



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

**II tööetapi RAPORT:**

## ***Kohtla-Järve näidisprojekti kogemus***

**Peeter Vihma, Keiti Kljavin, Johanna Pirrus**

**Tallinn 2021**

# *linnalabor*

*Rahandusministeerium viib koostöös kolme kohaliku omavalitsusega läbi näidisprojekti, milles ühiselt kohalike omavalitsustega testitakse läbi õiguslikud lahendused elanike ümberkolimisel jätkusuutlikesse korterelamutesse ning tühjana seisvad osaliselt eraomanikele kuuluvad korterelamud lammutatakse. Näidisprojekti tulemusi hinnatakse ning saadud kogemuse ja tulemuse baasil töötatakse välja toimiv tegutsemismudel elamumajanduse ümber korraldamiseks kohalike omavalitsuste ja korteriühistu tasandil. Käesolev raport annab ülevaate Linnalabori tööde teisest etapist Kohtla-Järve linnas ning teeb sissejuhatuse lõppraportis esitatavatele üldistele osalusvormidele kahanemisega kohanemisel eluaseme valdkonnas.*

*Linnalabori roll on kaardistada näidisprojektis osalevate amortiseerunud ja tühjenenud korterelamute elanike ootused ning nende soovid elukeskkonnale. Analüüsi eesmärk on katsetada ja välja töötada erinevaid osalusvorme (süüdmused, 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**

<b>Lähteülesanne</b>	3
<b>Osalus kavast tegevusteni: ettevalmistus ja koostöökultuur</b>	4
<b>Ümberkolitavate kortermajade valik ja asenduspindade kaardistus</b>	8
<b>Majakesksed tegevused</b>	14
Kontakt korteriühistuga	14
Kohtumine elanikega	15
Intervjuud elanikega	17
<b>Ümberkolimise korraldamine</b>	21
Lüganuse ja Valga kogemuse taustal	21
Elanike ootused	22
Ehitise audit ja korterite väärtuse hindamine	23
Võlgnike küsimus	24
<b>Ümberkolimine ja lammutamine</b>	26
Elanike kogemus	26
Lammutamine	28
<b>Pilootprojekti väljakutsed ja kahanemise juhtimise koostöö</b>	29
Suhtlus projektimeeskonnas	29
Suhtlus korteriühistuga	30
Suhtlus elanikega	30
Suhtlus meedias ja meedia vahendusel	31

## O

### Lähteülesanne

Lähteülesande aluseks oli tööde tellija Rahandusministeeriumi ja Kohtla-Järve linnaga kooskõlastatud osaluskava<sup>1</sup>, mis andis pilootprojektile ajalised raamid ja vastavad tegevused. Tegevuste planeerimisel võeti arvesse nii Lüganuse valla<sup>2</sup> kui Kohtla-Järve<sup>3</sup> senist kogemust kortermajade ümberkolimisel ja lammutamisel. Osaluskava peamine eesmärk oli valitud elamumaa ja hoonestuse ümberkorraldamise kaudu kortermajade elanike eluolu parendamine. Osaluskava teine eesmärk on ühelt poolt kaardistada iga osapoole vastutus ja tegevus pilootprojekti valitud kortermajade elanike ümberkolimisel, teisalt piloteeritava osaluskava pinnalt luua üldisemad suunised kohalikele omavalitsustele osaluskavade rakendamiseks kahanemisega kohanemise tingimustes. Lisaks võimaldab osaluskava kaardistada iga osapoole kogemuse ning retrospektiivselt analüüsida tehtud otsuseid ning otsuste tulemusi.

**Käesolev raport on üles ehitatud osaluskava tegevuste järjekorrale, kirjeldades paralleelselt erinevate tasandite koostöö kogemust Kohtla-Järve linna kahe korterelamu elanike ümberkolimise tegevustes. Raporti sisendi tulemused on aluseks kahanemisega kohanemist käsitlevale juhendmaterjalile, mille sihtrühm on Eesti kohalik omavalitsus.**

### **Kohtla-Järve kogemuse kaardistamise eesmärk:**

Osaluskavas kirjeldatud tegevuste kogemuse ülevaade ja analüüs.

Ülevaate aluseks on nii Linnalabori osaluse käigus Kohtla-Järve näidisprojektis tehtud tähelepanekud, koosolekute memod ja muud dokumendid, kui ka intervjuud projekti osapoolte ja pilootprojekti valitud kortermajade elanikega. Pilootprojekt toimus 2020 kevad kuni 2021 aasta talv. Vestlused elanikega viidi läbi november – detsember 2020, intervjuueerisid Kaia Beilmann, Marina Puškar, Keiti Kljavin, Johanna Pirrus ja Jelena Kim. Ümbrkolinud elanikega vestles Karina Vabson. Intervjuude salvestused on raporti autorite valduses ega kuulu jagamisele. Näidisprojekti ajal protokolliti kõik toimunud projektimeeskonna kolmepoolsed koosolekuid, mida oli kokku ca 30 korda. Raportis kasutatud fotode autor on Laura Kuusk.

---

<sup>1</sup> Kohtla-Järve kahanemise kohanemise osaluskavas esitatud kaasamistegevuste vajadused ja kava toetub Linnalabori I osa tööde raportis "[Kahanemisega kohandumine](#)" esitatud ettepanekutele. Osaluskava on eelpool nimetatud dokumendi lühem tööversioon Kohtla-Järve näitel, mille tegevuste detailsem jaotus, rollide vastutus ning toimimisviis lepidi kokku projekti osapooltega läbirääkimistes ja tegevuste ellu viimisel. Sh uuendati osaluskava 2021 aasta alguses lähtuvalt pandeemia poolt tingitud piirangutest.

<sup>2</sup> [Proaktiivne Kiviõli linn ja Lüganuse vald](#), (Linnalabor) 2020.

<sup>3</sup> Kahanemisega kohanemine Kohtla-Järve linnas, (Linnalabor) 2020 (tellija ja autorite valduses).

## 1

### **Osaluskavast tegevusteni: ettevalmistus ja koostöökultuur**

Piloteerimise rakendamine poliitika väljatöötamine lähtub tõenduspõhise poliitikakujundamise retoorikast, mida nähakse alternatiivina ideoloogiast lähtuvale. **Piloteerimine täidab ratsionaalset eesmärki uurida empiirilisel – st kogudes tõendusmaterjali ning seda kollektiivselt hinnates – mis välja pakutud lähenemises töötab ja mis mitte.** Käesolevas projektis oli lähenemise põhimõtted kirjeldatud peamiselt osaluskavas, mis muuhulgas nägi ette koostööd mitme organisatsiooni vahel. Tegevuste tuumikrühma moodustasid KOV, Rahandusministeerium ja Linnalabor. Nende kolme osapoolle omavaheliste ülesannete ja vastutuse jaotust defineeris osaluskava. Juriidiliselt sõlmisid pilootprojekti läbiviimiseks Kohtla-Järve linnavalitsus ja Linnalabor eraldi lepingud Rahandusministeeriumiga. Osaluskava sai sisuliselt nende lepingute lisaks<sup>4</sup>. Pilootprojekti tegevused olid otseselt suunatud kortermajade elanike & KÜ esindajatele, kellega lepingulisi suhteid ei sõlmitud. Näidisprojekti elluviimise toetavas funktsioonis olid uuringute läbiviijad SPIN Unit/TalTech, advokaadibüroo LEXTAL ja teised pilootprojekti osalevad KOVid (Lüganuse vald ja Valga linn).

**Linnalabori positsioon oli pilootprojekti vältel kahetine: kui konsultant ja kui uurija.** See tähendab, et ühest küljest oli Linnalabor peamine kaasava planeerimise põhimõtete välja töötaja ning aktiivne toetaja. Sellest lähtepunktist toetati aktiivselt linnavalitsust projekti läbiviimises (näiteks valmistati ette materjale, suunati projektijuhi tööd). Teisest küljest oli Linnalabori eesmärgiks kaardistada tegevusi, nende tulemusi ning analüüsida tulemusi, et hinnata lähenemise tulemuslikkust ning välja töötada laiem meede kahanemisega kohanemiseks Eesti omavalitsustes. Samas, Kohtla Järve ei olnud otseselt Linnalabori teenuste tellija ning kahetine roll raskendas nende kahe projektipartneri omavahelist suhtlust, kuna Kohtla Järve linnavalitsuse jaoks Linnalabor oli korraka nõuandvas ja tegevusi kaardistavas funktsioonis.

Vaatamata asjaolule, et osaluskava tegevustes lepiti kahepoolselt kokku, ei täitnud osaluskava erinevate osapoolte ootusi võrdselt. Linnalabor nägi pilootprojekti lisaks ümberkolimise ja lammutamise küsimuste lahendustele võimalust juurutada terviklikumat lähenemist kahanevale linnaruumile ehk osalusplaneerimise katsetamist kahanemise tingimustes ning seadis sellest tingituna Kohtla-Järvele ka vastavad ootused - näha projektis võimalust katsetada rohkem, kui ainult ümberkolimine ja lammutamine. Pigem tegeles näidisprojekt aga konkreetsete ja praktiliste majakesksete tegevuste elluviimisega. Viimane on igasuguste piloteerimiste, katsetuste ja projektipõhiste ettevõtmistega kaasnev nähtus: jälgida eelnevalt kokku lepitud ja kontrollitud samme ja reageerida nende muutumisele. Piloteerimine on ajalooliselt olnud katsete läbiviimise raamistik, kus tuvastatakse tähtsusetute toimingute võimalikkust, eraldades samas kontrollitud seesmised tegurid kontrollimatutest välistest. Nn töö käigus muutuvate projektidega kaasneb siiski kaks probleemi – toimuv ei ole kuidagi tähtsusetu ning eksperimenti

---

<sup>4</sup> Osaluskava oli ametlikult Linnalabori lepingu lisa. Rahandusministeerium ja Linnalabor arutasid Kohtla-Järve osaluskava sisu ning linn kooskõlastas osaluskava plaani. Kohtla-Järve linnaga sõlmis Rahandusministeerium toetuse kasutamise leping pilootprojekti elluviimiseks, lepingus on kirjeldatud projekti üldised tegevused ja lepingu sisu oli Linnalaborile teada.

kaasatud elemente ei ole võimalik lõpuni ohjata. Ehk kui katsete tähendus oli Kohtla-Järve pilootprojekti osapoolte vahel erinevalt mõistetud, hoolimata kokku lepitud kontrollitud

tegevustest, ei tähenda see, et need sündmused, mis toimusid või ei toimunud, ei oleks tähenduslikud. Sellistest mõistmisest lähtuvalt on peegeldatud raportis toimunud tegevusi võimalikult erinevate osapoolte kogemust kaardistades: projektimeeskond, tellija, projekti subjekt ja kaasatud (elanikud, nende lähikondsed), kuid siiski Linnalabori positsioonist lähtuvalt.

Seoses COVID-19 pandeemiaga ei viidud läbi osaluskavas ette nähtud kaasava linnaplaneerimise töötubasid, mistõttu ei ole võimalik ka nende võimalikku mõju hinnata. Samuti lisas pandeemia ebamäärasust ning raskendas silmast-silma tegevuste planeerimist (näiteks arutelud meeskonnas või intervjuud kortermajade elanikega). Kohtla-Järve pigem äraootavat tegutsemisviisi võimendas ka asjaolu, et linnapoolne projektijuht töötas projektis oma täiskohaga tööülesannete kõrvalt ning oli paratamatult mitmes rollis korraga, mistõttu projektijuhi kui antud näidisprojekti raames potentsiaalselt kaasava linnaplaneerimise tutvustaja roll jäi erinevatel põhjustel Kohtla Järvel suuresti täitmata.

## **Ettevalmistavad tegevused**

Ettevalmistused koostöök pilootprojekti elluviimisel algasid 2020 aastal suvel. Projekti käesolev etapp eeldas Kohtla-Järve linnapea ning teiste linnaametnike teadlikkust ning toetust projektile, kuna projekt nõudis nii ressursside panustamist, erinevate linnavalitsuse osade koostööd kui ka tehinguid linnavaraga. Seetõttu toimusid mais ja juunis 2020 projekti tutvustavad koosolekud linnavalitsuses, kus osales abilinnapead ja linnapea. Linnavalitsuse toetus projektile kinnitati. Kohtla-Järve linnavalitsusest esindas projektijuhina linnaarengu peaspetsialist, kelle töö tasustamine toimus linnavalitsuse vahenditest ning seda käsitleti kui linnavalitsuse omafinantseeringut projektis.

TalTechi ja SPIN Uniti andmepõhised uuringute<sup>5</sup> valmimisega paralleelselt koostas Linnalabor koostöös Rahandusministeeriumiga osaluskava, mille alusel Kohtla-Järve linn, Linnalabor ja Rahandusministeerium töötama asusid. Linnalabori I osa tööde etapis, milles kaardistati Lüganuse valla kogemus, ilmnas, et peamine abi, mida kohalik omavalitsus tühjenevate kortermajade ümberkorraldamisel vajab, on juriidiline, mistõttu oli Rahandusministeeriumi plaan liita projekti juriidiline partner asjakohane. 2020. aastal valmis avalikes huvides kinnisasja omandamise seaduse (KAHOS) rakendamise analüüs tühjenevate korterelamute suhtes<sup>6</sup>, mille teostas advokaadibüroo LEXTAL. TalTechi ja SPIN Uniti Ruumilise kahanemise ja elukeskkonna kohandamise stsenaariumeid esitleti Kohtla-Järve ja Lüganuse omavalitsustele 2020. aasta suvel. See mahukas uurimistöö analüüsis Kohtla-Järve elamumajandust rahvastikuprotsesside valguses ning esitas soovitusi kahanemisega kohanemiseks.<sup>7</sup> Uuring oli sisendiks projekti sobivate kortermajade valimisel.

---

<sup>5</sup> Vaata [Kohtla-Järve ruumilise kahanemise analüüsi kokkuvõte](#)

<sup>6</sup> Vaata [Õigusanalüüs ja menetlemise läbiviimise juhend I etapi ülevaade](#)

<sup>7</sup> Vaata [Kohtla-Järve ruumilise kahanemise analüüsi kokkuvõte](#).

# *Linnalabor*

Kogu pilootprojekti vältel on Linnalabori seisukoht olnud, et **kahanemisega kohanemisel on konkreetsete majade ümberkolimise ja lammutamise valiku eelduseks ruumilise arengu laiem planeerimine**. Ruumilise kahanemise analüüs on kahanemise strateegia sisendmaterjal, mis toetab omavalitsust selgemate sammude tegemist territooriumi terviklikul planeerimisel. Kohtla-Järve linnavalitsuse seisukoht uuringule oli positiivne: *“teostatud elamupiirkondade ülevaade ja kaardistus on väga põhjalik ja visualiseeritud ning ei vaja täiendamist.”* Oli selge, et omavalitsus oli kimbatuses, kuidas ja millises vormis peaks linn lisaks TalTechi uurimusele ja välja pakutud stsenaariumitele oma ruumilist arengut planeerima või millises skaalas ja kuidas need otsused planeerimisdokumentides vormistada. Pilootprojekti seisukohast oli see oluline õppetund, mis näitab, milline on uuringute jms mõju planeerimisele, kui nende motivatsioon ei ole tugevalt seotud kohaliku kokkuleppega. Nii Rahandusministeeriumi esindaja kui Linnalabor väljendasid seisukohta, et Kohtla-Järvel võiks olla tulevikus kohalikult kokku lepitud visioon ja strateegia, mis põhjendaks konkreetseid linnaruumilisi tegevusi. Samas, **tuli tõdeda, et KOV visioon ja arenguplaan on kohaliku elu poliitiline küsimus ning Linnalabor, Taltech jt saavad anda soovitusi ja pakkuda ekspertiisi, kuid pilootprojekti tingimustes ei saa nõuda visiooni ja arenguplaani loomist ega vastuvõtmist**. Seega võib omavalitsus tellitud uuringud teadmiseks võtta, kuid ei pruugi algtatada sellest lähtuvalt planeeringulisi tegevusi. **See, kuidas kahanemist omavalitsuses kaardistada või millised ruumilise uuringu meetodikad on kõige asjakohasemad, saab otsustada iga omavalitsus eraldi. Riiklik alusandmete koondamine ning korterelamute ja väikeelamute asustuse ülevaade loob paremad eeldused, et omavalitsus nendest lähtub, kuna sellisel juhul uuringute tellimine ei nõua lisakulutusi**. Võib ainult loota, et omavalitsuste head praktikad levivad ka näiteks hea eeskuju põhimõttel.

Osaluskaava põhjal oli plaanitud 2020 aasta kevadel korraldada Kohtla-Järvel **stsenaariumite planeerimise töötoad**, mille eesmärk oli tutvustada laiemale avalikkusele tehtud töid ja valideerida ka spetsialistide pakutud tuleviku prognoose. Esiialgu oli kahes Kohtla-Järve linnaosas – Järvel ja Ahtmél – planeeritud töötubade eesmärk saada sisendit kohalikult kogukonnalt TalTechi koostatud tuleviku-stsenaariumitele. Linnaosad olid valitud nende osatähtsuse tõttu tuleviku arengutes. Kuna töötubasid polnud võimalik 2020. aastal enne stsenaariumite lõplikku valmimist läbi viia, siis sisendi kõrval muutus olulisemaks võimalus kogukonnal ise oma tuleviku soove sõnastada ja hoiakuid elukeskkonna osas kirjeldada ning põhjendada. Stsenaariumite planeerimise töötubade eesmärk oli seega saada kohalikelt elanikelt sisendit, milline on nende tulevikunägemus Kohtla-Järve elukeskkonnast laiemalt, mitte pelgalt eluaseme ümberkorraldamise, sh lammutamise, osas.

**Vastavalt COVID-19 olukorrale esitas Linnalabor kaks töötoa läbiviimise võimalust:**

- 1) **3-4h**, kokku kutsutud erinevad Kohtla-Järve arenguga seotud isikud KOVst, aktiivsemad elanikud, ettevõtjad, noored jms. Eesmärk on ühes suuremas ruumis erinevate ootuste ja ideede vahetamine.
  - a) **Sissejuhatav** osa: ettevalmistatud videotervitus 10-15 min eesti keeles venekeelsete subtiitritega ja teematutvustus TalTechi uurimisgrupilt.
  - b) **Mõttetöö** gruppides (eesmärk kaardistada probleemid ja ootused elukeskkonnale) → teema või küsimuste kesksed grupid, kus arutatakse vähemalt kahel teemal → inspiratsiooniks vaata kodukoha kompassi<sup>8</sup>.
  - c) **Inspiratsioon:** ettesalvestatud kakskeelsed video-näited regioonist ja maailmast, kuidas on kahanemisega erinevalt tegeletud (linnaplaneerimine, kogukonnatöö, teenused, rohevõrgustikud).
  - d) **Reaktsioon:** mida ja kuidas ning kus võiks teha Kohtla-Järvel? Mõelda tegevustele, defineerida kohti ja alasid, kus on elujõuline, kus mida ja kuidas muuta.
  - e) **Vastutuse võtmine:** TalTechi stsenaariumite tutvustus. Kogu saadud teadmise põhjal hääletatakse/valitakse kohalviibijate seas soovitud tulevik ja 5 järgmist tegevust selle saavutamiseks.
- 2) Viia töötuba läbi **konkreetsetes sihtgruppides väiksema arvuga inimestega**.
  1. need kes jõuavad aktiivsesse ikka aastal 2035 - põhi- ja keskkoolinoored.
  2. noored täiskasvanud ja pered (ehk need, kes juba kujundavad tulevikku, sidunud oma tööealised aktiivsed aastal Kohtla-Järve linnaga).
  3. need, kes on 2035 eakad.

Stsenaariumite planeerimise töötoad valmistati ette, nt koondati Ahtme ja Järve linnaosa stsenaariumite planeerimise töötubades osalevate inimeste nimistud: aktiivsemad KÜ liikmed, ettevõtete ja asutuste juhid (koolid, huvitegevus, raamatukogud, tööstus jne), aga ka aktiivsemad elanikud. Osalejate nimekirja koostamisel peeti silmas, et kaetud oleks erinevad eagrupid, sh noored ja eakad. Seoses COVID-19 viirusest tingitud piirangutest need töötoad ei toimunud, kuna nad eeldanuks inimeste füüsilist kohtumist.

<sup>8</sup> [Kodukoha kompass](#)



## 2

### Ümberkolitavate kortermajade valik ja asenduspindade kaardistus

**Ümberkolitavate kortermajade valiku tegi Kohtla-Järve linn TalTechi analüüsi ja Rahandusministeeriumi soovitude põhjal.** Rahandusministeerium oli ennekõike huvitatud erinevate olukordade lahendamise katsetamisest ning pakkus seetõttu välja erinevates linnaosades (Sompa ja Järve) ning seisukordades (küte sees/väljas, elanikud soovivad/ei soovi kolida) kortermajasid.

**Kohtla-Järve linn valis augustis 2020 pilootprojekti kaks maja: Vahtra tn 8 ja 10, mis asuvad Järve linnaosa keskses.** Linnavalitsuse esialgse info järgi Vahtra tn. 8 on 44 korterit, millest asustatud 20 ja korterelamus Vahtra tn. 10 on 44 korterit, millest asustatud oli 10. Linnavalitsus põhjendas valikut sellega, et

*“on alustanud antud piirkonna korrastamisega ning hiljuti on juba lammutatud tühjana jäänud korterelamu Vahtra tn. 23. Tiheasustusala keskuse läheduses paikneva Vahtra 8 ja Vahtra 10 ümberasutamine ja seejärel lammutamine ja korrastamine on linnapildi seisukohast pigem soodne ja vajalik ning omab positiivset mõju, kuna sellised tegevused tõstavad linna atraktiivsust elanikkonna.*

*Lisaks eeltoodule:*

- *mõnevõrra muutub maastikupilt, kuid uuendatud vaated ja vaatesuunad elavdavad linnaruumi ja annavad ümbruskonnale esteetilist lisandväärtust, kuna olemasolev ala korrastatakse;*
- *elanike heaolu paraneb, muutes ohutumaks jalgsi jalutades;*
- *sotsiaalsed mõjutused on positiivsed, sest elava kasutusega alad ning jälgitavus vähendavad kuriteo hirmu, sest projekti realiseerimisel tekki korralikult valgustatud planeeringuala ümbrisev tänavamaa ning hea jälgitavus tänavaalalt aitavad tagada sotsiaalset kontrolli ja kindlusetunnet.*

*Samuti, lähiajal antud piirkonnas alustatakse uue Kohtla-Järve Kesklinna Põhikooli ehitus. Uus kool asub aadressil Pärna 20 (Pärna ja Vahtra tn ristmikul ning Vahtra 8 korterelamu kõrval, ehk üle tee). Lähtuvalt eeltoodust Vahtra 8 ja Vahtra 10 korterelamute ümberasutamne ja lammutamine muudab piirkonda veelgi atraktiivsemaks ja turvalisemaks, mis omakorda tõuseb kinnisvara turuväärtust ja linnaelanike rahulolu.”<sup>9</sup>*

Omavalitsuse majade valik oli põhjendatud ning andis võimaluse ruumiliselt jälgida, kuidas ja miks kaks kõrvuti asetsevat maja tühjenevad, st kaardistada tühjenemise mõjusid elanike

---

<sup>9</sup> Linnavalitsuse otsusega kiri Rahandusministeeriumile 12.08.2020

perspektiivist, mõista tühjeneva naabruskonna eripärasid ning võimaliku lammutamise korral hoida kokku ka transpordikulusid. Ministeerium kinnitas valiku augustis 2020.

## **Võimalike asenduspindade kaardistamisega seonduvad tegevused algatati**

### **30.06.2020 toimunud koosolekul – sisendit oodati nii Kohtla-Järvelt kui ka**

**RKASilt**, kes haldab riigile loovutatud kortereid. Linnalabor koondas kriteeriumid, millele asenduspindade kaardistamisel tähelepanu pöörata. Linnalabori, linnavalitsuse ja Rahandusministeeriumi koostöös koostati ühiselt ligipääsetav **korterite ringluse tabel** (vt kriteeriumite ja info omanike loetelu lk. 14 ja väljavõtted joonis 1), kuhu oli koondatud projekti valitud Vahtra tn majade ning linna ja riigi omandis olevate asenduspindade info korterite kaupa. Tabeli eesmärk oli koondada infot, mida hakatakse erinevatest allikatest hankima: kinnisturegister, korteriühistu, intervjuud ja küsitlused elanikega ning linnavalitsus ja Rahandusministeerium.

### ***Kinnisturegister/Ehitusregister***

- Üldandmed (suurus, linnaosa, tubade arv, korteri asukoht hoones, korterite arv hoones, hõivatud korterite arv hoones)
- Aadress
- Korteri omanik

### ***Korteriühistu***

- Kas korteris alaliselt elatakse?
- Kontaktinfo (KÜ esindaja/esimees)
- Kortermaja tehniline hinnang (hoov, püstakud, välisviimistlus jms)
- Korteri seisukord (küte, sanitaartingimused, siseviimistlus jms)
- Võimalus korterit külastada või mitte/haldaja kontakt
- Üldine hinnang KÜ võimekuse osas (võlgnevused, renoveerimine jne)

### ***Intervjuud ja küsitlused Vahtra tn kortermajades***

- Hinnang korteri seisukorrale
- Ootused uuele elukeskkonnale
- Elanike profiil, vanusejaotus, välismaalastest korteriomanike hulk jt
- Kommunaalkulude proportsioonid
- Kas ja millistel tingimustel ollakse nõus kolima?
- Ootused uuele elamispinna omandivormile

Rahandusministeerium töötas kõigi riigi omandis olevate korterite nimekirja läbi ning täiendas ringluse tabelit vastavalt vajadusele. Ministeerium valis üle 200-st riigi omandis olevast korterist Kohtla-Järvel 31 korterit Ahtme ja Järve linnaosas.

## Rahandusministeerium lähtus valikul järgmistest tingimustest:

- Eelistada Järve ja Ahtme linnaosa kortereid. Erisoovide korral on võimalik jooksvalt uurida ka teistes linnaosades asuvaid võimalikke asenduspindasid;
- Kortereid peab olema vähemalt 80% asustatud, pole mõistlik ümber kolida majja, mis on tühjenemas;
- Oluline kriteerium võimalike asenduspindade nimekirja pääsemisel oli kindlasti toimiv KÜ;
- Analüüsiti ka linnaosade sees piirkondi, kus korterelamud kiiremini tühjenevad. Arvesse võeti, et vähem atraktiivsed/probleemsemad kortermajad on hruštšovka tüüpi korterelamud. Andmete ja TalTechi analüüsile tuginedes võeti Järve linnaosas võimalike asenduspindade nimekirjast maha Uue tänava piirkonna majad, sh Järveküla tee majad; Olevi tänava esimene pool (kuni Olevi tn 23 majani); Aia/Sakala kvartal, samuti oli küsimärgi all Katse ja Outukumpu tn kortermajade korterid. Ahtme linnaosas Sõpruse tn korterid; lisaks veel ka Altserva tn korterelamud.

## **Korterite omandi ülemineku protsessi linnale hakati kaardistama juba suvel 2020.**

Kuna tegemist on linnavara tehinguga, siis Kohtla-Järve tavaprotseduuride kohaselt näeb kord ette nende tehingute kinnitamist linnavalitsuses. Kõigepealt on vaja Kohtla-Järve Linnavalitsuse korraldust, et linn soovib taotleda riigi omandis olevaid kortereid. Linn esitab riigile taotluse koos vastava korraldusega. Rahandusministeerium koostab KOV-ide vara võõrandamise otsuse eelnõu ja esitab Vabariigi Valitsuse istungile. Kui Vabariigi Valitsus on otsuse heaks kiitnud, siis toimub vastav notaritehing.

Paralleelselt oli Rahandusministeeriumis ettevalmistamisel seaduseelnõu, mille kohaselt AÕS § 126 alusel loovutatakse korterid otse kohalikule omavalitsusele, mitte riigile.

**Enne elanikele otsustusvõimaluste pakkumist väljendas linn seisukohta, et Kohtla-Järvel ei ole KOV üüripindade soodustamine kasulik, sest see koormab linna eelarvet ning soodustab asenduspindade korteriteringlust.** See tähendab: levinud on praktika, kus munitsipaalkorteris elatakse võlgu ega kasutata korterit heaperemehelikult. Sama probleem esineb linna sõnul ka kinnisvaraturul. Kuna korterite hinnad on madalad, siis ostetakse korter, kus elatakse viimase võimaliku hetkeni võlgu, misjärel korter lihtsalt hüljatakse ning ostetakse uus.

**Riigi korterite valikuline külastamine koos Riigi Kinnisvara AS esindajaga toimus 12. oktoobril 2020, milles osalesid kõik projekti osapooled.** Külastati Järve linnaosa erinevate tüpoloogiate ja suurustega tühje kortereid erineva tühjenemise astmega korterelamutes (vaata fotosid lk. 11-12).

**Augustiks 2020 oli Rahandusministeerium tutvunud Vahtra tn 8 ja 10 ümberkolitavate korterite kohta kogutud infoga ning riigi ja KOVi omandis olevate korterite nimekirjaga, mille seast pakutakse edaspidi asenduspindasid.**

# *limmalabor*





# hinnalabor

aadress	kas elatakse (hooajaliselt, pidevalt)	kas elatakse, on tühi, üüritud (KÜ hinnang)	omanik	telefoninumber	korteri olukord (KÜ hinnang)	oma hinnang korterile (nt kui korterisse on investeeritud)	ootused elukeskkonnale (asukoht linnas ja majas, hoone tüüp)	Kas ja millistel tingimustel ollakse valmis kolima?	ootused omandivormile (omada/üürida/kompensatsioon)
---------	---------------------------------------	---	--------	----------------	------------------------------	--	--	---	---

ÜLDANDMED							KORTERIRINGLUSE ANDMED					
aadress	linnaosa	suurus m <sup>2</sup>	tubade arv	korteri asukoht hoones	korterite arv hoones	hõivatud korterite arv hoones	ehitusregistri tunnus	loobuja/edasiandja	võimalus külastada/haldaja kontakt	elanike profiil (üürikuud või mitte, vanusejaotus, välismaalastest korteriomajate hulk jne)	Kas ja kui kaua korter on ringluses olnud?	kommunaalkulude proportsioon

KÜ ANDMED			TEHNILINE OLUKORD/HINNANG					KAHANEMISE SUHE PIIRKONNAS		
nimetus	KÜ võimekuse hinnang (võlgnevuse, renoveerimine jne)	KÜ esindaja/esimees	küte (keskmine kulu hooajal või hooaja väliselt)	sanitaaringimused	siseviimistlus	välisviimistlus	hoov	asukoha hinnang TalTechi kavas	ökosüsteemide/kultuurimaastike hinnang	elanike tagasiside

Joonis 1. Väljavõtteid Vahtra tn ja asenduspindade infotabelitest. Ülemine rida kirjeldab Vahtra tänava kortereid puuduvat infot ning kaks alumist rida infot, mis koondab teavet asenduspindade ja nende seisukorra kohta.

## 3

### Majakesksed tegevused

#### *Kontakt korteriühistuga*

**Pärast Vahtra tn kortermajade väljavalimist võeti augustis 2020 ühendust Vahtra 8 ja 10 korteriühistute esimehega**, kellega oli Linalaboril eelnev kontakt juba loodud, sest temaga oli tehtud intervjuu Kohtla-Järve I tööetapi raames 2020. aasta kevadel. KÜ-te esimehega kokkusaamise eesmärk oli saada juba kogutud andmepõhisele infole kvalitatiivsemat sisendit, nt milline on korterelamu elanike üldine profiil, milline on ühistu maksevõimekus, milline on elanike üldine hoiak korterelamu elujõulisuse osas, kas on planeeritud heakorrastustöid jne.

Kuigi Kohtla-Järve oli pilootprojekti raames ümberkolitavad ja lammutatavad korterelamud valinud ja kinnitanud, avaldas KÜ-te esimees ka omapoolset arvamust. Tema hinnangul olid projekti sobilikud kortermajad peamiselt Uuel tänaval. KÜ esimehe selge seisukoht oli, et Vahtra 8 on tegelikkuses siiani toimiv korterelamu, kuna seal elab palju inimesi ning nad ei ole huvitatud ümberkolimisest. Oli selge, et KÜ-te esimees ei kiida Vahtra 8 valikut projekti heaks. Samal koosolekul paluti KÜ-te esimehel anda üldisem ülevaade mõlema maja korterite seisukorrast, võlgnevustest ja elanikest ning jagada elanike kontakte. KÜ-te esimees andis Kohtla-Järve linnale esialgse info korterite seisukorrast ja võlgnevustest ning sellest, millistes korterites temale teadaoleva info kohaselt alaliselt sees elatakse. Elanike kontaktinfot KÜ-te esimees linnaga ei jaganud, väites, et elanikud keelduvad linnavalitsusele oma kontakte andmast. Siiski oli ta nõus jagama kontakte Linnalaboriga. KÜ-te esimehe jagatud info võlgnevustest aitas planeerida erinevaid otsustusteekondi (vt joonis 2).

**Tegevuste senise kogemuse põhjal saab öelda, et KÜ seotud osapooled oleks pidanud kaasama kortermajade valikuprotsessi.** Oli selge, et nii KÜ-te esimees kui tema poolt vahendatud elanike hoiak Kohtla-Järve linna tegevuse ja motivatsiooni suunas oli kahtlev ja skeptiline – puudus usaldus linna suunal. KÜ esimehele jäi arusaamatuks linna kortermajade valiku põhjendatus. Kokkuvõttes kinnistus korteriühistuga kontakteerumisel arusaam, et KÜ esindaja on projekti õnnestumise seisukohalt oluline partner mitmel põhjusel. **Esiteks mõjutab KÜ esimees kommunikatsiooni elanikega. Teiseks haldab KÜ esimees olulisi inforessursse** (kontaktid; teave võlgnike, korterite seisukorra, elanike meelsuse kohta). Kolmandaks **mõjutab KÜ esimehe meelsust ja motivatsiooni koostööd teha tema isiklikud huvid ja hirmud seoses valitud kortermajaga, nt tema sissetulek antud kortermaja haldamisel.** Seega tasuks edaspidi KÜ esindajaga aegsasti kontakteeruda, põhjalikult otsuseid ja nende tagamid selgitada ning teda rohkem majade valikusse kaasata.

## *Kohtumine elanikega*

**Elanike teavitamiseks otsustas projektimeeskond korraldada projekti valitud korterelamute elanikega koosolekud.** Esialgse plaani kohaselt pidi kokkusaamine toimuma 23. septembril kell 18 Kohtla-Järve linnavolikogu saalis. Seoses COVID-19 piirangutega toimus teavitussüritus Vahtra tn hoovis vabas õhus 12. oktoobril 2020 kell 17.00. Selleks telliti telk ja tagati vajalikud ohutusnõuded.

Koosolekute eesmärk oli kahteline. **Esiteks soovis projektimeeskond teavitada kõiki maja elanikke korraga, et vältida elanike seas kuulujuttude ning valeinfo levimist. Teiseks sooviti elanikele jagada ankeetküsimustik, milles kajastuks esialgne üldine info** - kontaktandmed, millal sobiks intervjuuks kohtuda, kas ollakse nõus kolima ja kas kolimisel vajatakse linnalt abi. Küsimustiku koostas Linnalabor, mis saadeti tutvumiseks ja tagasisidestamiseks kõigile osapooltele. Küsimustik jagati elanikele teavitussüritusel 12. oktoobril. Kahe maja peale täideti 11 ankeeti, milles oli info sageli poolik. Selle põhjal võib järeldada, et lisaks küsitlusele tuleb kaaluda teisi võimalikke infokogumise viise. Antud juhul täiendas küsimustikku KÜ-te esimehelt saadud info.



Koosolekul osales loetud osa majade elanikest, kokku umbes 15, kellest enamus olid Vahtra tn 8 kortermajast. Oli ka elanikke, kes tulid kohale või lahkusid jooksvalt. Projektimeeskonna hinnangul oli oluline, et elanike teavitamisel ei kirjeldata väga täpselt, millised on Kohtla-Järve plaanid majade aluse maaga, kuna see võib tekitada elanikel mulje, et linnavalitsusel on vaja “maa kätte saada”.



## *linnalabor*



Koosolek toimus kahes osas, esmalt Vahtra 8 elanikele ja seejärel Vahtra 10 elanikele. Esimesel koosolekul osales ka KÜ-te esimees. Pärast koosolekut oli selge, et Vahtra 8 elanikud ei saa täpselt aru, mis põhjusel on nende elamu projekti valitud ning järgnes võrdlemisi elav diskussioon, kus väljendati selget pahameelt. Juurdus arusaam usaldamatusest Kohtla-Järve linna motivatsiooni osas aga ka riigi suunal. Samuti jäi elanikele selgusetuks võimalikud stsenaariumid – asenduskorter, üüripind munitsipaalkorteris, kompensatsioon – ja nende plussid/miinused. Koosolekul sai selgeks, et KÜ-te esimees mängis antud olukorras pigem

konflikti õhutaja kui maandaja rolli, mis omakorda kinnistab selgemalt vajadust KÜ esindaja kaasata protsessi võimalikult vara.

## *Intervjuud elanikega*

**Juba pilootprojekti II etapi alguses oli Linnalabor koostöös teiste projekti osapooltega otsustanud, et kvalitatiivset sisendit püütakse koguda erinevatel viisidel.** Eelmises etapis oli uuritud intervjuu meetodil linna ja KÜ esindaja hoiakuid antud probleemistiku valguses. Ümberkolitavate elanike hoiakute – nii Kohtla-Järve linna arenguid arvestavaid kui elanike konkreetsemaid elukeskkonna eelistusi kaardistavaid – selgitamiseks oli ette nähtud stsenaariumite planeerimise töötoad, sisend KÜ esindajalt, ankeetküsimustik ja intervjuud. Just **individuaalintervjuu oli kaalukaim meetod, mille abil sooviti mõista, mis on praeguse elukoha plussid ja miinused ning millised ootused ja eelistused on elanikel ümberkolimise ja uue eluaseme osas.** Samuti sooviti saada esialgne info, kas elanik eelistab eluaset edaspidi omada, üürida või kompensatsiooni, mis oleks sisendiks Kohtla-Järve poolsele projektijuhile elanikega ümberkolimisega seotud protseduurilisse kontakti astudes.

Linnalabori meeskond koostas intervjuukava, mis saadeti tutvumiseks ja tagasisidestamiseks kõigile osapooltele. Kontakt elanikega loodi telefonitsi. Telefoninumbreid saadi nii tutvumiskohtumisel kui ka KÜte esimehelt elanike nõusolekul. See lühendas ühelt poolt inimestega kontakti võtmise aega ja teisalt näis olevat õige otsus hetkel, kui elanike seas valdas usaldamatus ja oli tekkimas vastuseis. Antud näide rõhutab veel kord vahendaja olulisust kui puuduvad usalduslikud suhted erinevate osapoolte vahel, viidates aga samuti vahendaja võimule, kui vastavalt olukorrale võivad esmajärjekorras olla ka muud huvid kui elanike eest seismine.

**Pärast oktoobris toimunud kortermajade elanike koosolekuid oli selge, et elanikel puudub kohaliku omavalitsuse suunal usaldus:** telefoninumbreid ei taheta jagada, KOVI ametnikuga ei soovita kontakti astuda. Usaldamatuse üheks põhjuseks võib pidada intervjuueeritavate seisukohta: nimelt väljendasid maja elanikud arvamust, et on linnavalitsuselt varem antud probleem – korterelamute amortiseerumine, kasvavad ühistu võlad teenusepakkujatele ja tühjenemine – lahendamiseks abi küsinud, kuid seda pole seni saadud. Samuti eeldavad elanikud varasema kogemuse alusel pigem, et **otsused tehakse “ülevallt alla” ning isegi, kui nende nende arvamust küsitakse, siis otsuste tegemisel seda siiski ei arvestata.** Seega tekitavad eriti nende kodusfääri puudutavad, näiliselt juba tehtud otsused inimestes tõenäoliselt erilist ettevaatlikkust. Seda tõdemust kinnitas ka koosolekul kiiresti ja jõuliselt kujunenud vastureaktsioon.

**Vesteldi 22 korteriomaniku/elanikuga** (mõnel juhul, kui omanikud ise oli kättesaamatud – näiteks parajasti välismaal – siis ka nende sugulastega) nii nende juures kodus, kohvikus, pargis kui ka telefonitsi. Neli omanikku keeldus intervjuud andmast ja ülejäänud numbreid kätte ei saanud.

Intervjuude pikkus oli keskmiselt 20 minutit ja viidi läbi peamiselt vene keeles. Intervjuud lindistati ja iga intervjuu põhjal koostati projekti teistele osapooltele eestikeelne kokkuvõte.<sup>10</sup>

## **Intervjuude peamised järeldused**

*Inimesed ei ole harjunud, et nende arvamust küsitakse. Eeldati, et ühendust võeti lammutamise elluviimiseks, mitte selleks, et uurida nende eelistusi ja ootusi*

→ **Vajalik lisa-selgitamine**

*Inimestel tekib kaitsereaktsioon: “See on ju minu kodu!”*

→ **Vajalik rahustamine**

*Inimesed on segaduses ja ebakindlad, kuna varem on saanud vasturääkivat infot lammutamise ja kolimise suhtes*

→ **Vajalik pikema plaani tutvustamine ja selgitamine**

*Vahtra 10 elanikud valmis kolima, Vahtra 8 elanikud pigem mitte*

→ **Vajalik lammutatavate majade valiku ülevaatamine**

**Oktoobris toimunud teavituskoooleku, läbirääkimiste ja intervjuude tulemusel arvati Vahtra tn 8 projektist elanike selge vastuseisu pärast välja.** Jaanuaris 2021 kinnitati teiseks ümberkolitavaks ja lammutatavaks kortermajaks Tuule 7 Sompa asumis, milles juba praegu on küte välja lülitatud ja sees elatakse üksikutes korterites.

Otsusest tulenevalt kerkis esile oluline küsimus just otsuse elanikele kommunikeerimise osas. Kuidas teatada elanikele, et Vahtra 8 ei lammutata? Arvestades, et COVID-19 piirangute tõttu oli projekti ajakava lõhki, samuti oli keeruline jätkata individuaalsete kohtumistega, oli oktoobris loodud kontakt elanikega jäänud põhimõtteliselt soiku. Seetõttu soovitas Linnalabor elanikega uuesti nt koosoleku vormis kohtuda, kuid projektijuht teavitas iga elanikku individuaalselt otsusest mitte kolida ja lammutada jaanuaris 2021.

---

<sup>10</sup> Intervjuudest saadud info jagamine linnavalitsusega oli info liikumiseks ja töö mitte dubleerimiseks vajalik. Kuid kuna intervjuud toimusid konfidentsiaalselt, siis eemaldati intervjuudest lõigud, mis puudutasid eraelulist infot või otseselt hinnangut linnavalitsusele.

## **Peamised tähelepanekud majakesksete kaasamistegevuste osas**

**Elanike teavitamise ja järgmiste tegevuste vahel oli pikk paus (ca 3 kuud). Kaasamise hea tava eeldab, et elanikega kontakti astudes peaks loodud kontakti hoidma ja toimuvat pidevalt elanikele läbipaistvuse huvides kommunikeerima.** Kohtla-Järve näitel saab öelda, et kontakti hoidmine oli keeruline, sest:

a) jooksvalt tuli analüüsida ja lahendada keerulisi juriidilisi küsimusi (võlad, asenduspindadega seotud küsimused, KAHOS-e algatamise aeg ja vajadus), mis nõudsid ka pilootprojekti olemusest tingituna vastava partneri (advokaadibüroo LEXTAL) asjakohast sisendit;

b) tuntav oli umbusaldus KOVi suunal

c) Kohtla-Järvel tegeles kõigi projekti eri tahkudega üks inimene oma peamiste tööülesannete kõrvalt

### **Oluline on kohtuda iga maja elanikega ühe maja keskselt.**

Kuigi koosolekud olid ette nähtud ühe maja keskselt, mõjutas fakt, et Vahtra tn 8 oli oma info juba kätte saanud ja otsustas arutelu Vahtra 10 koosoleku ajal jätkata, üldist meeoleolu ja elanike hoiakuid laiemalt.

# **hinnalabor**

**KÜ esimees tuleb kaasata osaluskava tegevustesse nii vara kui võimalik.** Kohtla-Järve näitel oli selge, et KÜ esimees oleks tulnud kaasata juba kortermajade valiku etapis. Sel viisil maandatakse nii KÜ esindaja isiklikke kui ka elanike hirme protsessi osas.

## **Juba kolinud elanike kogemuse jagamine aitab selgitusprotsessile kaasa.**

Mitte-ametniku selgitused ei tekita nii palju umbusku või usaldamatust. Samuti võimaldab ümberkolimise protsessi alles alustaval elanikul saada vajalikke vastused oma hirmude maandamiseks.

**Elanikud hindavad, kui nende arvamust küsitakse, veel enam, kui nende arvamust ka päriselt arvestatakse.** Samuti hinnatakse, kui võetakse vaevaks selgitada ja veel kord selgitada. **Just sõnumi selge ja pidev kommunikatsioon on antud protsessi oluline alustala, mis aitab taastada KOVi suunal kaotatud usaldust.**

## 4

### Ümberkolimise korraldamine

**Alates jaanuarist 2021 võttis elanikega suhtlemises aktiivse rolli Kohtla-Järve linnapoolne projektijuht.** See tähendab, et linn astus nüüd elanikega otsekontakti, et veelkord selgitada ja kontrollida iga elaniku soov seoses asenduspinnaga ning teha vajalikud kokkulepped ümberkolimiseks, sealjuures, kas elanik vajab kolimisel abi, kas elanik valib korteri KOVi või riigi pakutavatest asenduspindadest, leiab sobiliku kinnisvaraturult ning kuidas protseduuriliselt ja õiguslikult kogu protsess lahendada (vt joonis 2).

Olenevalt sellest, kas isikud elasid faktiliselt ümberkolitavas korteris või mitte (korteris mitte elavate isikute puhul algatati kohe KAHOSe menetlus), töötati pilootprojekti raames välja võimalikud variandid või stsenaariumid ümberkolimiseks:

1. **KAHOS-e raames hüvitis hindamisakti alusel;**
2. **Asenduspind ehk elaniku korterile antakse eraomandisse vastu KOVi või riigiomandis olev korter;**
3. **Elanik kolitakse munitsipaalomandis olevale üüripinnale o-üüriga**
4. **või soovi korral võimaldatakse koht hooldekodus.**

Esialgvalt polnud selge, millisel hetkel või mis olukorras peaks algatama KAHOS-e menetlust. Näiteks, kui elanik elab veel korteris sees, on temaga võimalik luua esialgsed kokkulepped, kaardistada tema ootused ning alles seejärel anda ümberkolimisele ja korteriomandi vahetusele või võõrandamisele seadusandlik käik. Projekti käigus aga selgus, et kõige otstarbekam on algatada KAHOS-e menetlus kõikide korterite suhtes. Sh hinnatakse viimastel elanikel abivajadust ja selle ilmnemisel on võimalik saada täiendavat rahalist jm abi asenduspinna soetamisel ja ümberkolimisel. Sellise käekäigu valiku põhjus oli, et kogu protsessil oleks algusest peale väga selge protseduuriline käik.

#### ***Lüganuse ja Valga kogemuse taustal***

Võimalike otsustusteekondade kaardistamisel on palju erinevaid võimalusi. Kõigi osaluskava tegevustega paralleelselt toimus pilootprojekti osapoolte vahel aktiivne arutelu, millist teekonda valida ja millist mitte. Projekti käigus otsustati Kohtla Järvel esmalt informeerida maja pilootprojektist ja võimalikest lammutamise plaanidest KÜ esimeest ning seejärel anda ka vastav info ning selgitada edasist projekti käiku elanikele otse ja ühises ruumis, et koguda võrdlevat materjali teiste projektiga seotud omavalitsustega – Lüganuse ja Valga vald.

#### **Lüganuse vald**

Kiviõli senine, pea 20-aastane praktika näeb ette, et visuaalse hindamise, kinnisturegistri -, linna enda andmete ja teenusepakkujatel saadud info alusel joonistuvad tühjenevad kortermajad, millega on vaja tegeleda. Esimene kontakt pöördumatult tühjeneva kortermaja elanikega luuakse reeglina ühistu koosolekul, kuhu on kaasatud ka sotsiaaltöötaja, misjärel võetakse iga korteriomanikuga individuaalselt ühendust. Antud pilootprojekti kontekstis

selgitati igale elanikule individuaalselt, et kortermaja on otsustatud ümberkolida ja lammutada, mistõttu on **elanikul võimalus kolida asenduspinnale** (elanik saab oma omandis oleva korteri vastu samaväärselt), **elanik võib kolida omavalitsuse pakutud üüripinnale** (elanik loovutab oma korteri omavalitsusele ja kolib KOVi omandis olevale üüripinnale), **elanik saab soovi korral oma korteri vastu koha eakate hooldekodus või makstakse elanikule korteri loovutamisel omavalitsusele hüvitist** vastavalt korteri väärtusele hindamisakti alusel. Kiviõli senise kogemuse põhjal eelistatakse eelkõige munitsipaalomandis oleva üüripinnale kolimist.

## Valga vald

Valga on aktiivselt kortermajade ümberkolimise ja lammutamisega tegelenud alates viimase linnaarhitekti ametisse asumisest, mil algatati **uue üldplaneeringu koostamine ning võeti fookusesse kesklinna tihendamine**. Telliti “**Valga valla korterelamute uuring ja nende jätkusuutlikkuse analüüs Valga valla üldplaneeringu koostamiseks**”<sup>11</sup>. Analüüsi alusel on välja joonistunud piirkonnad ja korterelamud, mille lammutamine on prioriteet. **Elamud olid suhteliselt väikesed (ca 10 korterit) ning nende KÜ-d ei olnud faktiliselt toimivad**. Valga linn **võttis iga potentsiaalselt lammutamisele määratud maja elanikuga e-kirja teel ühendust ning pani nendesse majadesse üles infolehed**. Seejärel mindi korterelamusse kohale ning loodi elanikega otsekontakt. Tutvustati ennast, selgitati olukorda, teostati visuaalne vaatlus ning uuriti elanike endi esimesi reaktsioone ja mõtteid ning kaardistati tegelikku hõivatust. Kontakti loomise järel arutati elanikega võimalikke valikuid – hüvitis hindamisakti alusel, asenduspind või üüripind – ning algatati vastavad protseduurilised tegevused. Valdavalt soovisid elanikud asenduspinda eraomandisse.

## Elanike ootused

Elanike ootused Kohtla-Järvel kaardistati peaaesjalikult Vahtra tn kortermajade intervjuude käigus. Elanikelt **uuriti nende elukeskkonna väärtusi, ootusi elukeskkonnale laiemalt, ootusi uuele korterile ja selle asukohale ning ootusi projekti osas**. Kohtla-Järve kui elukeskkonna osas langesid vastajate arvamused reeglina kahte. Oli neid, kes on Kohtla-Järvel pikalt elanud ja peavad Kohtla-Järvet meeldivaks kohaks, kus elada. Teisalt oli vastajaid, kes leidsid, et Kohtla-Järvel ei ole midagi meeldivat, puuduvad piisavad vaba aja veetmise võimalused, linn on ehitatud vaid töölistele ning esimesel võimalusel koliks Jõhvi, Narva või Tallinnasse.

Järve asumi ja täpsemalt Vahtra tänava osas hinnati rohelust, erinevate teenuste lähedust, vaikust ja meeldivaid naabreid. Kuid jällegi oli vastajaid, kes kurtsid, et piirkond ei ole turvaline. Näiteks, tänavatel hulguvad noortekambad, kes häirivad teisi ja tekitavad hirmu. Vahtra tn 8 ja 10 majade osas joonistusid samuti välja kahetised seisukohad. Paljud Vahtra tn 8 elanikud olid oma korterisse investeerinud ja olid oma elukohaga väga rahul ning eelistaksid mitte kolida. Kaks intervjuueeritavat pakkusid välja võimaluse, et Vahtra tn 10 majast kolitaks elanikud Vahtra 8-sse. Sellisel juhul pikendataks maja eluiga ja tõstetaks ka maksevõimekust. Väljendati lootust,

<sup>11</sup> [Valga valla korterelamute uuring ja nende jätkusuutlikkuse analüüs Valga valla üldplaneeringu koostamiseks](#)

et Vahtra 8 maja saab veel ära remontida ja päästa. Samas on paljudel siiski olnud kolimise mõtteid. **Võimalusel eelistataks hüvitist, mis võimaldaks osta korteri endale sobivas asumis või mõnes teises omavalitsuse, peamiselt Jõhvis või Tallinnas.** Viimane viitab üldiselt eluaseme valdkonna ümberkorraldamise riskile, kus hüvitist saanud isikud saavad “stardipaketi” lahkuda omavalitsusest elujõulisemasse piirkonda, mida seni ei olnud võimalik teha või jäävad hüvitise valinud inimesed ilma koduta, sest turult ei leita või kasinate finantsteadmiste tõttu ka ei otsitagi uut eluruumi.

Üldiselt olid konkreetsete kortermajade elanike ootused seoses näidisprojekti endaga peaaegjalikult, et **“midagi hakkaks toimuma”**. Tühjenevate kortermajade probleemi ja kahanemist üldisemalt nähakse piirkonnas üha süveneva probleemina, millega seni pole piisavalt, kui üldse, tegeletud. **Linnavalitsuselt ja riigilt oodatakse konkreetseid ettepanekuid ja samme, kuidas olukorda kontrollida ja parendada.** Samuti loodavad nt Vahtra tn 8 elanikud, et maja ei lammutataks, kuid projekti läbi teostataks majas remonttöid. **Seega saab öelda, et elanikud ei ole päris täpselt aru saanud näidisprojekti eesmärgist - ümberkolimine ja lammutamine - ja et projektirahad on eesmärgipärased.** See viitab omakorda taaskord parema kommunikatsioonimise ning põhjalike ja pidevate selgitustööde vajadusele.

## *Ehitise audit ja korterite väärtuse hindamine*

Korteriomandite omandamise ettevalmistamiseks on **esmaalt vaja kohalikul omavalitsusel tellida kortermaja ehitise audit** (vastavalt ehitusseadustiku §18), mis hindab hoone kui terviku ehituslikku olukorda. **Pilootprojekti käigus otsustati esialgu, et paralleelselt tellitakse asendatavale korterile hindamisakt**, mille alusel määratakse korteri turuväärtus ja mis on edaspidi vajadusel ka hüvitise maksmise aluseks. Projekti ja asjaajamise keerukust mõistes otsustati, et edaspidi on mõistlik, kui hindamine teostatakse siis, kui KAHOS on algatatud. Hindamisakt koostatakse võrdleval meetodil ehk vaadeldakse samaväärsete korteriomanditega teostatud tehinguid piirkonnas. Samuti tuleb märkida, et kõikidesse korteritesse ei ole reeglina kortermajades võimalik sisse pääseda, mistõttu hinnatakse kortereid, millesse sisse ei pääsetud, nende korterite põhjal, kuhu sissepääs võimaldati. Nii ehitus- kui ka hindamiskspert peab olema riiklikult tunnustatud, omama vastavat luba vastavalt riiklikust määrusest. Oluline küsimus on aga, **kas ja kuidas määratleda korteri väärtust elaniku perspektiivis turutõrke olukorras.** Algselt pidi hindamisakti ehk turutingimuste põhjal teostatava hinnangu kõrval määratlema ka kasutusväärtuse. Kasutusväärtuse eesmärk oleks püüda hinnata korteri kvalitatiivseid väärtusi, nt kui korter on olnud elaniku kodu aastakümneid. Projekti edenedes jõuti aga järeldusele, et kasutusväärtust on keeruline hinnata ning ei ole selge, kuidas õiglaselt koheldada neid, kes veel elavad, ja neid, kes enam ei ela antud kortermajas, tagades samas abi nendele, kes seda abi tõesti vajavad (ehk viimased elanikud).

**Ehitusliku ekspertiisi tellimine tuli Kohtla-Järve pilootprojektis konkreetsemalt arutlusele 9. veebruar 2021 koosolekul.** Protseduuriliselt nägi ette, et Kohtla-Järve arenguteenistus peab koostama tehnilise ülesande, mille alusel saab teha töö tellimuse päringuid kvalifitseeritud ekspertidele. 29. märtsi seisuga oli töö arenguteenitusest teostajale välja saadetud. 17. mail selgus, et töövõtja oli tööst loobunud. Leiti teine töövõtja ja esialgse



plaani kohaselt pidi ehitusaudit olema valmis mai lõpus-juuni alguses. Tehnilised auditid projektimajadele valmisid 26. augustil 2021.

Antud näite põhjal saab öelda, et lisaks COVID-19 tingitud piirangutest, mis pärssisid kogu protsessi, esines ootamatusi ka muus osas. On selge, et kortermaja lammutamine killustatud eraomandi olukorras (omanikeni, kes Eestis ei ela, raske jõuda, omanike veenmine loovutada või asenduspinna kolida) on keeruline, teadmiste põhine ja pikk protsess. Arvestades, et omavalitsus peab kortermaja täies mahus omandama, nõuab see pahatihti aeglaste protseduuriliste sammude läbimist, mille täpsed tingimused ja juhised elanikule on pikalt lahtised ja tingimuslikud.

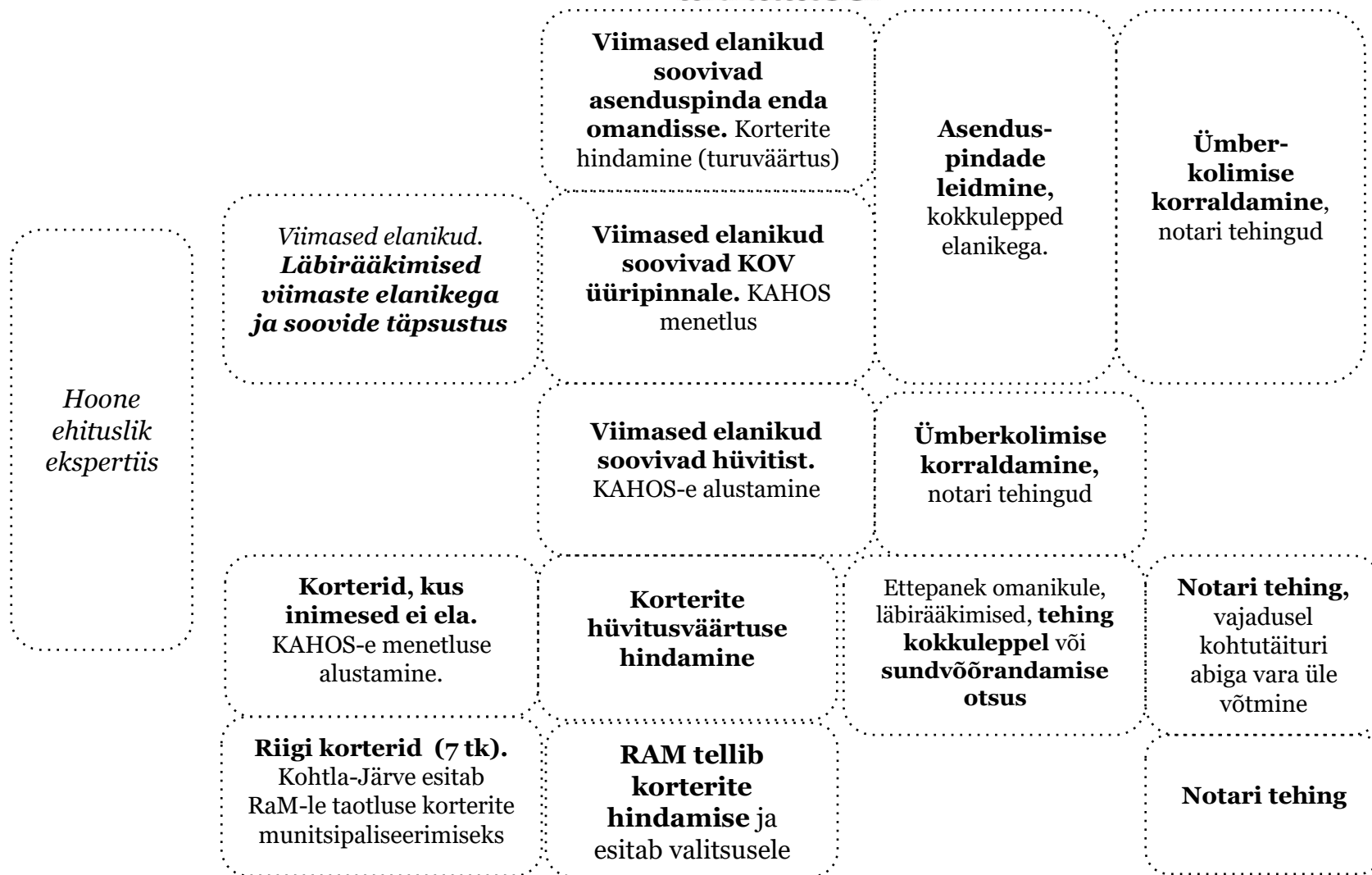
## Võlgnike küsimus

Üks peamisi põhjusi, miks kortermaja tühjeneb, on suurenev võlgnike arv ja teenusepakkujatele kuhjuv võlgnevus. See sunnib maksejõulisemad elanikud otsima elamispinda mujal. Kõik, **kellel on võimalusi, kolivad ise minema ning maha jäävad reeglina sotsiaalselt nõrgema grupi esindajad:** eakad, kes sageli on majas elanud aastakümneid; töötud; leibkonnad, kes on korterisse investeerinud ja ei raatsi lahkuda; või sõltuvusprobleemide/asotsiaalsete kalduvustega elanikud. Pikaajased ja eakad elanikud ei soovi reeglina kolida, sest see on neile tülikas ning mõistmatu - *miks ma ei või oma kodu elu lõpuni elada?* Elanikele, kes on hiljuti korterisse investeerinud, on korter ühtlasi nende esimene isiklik omand, millel on seetõttu ka emotsionaalne väärtus. Asotsiaalsete kalduvustega inimestel puuduvad oskused ja tahe oma soove väljendada või võimekus protsessi etappe mõista. Töötute puhul võib kujuneda küsimuseks asenduskorteri asukoht, arvestades uue töökoha leidmise võimalust. Sageli on kortermajas välja lülitatud küte, mõnel juhul ka elekter ja vesi, mis tähendab, et viimaste elanike elamistingimused on kasinad.

Pilootprojekti käigus kerkis üles mitu küsimust, kuidas võlgnikega toimida eluaseme ümberkorralduse käigus. Näiteks, kui korteriomandi võlad ületavad korteri väärtuse; kui omaniku arvelduskonto on inkasso huviorbiidis ehk hüvitise arvelduskontole kandmisel võetakse summa automaatselt võlgnevuste katteks; kui KOV või riik omandab korteri, millel on võlad, siis kas korteri omandamise summa on korteril lasuv võlg<sup>12</sup>. Kõigile küsimustele on senises praktikas lähenetud individuaalselt/korteripõhiselt ehk üks-ühest ja toimivat lahendust siiski ei ole, kuid pilootprojekti eestvedaja on ette valmistamas seadusmuudatusi, mis tagaks ühesemad lahendused. Pilootprojekti jooksul tekkis ministeeriumi ja juriidilise partneril veendumus, et kui korteriomandil on võlg, siis algatatakse KAHOS-e menetlus ning püütakse omanikuga jõuda kokkuleppele, et KAHOS-e alusel väljamakstavad tasud ja hüvitised läheks otse võla tasumiseks KÜ ees (seaduse kohaselt on isiku otsustada, mis pangakonto numbrile soovib ta hüvitist saada, välja arvatud juhul, kui summa on arestitud kohtutäituri poolt).

<sup>12</sup> Korteriomandi- ja korteriühituseaduse (Krts) § 43 lg 2 kohaselt vastutab korteriomandi võõrandamisel, välja arvatud täite- ja pankrotimenetluses, selle omandaja korteriühistu ees käendajana võõrandaja korteriomandist tulenevate sissenõutavaks muutunud kohustuste eest. Omandaja vastutus on piiratud korteriomandi väärtusega. Probleem kujuneb olukorras, kus korteri väärtus on näiteks 100 eurot, korteriomaniku võlgnevus aga 1000 eurot. KOV omandab korterit 100 euro eest ning tema vastutab seaduse järgi seega võla eest 100 euro ulatuses ehk sisuliselt on sel juhul korteri omandamise hind kahekordne juhul, kui keegi hakkab võlga välja nõudma uue omaniku ehk KOV-i käest.

# hinnalabor



Joonis 2. Korterite omandamisel elanikele pakutavad võimalikud alternatiivid ja protseduurilised toimingud projekti keskpaigas. Skeemi autor Rahandusministeerium

## 5

### Ümberkolimine ja lammutamine

Pilootprojekti kogemus ütleb, et **peamiseks kriteeriumiks uute korterite leidmisel elanike perspektiivist on asukoht** (nt „sugulastele lähedal“, „pargile lähedal“, „meeldivas rajoonis“); järgmine kriteerium on korrus ja tubade arv. Kui KOVi või riigi korterid ei vasta nendele kriteeriumitele, eelistavad elanikud endale korteri ostmist vabaturult. **KOV roll vahendajana ja protsessi algatajana on tagada, et elanike eluaseme eelistused vastaksid ka kahanemise analüüsile ja ei soodustaks nn korterite ringlust või ühest sarnasest olukorrast teise kolimist** – s.t kolimine kortermajja, millel on oht tühjenemisele.

2021. aasta septembris olid pilootprojekti Sompalinnosa Tuule tn 7 kortermajas kaks viimast elanikku ümberkolimiseks valmistumas. Üks elanik otsustas minna hooldekodusse ning teine oma poja korterisse Ahtme linnaosas. See tähendab, et asenduspindasid ja nende korrastusremonti pilootprojekti raames Tuule tn 7 elanikel vaja ei olnud.

**Vahtra tn 10 viimased elanikud valisid endale korterid vabaturult** – üks Järve linnaosas Outokumpu tänavale, teine Olevi tänavale ja kolmas hoopis Sillamäele. Neljas elanik valis endale riigi omandis oleva korteri Outokumpu tänaval, mille remonttöödele võeti hinnapakumine. Sillamäe ja Olevi tn korteritele telliti hindamisaktid, mis määrasid korterite seisukorra, hinna ja andsid vahetustehingule väärtuse. 22. septembri koosolekul tõstatas Kohtla-Järve projektijuht küsimuse riigi omandis korteri remonttööde kulu osas võrdluses vabaturult ostetava juba remonditud korteriga. Antud olukorras oli remonttööde hinnaks pakutud ca 10 000 eurot, mis katab korteris korrastustööde kulu. Vabaturult aga leiaks 10 000 euro eest (summa, mis on pilootprojekti raames ette nähtud ühe asenduspinna remontimiseks ja elaniku ümberkolimiseks) juba remonditud ning isegi möbleeritud korteri. Novembri lõpus lõpetati remonttööd riigi omandis olevas korteris. Linnalabori seisukoht seoses remonttöödega toetab neid kortermaju, millel on kahanemise analüüsi järgi parem olukord, s.t asenduspindade (kas omandisse või mitte) valikut peab suunama kortermaja kui eluaseme jätkusuutlikkus (kahanemine konkreetsetes kortermajas, linnaosas vms).

Kokkuvõtteks olid **detsembri alguseks 2021 kõik elanikud uute korterite võtmed kätte saanud ning nendest kolm olid ümber kolinud ja neljas oli ümber kolimas.**

Omandisuhted kolimise hetkeks veel lahenenud ei olnud, prioriteet oli elanike turvalisusest lähtudes nad enne ümber kolida ning seejärel omandiküsimustega edasi tegeleda. Kaks elanikku vajasis suhtluses ja asjaajamises Kohtla-Järve linnavalitsuse esindajaga kõrvalist abi, ühel juhul oli tegemist sugulasega, teisel juhul sotsiaaltöötajaga. Kolimisteenust/abi pakuti KOV poolt kõigile.

#### *Elanike kogemus*

Elanike ümberkolimine näitas, et vanemate inimeste, sotsiaalsete või psüühiliste erivajadustega inimestega suhtlemisel tasub arvestada, et sageli on vaja suhelda lisaks ka mõne abistava sugulasega. Infot tuleb korrata ja selgitada mitu korda ning selliselt, et oleks tavainimesele arusaadav (eriti juriidilised protseduurid).

Abistav sugulane on osa otsustusprotsessist, see võib protsessi kiirendada või mitte. Näiteks kolimise puhul, kuna aitab eakal asju kokku pakkida. Kui abistavat sugulast ei ole, on soovitatav

kaasata sotsiaaltöötaja. Juhul kui inimesel on juba kontakt (tugiisik, hooldaja), tuleb ka teda informeerida. Igal juhul tuleb arvestada, et tegevused (otsustamine, pakkumine, kolimine) võivad võtta kauem aega.

**Elanik 1** ei arvanud, et kõik (vajadus ümber kolida ja maja lammutamine) juhtub nii kiiresti. Oktoobris 2020 andsid maja lammutamisest teada ametnikud, linnavalitsus. Koosolekul osales KÜ esimees pigem elanike esindajana. Elaniku reaktsioon kolimisele oli positiivne, sest maja on tema hinnangul elamiseks kõlbmatu. Koosolekult sai ta infot, kuidas koostöös linnavalitsuse esindajaga toimub korteri valimine ja kolimine. Kolimisega oli kohe nõus ja info oli selge. Probleem oli pigem selles, et kogu protsess pikenes pandeemia tõttu. Asenduskorteri valis elanik vabaturult koos abikaasaga, sest linna omandis olnud kortereid, mida nad ka külastasid, nad ei soovinud. Esiteks ei oleks nad linna omandis olnud korteri valimise puhul saanud summat, mida linnavalitsus mainis, mis nad aga said vabaturult ostetud korteriga (*eeldame, et vabaturu korteri väärtus on nende jaoks kõrgem, kui linna omandis oleva korteri väärtus VÕI ei saadud täpselt aru, kuidas käib projektis ette nähtud summa jaotamine - toim.*). Teiseks, kuna nad ostsid korteri otse omanikult, siis jäi kokkuleppel korterisse köögi- ja muu mööbel. Linna korteris oli küll olemas väike köök, mis vajab remonti, aga uues korteris on kõik valmis. Vaatamata linna pakutud abile, kolisid elanikud ise, vanasse korterisse midagi maha ei jätnud.

**Elanik 2** sai kolimisinfo aasta tagasi toimunud KÜ koosolekul esimehe käest. Esimene reaktsioon oli väga positiivne. Elanik oli väga rahul, sest majas enam midagi ei remondita ja hea meelega oli nõus kolima. “Halli maja” (linnavalitsus-toim) esindajaga toimusid läbirääkimised. Elanikule pakuti kuut erinevat korterit, tema valiku kriteeriumiteks oli korteri ja maja seisukord ning asukoht. Uues korteris teostati ka elaniku eelistuste ja soovide põhjal remont. Kolida aitas linnavalitsus. Kaasa sai võtta kõik vajaliku, kuid maha jättis mööbli, mis oli kütmata majas muutunud kasutuskõlbmatuks. Elanik muretseb nende pärast, kes veel majasse maha jäid – *“Mõned inimesed on juba välja kolunud, aga on inimesed, kes jäid veel sinna vana majja ilma kütteta - see ei ole väga hea.”*

**Elaniku 3** sugulane mäletab, et oli suur koosolek, kus elanik osales, kuid lahkus varakult. Majas vahetati hiljuti aknaid ja nad ei oodanud, et nad peavad sealt välja kolima, vastupidi, arvasid, et maja jääb alles. Trepikoja aknad vahetas KÜ. Sugulase sõnul on elanik üks neist, kes ei soovinud välja kolida, talle on tähtis seal elada. Elaniku sugulane hakkas ise vaatama kortereid, mis oleksid elaniku sugulastele lähedal. Korteriomanikul on terviseprobleemid, mistõttu toovad sugulased talle sageli ise ravimeid ja poest toitu. Elanik soovis korterit Metsapargi tänaval, kriteeriumiks oli sugulaste lähedus. Linn pakkus korterit Uuel tänaval, mis ei sobinud elanikule asukoha tõttu. Elaniku sugulased vaatasid kortereid nii maakleri kaudu kui ka otse omanikult. Kartsid, et elanik jääb muidu korterist ilma, kui nad ise ei tegutse. 2021. aasta detsembri alguseks on elanik ümber kolunud ja ei hakanud mingit remonti tegema, ei planeeri ka lähitulevikus remontida. Elaniku sugulane teab, et ühele majanaabritest tehakse uues korteris remonti, aga kuna hetkel on juba nii külm, oli vaja elanik kiiresti ära kolida, remontides oleks aga kolimise aeg veel edasi lükkunud. Linn lubas kolimisega aidata, kuid otsustasid ise nädalavahetusel diivani uude korterisse viia. Elanikule on kolimine väga keeruline protsess, põhjustades emotsionaalset stressi. Ka elaniku sugulane tunneb, et kogu protsess on kulutanud palju isiklikku aega ja närve, kardeti, et elanik jääb üldse korterist ilma. Siisamaani ei saa elaniku sugulane aru kõikidest nüanssidest, kuidas elanik saab uue korteri omanikuks.

Elaniku sugulane arvab, et ümberkolimine on mõne jaoks kindlasti hea lahendus, aga inimesed on erinevad. Antud olukorras oli korteriomanik 60-aastane, kellel on ka keeruline tervises seisund. Ent tema perekond on ühte hoidev ja nad aitavad teineteist, mistõttu väljendas sugulane muret, et juriidilised küsimused on siamaani ebaselged.

Elanik 3 ise väljendas intervjuu jooksul mitu korda, et tema ei soovinud Vahtra tn välja kolida. Viimased paar kuud esinesid neeruprobleemid, sest maja enam ei köetud. Maja kolis 1992. aastal. Uus korter on hea, aga sellega peab ära harjuma. Maja lammutamise teemal kuulis erinevate inimeste käest erinevat juttu.

## ***Lammutamine***

Raporti esitamise hetkel korterelamute lammutamise osas otsused puudusid, prioriteet oli elanike võimalikult kiire ümberkolimine, arvestades, et ümberkolimise teavitamisest oli möödas juba aasta ning kortermajas oli küte lõplikult välja lülitatud. KOV on aktiivses suhtluses KÜ esimehega.

### **Pilootprojekti väljakutsed ja kahanemise juhtimise koostöö**

Osaluskava kinnitamisel joonistusid välja konkreetsed tegevused ning kohustused ja vastutused. Osaluskava eesmärk lisaks pilootprojekti enda eesmärkidele oli katsetada peajasjalikult majakeskseid kaasamistegevusi, st osaluskava rõhuasetus oli kommunikatsioonil ning elanike ootuste ja arvamuste kaardistamisel ja elanike kaasamisel. Piltlikult öeldes püüti osaluskava rakendamisel leida Kohtla-Järve näitel hea tava või praktika elanike ümberkolimiseks kahanemisega kohanemise tingimustes.

Kohtla-Järve näitel joonistusid kolm peamist rolli. Töö tellija ja üldine projektijuht – Rahandusministeerium, töö teostaja ehk piloteeritavate tegevuste tegelik läbiviija – Kohtla-Järve linn ning välisekspert, kelle ülesanne oli tegevusi nõustada ning kaardistada ja tegevuste tulemusi analüüsida – Linnalabor.

#### ***Suhtlus projektimeeskonnas***

Osaluskava tegevuste paremaks järgimiseks kohtus projektimeeskond regulaarselt, et vaadata üle tegevuste hetkeseis ning informeerida kõiki osapooli erinevatest arengutest, nt LEXTALI õigusanalüüs või korterelamu ehitusekspertiisi tellimine. Osaluskava tegevuste juures oli osapoolte töösisendi osakaal etapiti erinev. Näiteks ettevalmistavate tegevuste juures oli Linnalabori ülesanne koostada stsenaariumite planeerimise töötubade materjalid ja kava, Kohtla-Järvelt aga oodati võimalike osavõtjatega kontakteerumist, nt kohalike ettevõtjate ja kogukonna liikmetega. Rahandusministeeriumi roll oli selles etapis pigem toetav. **Osaluskava tegevuste edenedes aga rollisuhted muutusid.** Konkreetsete läbikatsetavate tegevuste juures ootas nii Rahandusministeerium kui ka Linnalabor Kohtla-Järvelt suuremat initsiatiivi ja proaktiivsemat lähenemist. Kohtla-järve hoiakut projekti mõjutas kindlasti mitu asjaolu. Esiteks, pärssis tegevusi ja nende ajakava üleriigiline **COVID-19 pandeemia** ja sellest tingitud piirangud. Teiseks, Kohtla-Järve **omavalitsuse sisest valitsemiskultuuri mõjutavad omavalitsuse tugevalt hierarhilised suhted**, mis tähendab, et seadusandlusest ja valitsemistavade juhitud protseduurilised toimingud võtavad rohkem aega. Kolmandaks, **tegevuste edenedes kujunes “kahe juhi” fenomen.** Etappides, kus Kohtla-Järve initsiatiiv oli madalam, sekkus vastavalt osaluskavas kinnitatud rollile – olla nõustav – protsessijuhtimisse Linnalabor. See tekitas aga olukorra, kus Kohtla-Järve pidi vastama nii Rahandusministeeriumi kui ka Linnalabori seatud ootustele, teadmata täpselt, millised ootused on prioriteetsemad. **Antud olukord on selgelt tingitud erinevatest juhtimispraktikatest ja nõuetest - kahe partneriga on ülesannete koordineerimine ja manageerimine keerulisem, sest töökultuur on KOV-is ja RAM-is hierarhilisem.** Linnalaboril seevastu puudub tegevuste delegeerimisel selge hierarhia, meeskonnaliikmed on võrdväärsed.

## *Suhtlus korteriühistuga*

Nagu eelnevalt mainitud, võib Kohtla-Järve näitel öelda, **korteriühistu esimehe kaasamine projektimajade valikuprotsessi võinuks potentsiaalselt toetada edaspidist suhtlust kortermaja elanikega**. Selgus, et antud olukorras omas korteriühistu esimees vajalikku informatsiooni kortermajade eluolust ning omajagu mõjuvõimu kortermaja elanike hirmude ja hoiakute kujundamisel. Samuti oli arusaadav, et korteriühistu esimehe isiklikud huvid – kortermaja haldamisest tulenev sissetulek – mõjutasid tema motiveeritust linna ja elanike vahel usalduse loomiseks või vastupidi õõnestamiseks. Tõrked kommunikatsioonis esimehega tulenesid ka üleüldisest kogemusest linnavalitsusega suhtlemisel. Antud esimees on Kohtla-Järvel seotud mitmekümne kortermaja haldamisega ning seetõttu peab igapäevaselt mingites küsimustes linnavalitsusega suhtlema. Üldine hoiak linnavalitsuse suunal on eelnevale kogemusele tuginedes etteheitev – nad lubavad, aga ei tee; korrumppeerunud; neil on ükskõik. Tuleb tõdeda, et tühjenevate kortermajade küsimusega pole Kohtla-Järve linn enne antud näidisprojekti süstemaatiliselt tegelenud: lammutatud on eelkõige hooned, mis on pikemat aega tühjalt seisnud, ja elanike ümberkolimise osas eelnev praktika peaaegselt puudub. Seetõttu võib öelda, et tõrked kommunikatsioonis – milline on sõnum ja kuidas seda edastada – põhjustas asjaolu, **et nii linnavalitsusel kui ka esimehel puudus eelnev kogemus antud küsimusega tegelemiseks**.

## *Suhtlus elanikega*

Projekti osapooled – Kohtla-Järve linna projektijuht, Rahandusministeeriumi projektijuht ja Linnalabori meeskond – astus elanikega **otsekontakti 12. oktoobril 2020 korraldatud koosolekul**. Koosolekuvorm sai valitud eelkõige seepärast, et anda kogu ümberkolimise ja lammutamisega seonduv info üheaegselt kõigile elanikele, vältimaks võimalikke kuulujutte või väärarusaamist. Eelnevalt oli kohtunud Vahtra tn 8 ja 10 maja korteriühistu esimehega, keda paluti elanikke planeeritud koosolekust informeerida ning kaardistada umbkaudne arv elanikest, kes plaanivad koosolekul osaleda.

Vahtra tn 8 ja 10 hoovi seati üles välitelk ning esialgse kava kohaselt pidi koosolek toimuma kolmes jaos – kaks Vahtra 8 elanikele ning üks Vahtra 10 elanikele. Lõppeks toimus kaks järjestikust koosolekut, esmalt Vahtra 8 ning seejärel Vahtra 10 elanikele. Koosolekute ajakava nägi ette Kohtla-Järve linna esindaja sõnavõttu, mille raames selgitati (1) projekti eesmärgi, (2) mille alusel on projekti valitud just need kaks elamut, (3) väga üldiselt, milliseid võimalusi elanikele ümberkolimiseks pakutakse (4) ning paluti täita väike küsimustik esialgse kontaktinfo saamiseks. Seejärel anti sõna Lüganuse valla esindajale, kes oli kaasa kutsunud ka ühe juba ümberkolitud elaniku, et selgitada elaniku seisukohast, kuidas toimub ümberkolimise protsess. Koosolekul oli nii Rahandusministeeriumi esindaja kui ka Linnalabor pigem vaatleja ning selgitava taustajõu rollis.

Juba koosoleku alguses oli tajutav Vahtra tn 8 elanike tugev vastuseis ümberkolimisele, mida kahjuks õhutas ka KÜ esimees võrdlemisi suunavate küsimustega. Oli selge, et Kohtla-Järve linna suunal usaldus puudub, mis kandus osaliselt ka üle riigi suunal. Pärast koosoleku lõppu jätkus elav ja laetud arutelu Vahtra tn 8 elanike seas ka telgist väljas. Põhisõnum elanikelt oli, et ümberkolida ei soovita ning sooviti teada, miks pole elanikelt varem antud projekti osas

# *linnalabor*

arvamust küsitud. Osad elanikud, kes mingil põhjusel ei suutnud koosolekul arutelu või infot jälgida, tundsid muret, kas neid tõstetakse nende kodust juba täna välja. Vahtra tn 10 koosoleku ajal jätkus teise maja elanike elav arutelu, mis mõneti häiris telgis toimuvat. **Seega võib öelda, et koosoleku tulemusel saadi (1) esimesed kontakttelefonid, mille abil sai Linnalabor leppida kokku intervjuud ning olulisem (2) tuli ümberhinnata Vahtra tn 8 elamu valiku otstarbekus pilootprojektis.**

Kuigi esialgsed elanike kontaktid saadi küsimustiku abil, saadi ülejäänud kontaktid KÜ esimehelt tingimusel, et kontakte ei jagata Kohtla-Järve linnavalitsusega ning neid kasutab vaid Linnalabor intervjuude kokkuleppimise eesmärgil. Sellist teguviisi õigustas ajas kiirem edasiliikumine ja olukord ise. Kokku viidi läbi 22 intervjuud, 13 Vahtra tn 8 ja 9 Vahtra tn 10 korterite omanikega (kui omanikuga kontakti saada ei õnnestunud, siis vesteldi sugulastega). **Intervjuudes oldi võrdlemisi avatud – hoiakud olid erinevad.** Eakamad olid esialgu skeptilised ning väljendasid muret, et kõik on juba ette otsustatud. Nooremad püüdsid rohkem kaasa mõelda. Oli elanikke, kes väljendasid heameelt, et neilt siiski arvamust küsitakse. Ootused olid Vahtra tn 8 elanikel valdavalt, et maja jääb alles, kuid projekti abil võiks maja ära remontida. Tehti ka ettepanekuid, et Vahtra tn 10 elanikud kolitaks ümber Vahtra 8-sse. Vahtra tn 10 elanikud ootasid peamiselt uut korterit, kus elamistingimused oleksid paremad kui praeguses majas. Vahtra tn 10 viimased elanikud ise aga ei soovinud Vahtra tn 8-sse kolida.

## ***Suhtlus meedias ja meedia vahendusel***

Kohtla-Järve pilootprojektile eelnevas kahanemisega kohanemise olukorra kaardistamise etapis Lüganusel ja Kohtla-Järvel selgus, et kahanemine ja tühjaks jäänud või **tühjenevad korterelamud on kohalikus meedias korrapäraselt ehk teatud aja tagant kajastatud teema.** On selge, et probleem on Ida-Viru kontekstis akuutne ning meedia vahendusel on püütud laiemat kõlapinda tekitada. Meedia hoiak antud küsimuses on pigem stigmatiseeriv - *“Tondilossid süvendavad probleemi” (Põhjarannik, 20.04.2018); “Kiviõli lammutab kolm tondilossi” (Põhjarannik, 13.04.2016).* Samuti kõlab pealkirjadest, kuidas Ida-Viru ootab riigilt süstemaatilist tuge antud küsimusega tegelemiseks (vt joonis 3).



SUUR LUGU

Tondilosside probleem vajab rohkem riigi tähelepanu

UUDISED

Tondilossid lähevad riigi toel lammutamisele



MAJANDUS

Ida-Viru linnad ihkavad tondilossidest vabaneda

Joonis 3. Ekraanikuva Põhjaranniku märksõna “tondiloss” otsingutulemustest

Pilootprojekti vältel on ilmunud Ida-Viru kogemuse põhjal 7 artiklit, mis käsitlevad pilootprojekti: (1) Kohtla-Järve meelitab pooltühjade kortermajade elanikke kolima (Põhjarannik, 17.10.2020); (2) Kiviõlis lammutatakse riigi toel viimased tühjaks jäänud kortermajad (Põhjarannik, 24.10.2020); (3) Dmitri Moskovtsev: elukeskkonna kvaliteeti saab tõsta ka kokkutõmbuvates linnades (Postimees, 22.09.2020, ilmunud eesti ja vene keeles); (4) Anu Needo: Kiviõli planeering on võimaldanud kiirelt kohaneda (Postimees, 22.09.2020); (5) Kristi Grišakov: väikelinnadel tekib julgus tunnistada kahanemist (Postimees, 22.09.2020, ilmunud eesti ja vene keeles); (6) Maja, mille hävitasid küttevõlad (Põhjarannik, 13.03.2021); (7) Riik hakkab kummituskortereid tuvastama elektritarbimise põhjal (ERR, 27.03.2021)

**Artiklite eesmärk on olnud kajastada kahanemist eluasemevaldkonna ümberkorraldamise kontekstis, s.t. rääkida kahanemisega kohanemisest laiemalt kui pelgalt tühjaks jäänud kortermajade lammutamise taustal.**

## *linnalabor*

Kahanemise kajastamisel on oluline, et sõnumite sisu keskenduks 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 rohepöörde kontekstis võib Ida-Virumaal üha olulisemaks saada nimelt üldine investeringute, elanike heaolu ja sh ka eluaseme teema. Eriti kulude kontekstis, näiteks kui elaniku eluaseme kulutused vähenevad, võib ta aktiivsemalt osaleda ka 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.