalustest:

- **tajutav ja objektiivne info ümberkolimise protsessi kohta kujundab eriarvamusi**
→ *eriarvamuste avaldamiseks ning nende maandamiseks peab olema võimalus KÜ siseselt läbi viia koosolekuid;*
- **korteriomanikel võivad tekkida põhjendatud ja põhjendamatud ootused korteriomandi ja kolimisprotsessi suhtes**
→ *kogu protsessi peab nõustama tugev juriidiline kompetents ja juhis, mis annab selged valikuvõimalused omandi ümberkorraldamisel;*
- **kaasamisväsimus** – kuna ümberkorraldamine nõuab palju osalemist, siis võib tekkida väsimus ja tahtmine *“tehke ometigi midagi juba, mis me siin ikka räägime!”*
→ *protsessi alustamisel peab olema selge ajaraam ning kogu kaasamise protsessi rollid jaotatud;*

linnalabor

- võimalik **vandaalitsemise oht**
→ *vandalismi vastu tuleb kaasata korrakaitseüksuseid, sh peaks üheaegne ümberkolimine ka selle välistama;*
- **juriidilised takistused venitavad või seiskavad protsessi**
→ *kui kogu protsess seiskub, siis tuleb olukord lahendada nii, et asjasse mittepuutuvad osapooled ei kannataks;*
- **kaardistamiste küsimused kruvivad ootused väga kõrgele, kuid asenduspinna olukord ei luba neile vastata**
→ *ootuseid võivad aidata maandada eelkokkulepete faasis näidete olemasolu: käiakse vaatamas mingeid kortereid, näidatakse, mis on remondile eelnev olukord ja järgnev pilt jms. Kogu protsess lähtub sellest, et inimese elus midagi muutub ja see taandu ainult asenduspinna tingimustel, remondi detailides vaid selles, kuidas keegi kodu defineerib ning mis tähendab kodu ümberkolimine.*

Üldiselt tuleb arvestada, et sõltuvalt osalusvormide tasanditest riik kohalikul tasandil konkreetseid lahendusi ei paku – selleks, et sünniks kontekstitundlikud ja elanike heaolu kasvatavad lahendused, peavad need olema kohapeal sündinud, sh ka sõnumite eripära.

Näited kahanemisega kohanemise positiivsete sõnumite sisust:

- tutvustada (näiteks kohalikus meedias) teiste omavalitsuste ja osapoolte **kogemusi**, nii **positiivseid kui negatiivseid** (sest siit õpime, mida paremini teha);
- **lammutamise kõrval hinnata ka olemasolevate elanike iseseisvaid pingutusi elmuaseme valdkonna korraldamises**, näiteks kasutusfunktsioonide ümberkorraldamisel, kortermajade ümberehitamisel;
- kui ümberkorraldamisele järgneb teatud **kinnisvaraturu elavnemine**, siis kommukeerida selle positiivset mõju elukeskkonna muutumisel (oht seisneb siin selles, et kinnisvaralõksust pääsemine võib anda ka stardikapitali piirkonnast lahkumiseks¹⁵);
- **KOV saab aktiivselt ise linna arengut suunata** (kortereid erialaspetsialistidele, nt õpetajatele);
- **energia tarbimine väheneb, võlgnike osakaal muutub/väheneb**, mis on elanike jaoks kulude kokkuhoid;
- **järjepidevalt hoida kursis ümberkolimise ja eluaseme strateegia elluviimise õnnestumistest ja ebaõnnestumistest**, rõhuda protsessi läbipaistvusele;

¹⁵ Omandite korraldamise puhul peaksid kehtima teatud reeglid, mis takistavad ümberkorraldamise pahatahtlikku sekkumist (omandisse saamisel soodsamatel tingimustel selle edasimüümise teema, võrdne rahaline vastutus omandi kordategemisel vms).