



# IDA-VIRUMAAKONNA RUUMILISE KAHANEMISE ANALÜÜS

ALUTAGUSE Tallinn / Helsinki 2022



Ida-Virumaa omavalitsuste ruumilise kahanemise analüüs valmis vahemikus juuli 2021 kuni aprill 2022.

Eluhoonete tühjenemise hindamiseks analüüsiti Statistikaametilt laekunud täiendavaid andmeid korterelamute ja üksikelamute asustatuse ajalise muutuse osas. Ühtlasi viidi läbi intervjuud välitööd ja andmete valideerimine uuringuse osalevates omavalitsustes.

Uuringu meeskond tänab jomavalitsuste kontaktisikuid ja kõiki teisi eksperte, kes andsid olulise panuse selle uuringu valmimisse:

Hardi Murula ja Ida-Virumaa Omavalitsuste Liit  
Mehis Luus ja Toila vallavalitsus  
Olga Batluk, Raim Sarv ja Narva-Jõesuu linnavalitus  
Kaie Enno, Peeter Tambu ja Narva linnavalitsus  
Tauno Võhmar ja Alutaguse vallavalitsus  
Anton Makarjev, Tõnis Kalberg ja Sillamäe linnavalitsus  
Rein Luuse ja Jõhvi vallavalitsus  
Veera Sibirik  
Anniki Teelahk  
Kairi Mänd  
Dmitri Moskovstev  
Raiko Puustusmaa  
Pille Sööt  
Jefim Aljoškin  
Lauri Jalonen

## Autorid:

KRISTI GRISAKOV (TalTech)

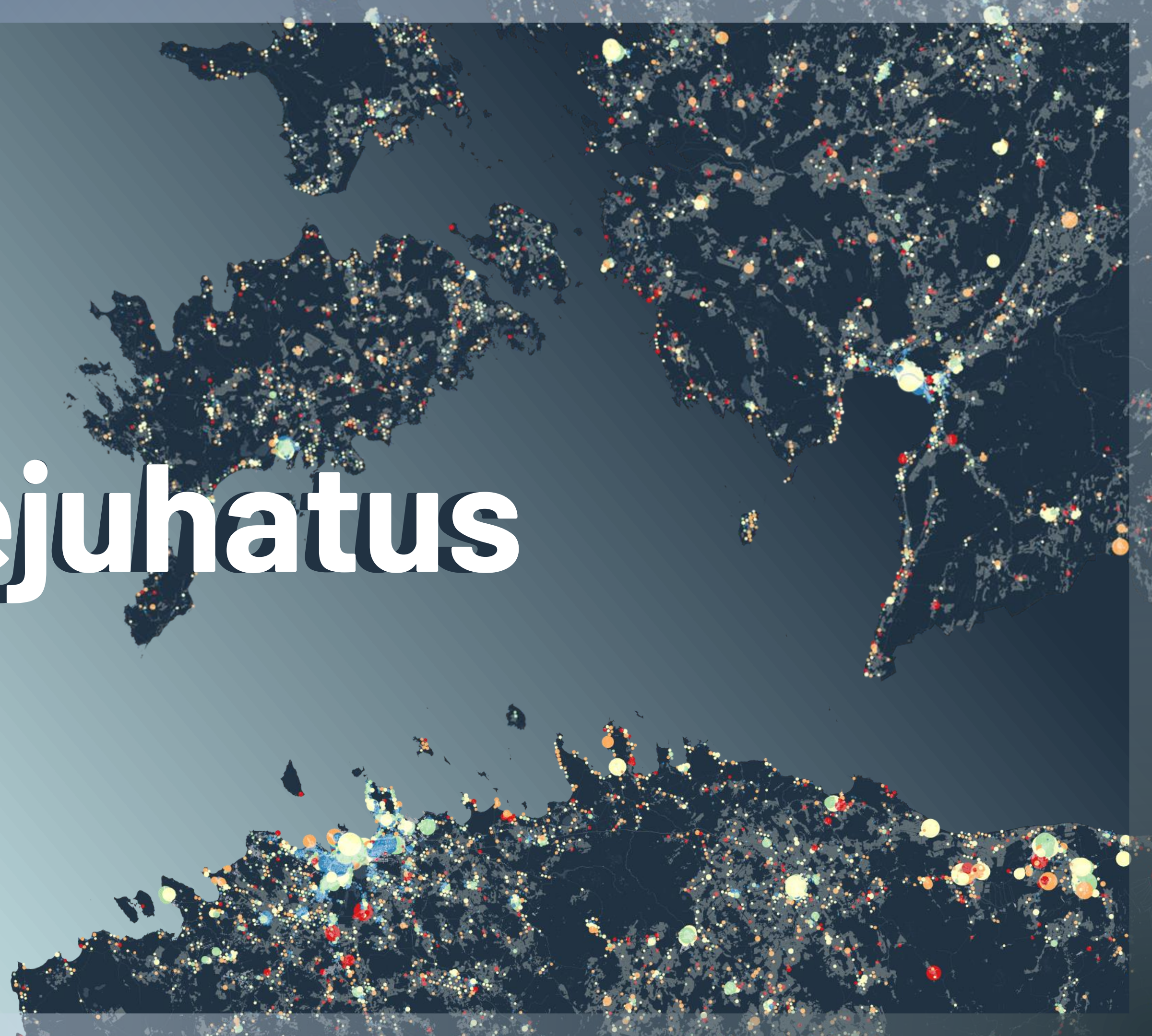
DAMIANO CERRONE (SPINUnit)

JOHN HADAWAY (SPINUnit)

KEITI KLJAVIN (Linnalabor)

JOHANNA HOLVANDUS  
(Linnalabor)

# Sissejuhatus



## SISSEJUHATUS

.....

‘Ida-Virumaa maakonna ruumilise kahanemise analüüs’ on Ida-Virumaa Omavalitsuste Liidu poolt tellitud uuring, mille eesmärk on andmepõhiselt mõista Ida-Virumaa asulate ja hoonete tühjenemist, leida haavatavad piirkonnad ja anda nõu, kuidas elukeskkonna tühjenemist seirata.

Eesti olukord on ainulaadne, kuna digitaalse ehitisregistri, rahvastikuregistri ja elektritarbimise andmete kombineerimine võimaldab koostada tühjenemise kaarte, mis lisaks asustamata eluruumide osakaalule võtab arvesse ka ajalist (2013–2020) muutust.

Käesolevas raportis annab SPIN Uniti ja TalTechi töörühm ülevaate **Alutaguse valla** tühjenemise ja kahanemise ilmingutest erinevatel ruumiskaaladel, omavalitsustest ja asustusüksustest kuni konkreetsete hooneteni.

Elanikkonna vähenemine ja vananemine ning sellest tõukuv elukeskkonna tühjenemine ja hoonete kasutusest väljalangemine on kompleksne ja mitmekihiline väljakutse, mida on ühelt poolt keeruline mõõta ja teisalt veelgi keerulisem strateegiliselt suunata.

.....

Lisaks näitavad uuringu tulemused, et isegi üksikute hoonete konkreetsed omadused mängivad kahanemisdünaamikas oma rolli. [Hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia](#) (2020) prognoosib, et aastaks 2050 võib kasutusest välja langeda kuni 25% üksikelamutest (~40 000 üksikelamut) ja kuni 23% korterelamutest (~5300 korterelamut).

Kuidas täpsemalt uue ‘kahanemise ajastuga’ nutikalt kohaneda saab tõenäoliselt olema üks lähikümneandite tähtsamaid väljakutseid peaaegu kõigi Euroopa riikide ja kohalike omavalitsuste jaoks. ([Kallis et al 2021](#)).

Nutikas ja tasakasvu loogikast lähtuv elukeskkonna kohandamine tähendab “eelkõige vähemaks planeerimist; vähem inimesi, vähem hooneid, vähem maakasutust” ([OECD, 2022](#)). Nutikalt tõlgendatuna võib kahanemist kasutada kui võimalust teha investeeringuid, mis kaitsevad ja edendavad samaaegselt heaolu, vähendavad ebavõrdsust ja toetavad kliimamuutustega kohanemist (Rink jt 2010; [Suunised ruumilise kahanemise analüüsimiseks ja kohandamise strateegia koostamiseks](#), 2020).



⚡ 👤 🤝 👤

## ASUSTATUSE JAGUNEMISE MUSTRITE RUUMIANALÜÜSI MÕÕTKAVAD

.....

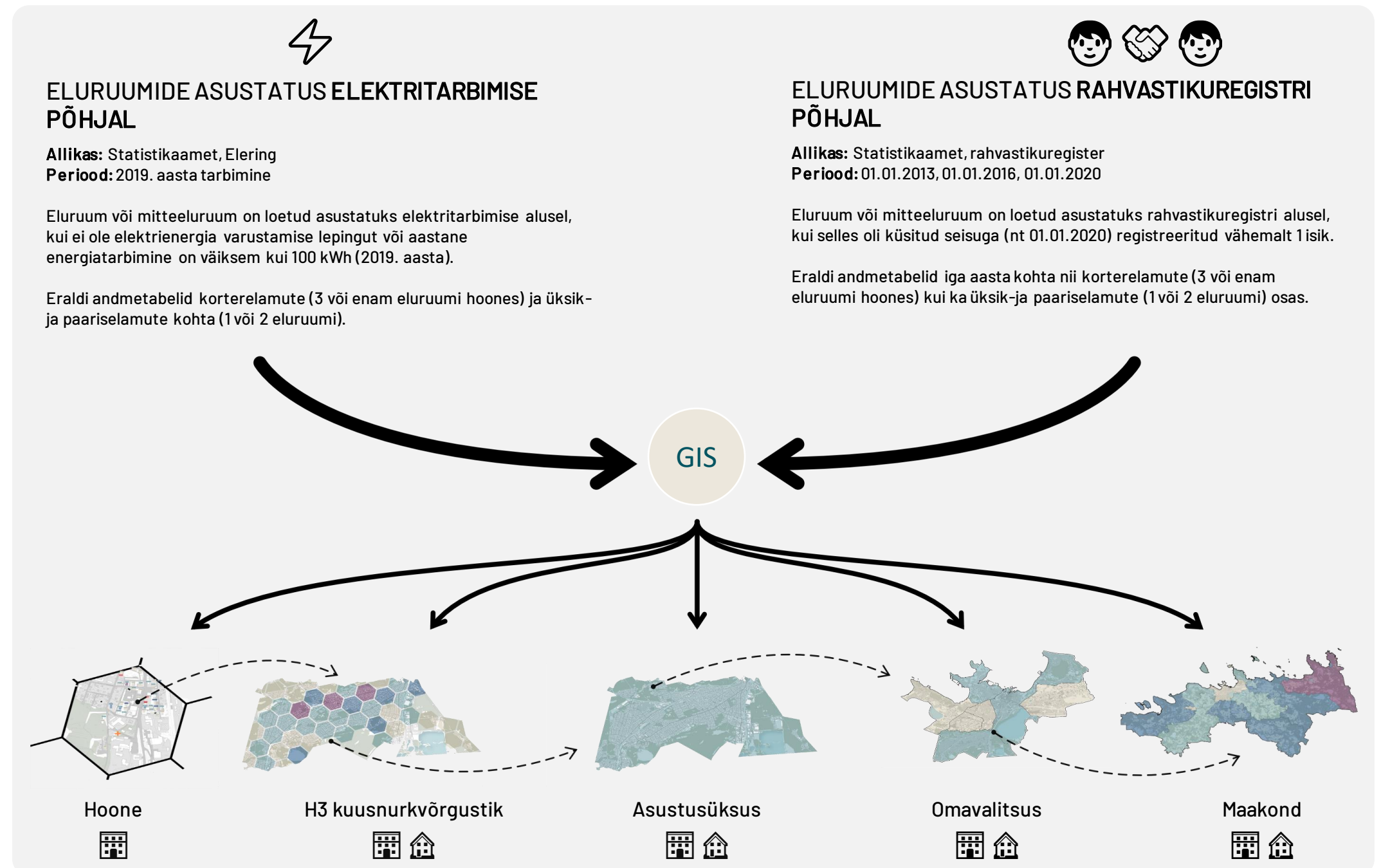
Andmetabelid seoti GISanalüüsiks Ehitisregistri(EHR)hoonete punktidega kasutades liitmiseks ADS\_OID andmevälja.

Eluruumide asutuse ruumilise paiknemise analüüs on läbi viidud erinevates mõõtkavades, millest täpsem on hoone tase ja üldiseim maakonna tase.

Üksik ja paariselamute asustatuse täpsusaste algab konfidentsiaalsusnõude tõttu H3 kuusnurkvõrgustikust.

Erinevalt 2020a koostatud pilootprojektis ([Tühjenevate korterelamute pilootprojekt](#), 2020) on käesolevas uuringus hõlmatud ka üksikelamute asustatuse andmed. Kahjuks pole konfidentsiaalsusnõuete tõttu võimalik nende puhul tuvastada täpsemaid asukohti kui H3 kuusnurkvõrgustiku täpsusega ning täpsemat hoonetüüpi. Lisaks on rahvastikuregistriandmeid kasutatud eelkõige tühjenemise ajalise mõõtme esitlemiseks. Selleks kasutatakse viimase 8 aasta rahvastikuregistri andmeid, mis annavad täpsema pildi hoonesse ning asulatesse sisse- ja välja registreerimisest.

Nõnda pakub antud uuring võimaluse asustatuse kõrval hinnata ka pikaajalisi trende, mis teatud piirkondade ja hoonete elujõulisust võivad mõjutada. Näiteks on võimalik märgata piirkondi, kus asustatuse määr on hetkel kõrge kuid viimase kaheksa aasta jooksul on toimunud pidev rahvastikuregistri põhine tühjenemine (nt Jõhvi, Narva ja Sillamäe linn)





## RUUMILISE KAHANEMISE INDIKAATORID

.....

Uuringu lähenemisviis lubab keskenduda tühjenemise ja kahanemise põhjuslike seoste lahtimõtestamisele ning pakub välja iga omavalitsuse jaoks valiku mõõdikuid, mida elukeskkonna strateegilisel kohandamisel kasutada (sh tegevuste mõju hindamiseks).

Rahvusvaheline kahanemise uurimise praktika on seni keskendunud rahvastiku vähenemise ja ühe mõõdetava nähtuse, nt tööhõive, vaheliste seoste tuvastamisele. Sageli on see tingitud sellest, et kättesaadavad on vaid sekundaarsed andmed. Näiteks ei pruugi olla andmeid hoonete asustatuse kohta, mistõttu ollakse sunnitud kahanemist analüüsima kättesaadavamate andmete põhjal.

Antud uuringu lähenemise uudsus seisneb selles, et tühjenemise kulgu ei pea tuletama kaudsete andmete põhjal, kuna saame hoonetasandi andmete abil tühjenemise mustreid jälgida.

Loodetavasti seotakse asustatuse andmed (elektritarbimine) lähiaastate jooksul otse ehitisregistriga, mis võimaldab omavalitsustel teha asustatuse põhist regulaarset seiret (soovitavalt 5-aastase intervalliga) ilma eraldi uuringuid tellimata.



### ASUSTATUS

Eluruumide asustatust hinnatakse elektritabimise andmete põhjal, mis lubab hinnatada, kas eluruum oli antud aastal kasutuses või mitte.

Puudused:

- juhul kui eluruum on kasutuses, siis ei ole võimalik hinnata kui palju või millisel ajal (st suvel)
- puudub ajaline ülevaade asustatuse muutumisest
- kõikide eluruumide kohta pole võimalik andmeid saada, mistõttu hindab asustatust veidi alla



### TÜHJENEMINE

Tühjenemist hinnatakse rahvastikuregistri ja residentsuse indeksi andmete põhjal vahemikus 2013–2020, mis lubab hinnata, kas elanikud registreerivad end „sisse või välja“

Puudused:

- tegelik elukoht ja registriandmed ei pruugi kattuda
- sisaldab ka hooajalist kasutust ja üürikortereid, mistõttu hindab asustatust üle



### TÜHJENEMISE LEVIK JA ERANDID

Hindamiseks kasutatakse nii asustatust kui tühjenemist, mis lubab hinnata, millisel määral tühjenemine ruumiliselt levib.

Kas tekivad näiteks hoonetekobarad, mis on tühjad või pooltühjad. Samuti lubab hinnata, kas suure asustamata eluruumide osakaaluga piirkondades on erandeid, kellel läheb vastupidiselt eeldustele väga hästi?



### HAAVATAVUS (KOV)

Haavatavuse hindamiseks kasutati andmepõhiseid tunnuseid omavalituse tasandil selleks, et hinnata omavalituse haavatavust edasise tühjenemise osas.

Tunnused:

- elanikkond on vähenenud
- elanikkond on vananevas
- asustamata eluruumide osakaal on kõrge
- tühjade eluruumide kasv on tõusuteel
- laenude osakaal KOVi eelarves



### PRIORITEEDID

Hindamiseks kasutatakse nii asustatust kui tühjenemist, mis lubab seada prioriteete piirkondade osas, kus on samaaegselt nii kõrge asustamata eluruumide osakaal kui ka märgatav tühjenemine.

Samuti lubab seirata piirkondi, kus hetkel ei ole asustatus veel madal, kuid, mis kogevad tühjenemist.

Kas ja kuidas on rahvastiku kahanemine ruumiliselt väljendunud? Millised elukeskkonnad ja hooned on olnud enim mõjutatud?

Hinnaguliselt iga kümnes eluruum ei olnud 2019 aastal kasutuses

Ida-Virumaa keskmine asustamata eluruumide osakaal on veidi kõrgem kui riigi keskmine. **Asustamata on 7711 eluruumi, mis on piltlikult võrreldav kogu Sillamäe linna eluruumide arvuga.**

Siiski ollakse korterelamute asustatuse osas nelja maakonna seas (lisaks Harju, Tartu ja Saare), kus asustamata eluruumide osakaal on alla 10%.

Vastupidine olukord on üksikelamute osas, kus ollakse asustamata üksikelamute osas tagantpoolt kolmas (eelnevad vaid Võru ja Põlva). Asustamata eluruumide osakaal on 17.8% ehk peaaegu iga viies üksikelamu on asustamata.

Samas moodustavad Ida-Virumaal üksikelamud hoonefondist vaid ca 1/10. On teada, et üksikelamud on piirkonnas nõutud ja atraktiivne hoonetüüp, kuid nähtavasti teatud piirkondades erinevatel põhjustel aktiivsest kasutusest väljas.

Kuna elektritarbimise põhise asustatuse lävend on niivõrd madal, siis igasugunune hooajaline kasutus on välistatud. Seetähendab, et 2019 ei kasutanud neid hooneid keegi.

Samuti ei ole siin arvestatud sisse suvemajasid/aiamajasid, mida on Ida-Virumaal ligi 7000.

IDA-VIRUMAA ASUSTATUS ELEKTRITARBIMISE PÕHJAL 2019

.....

10.8% eluruumidest on asustamata

7711 asustamata eluruumi

71122 eluruumi kokku (EL)

Hooned, milles on 1 või 2 eluruumi on liigitatud üksik- ja paariselamuteks (nimetatud ka ühepereelamuteks või väikeelamuteks)

9.9% eluruume on asustamata korterelamutes

6189 asustamata eluruumi

62 577 eluruumi kokku (EL)

Hooned, milles on 3 või enam eluruumi on liigitatud korterelamuteks

17.8% eluruume on asustamata ühe- ja kahepereelamutes

1522 asustamata eluruumi

8545 eluruumi kokku (EL)

ELURUUM ON ASUTAMATA, KUI SELLEL EI OLE ELEKTRIVARUSTUSE LEPINGUT VÕI KUI TARBIMINE ON VÄIKSEM KUI 100 kWh/a

|            | KORTERELAMUD JA ÜHE- KAHEPEREELAMUD |           | ÜHE- JA KAHEPEREELAMUD |           | KORTERELAMUD |           |
|------------|-------------------------------------|-----------|------------------------|-----------|--------------|-----------|
| MAAKOND    | RR (2020)                           | EL (2019) | RR (2020)              | EL (2019) | RR (2020)    | EL (2019) |
| Harju      | 19.3%                               | 5.7%      | 17.6%                  | 8.9%      | 19.6%        | 4.8%      |
| Hiiu       | 27.3%                               | 11.8%     | 26.9%                  | 12.7%     | 28.0%        | 10.1%     |
| Ida-Viru   | 20.9%                               | 10.8%     | 31.9%                  | 17.8%     | 19.6%        | 9.9%      |
| Järva      | 29.1%                               | 12.7%     | 26.4%                  | 13.2%     | 30.6%        | 12.4%     |
| Jõgeva     | 29.3%                               | 14.5%     | 27.7%                  | 14.4%     | 30.6%        | 14.5%     |
| Lääne      | 29.9%                               | 11.1%     | 30.2%                  | 12.9%     | 29.8%        | 10.0%     |
| Lääne-Viru | 30.8%                               | 13.1%     | 26.7%                  | 13.3%     | 32.9%        | 13.0%     |
| Pärnu      | 27.5%                               | 11.2%     | 21.7%                  | 11.2%     | 31.0%        | 11.2%     |
| Põlva      | 26.3%                               | 15.0%     | 27.8%                  | 18.5%     | 25.1%        | 12.0%     |
| Rapla      | 26.1%                               | 11.0%     | 23.2%                  | 11.4%     | 28.1%        | 10.7%     |
| Saare      | 27.0%                               | 11.6%     | 27.4%                  | 14.1%     | 26.4%        | 8.4%      |
| Tartu      | 25.1%                               | 7.2%      | 21.0%                  | 10.4%     | 26.8%        | 5.9%      |
| Valga      | 28.3%                               | 14.4%     | 29.5%                  | 16.2%     | 27.6%        | 13.1%     |
| Viljandi   | 27.9%                               | 13.6%     | 22.1%                  | 11.9%     | 31.6%        | 15.2%     |
| Võru       | 30.4%                               | 16.9%     | 33.1%                  | 22.5%     | 28.3%        | 12.2%     |
| RIIGIS     | 23.2%                               | 9.0%      | 23.2%                  | 12.2%     | 23.1%        | 7.7%      |



## ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL OMAVALITSUSED

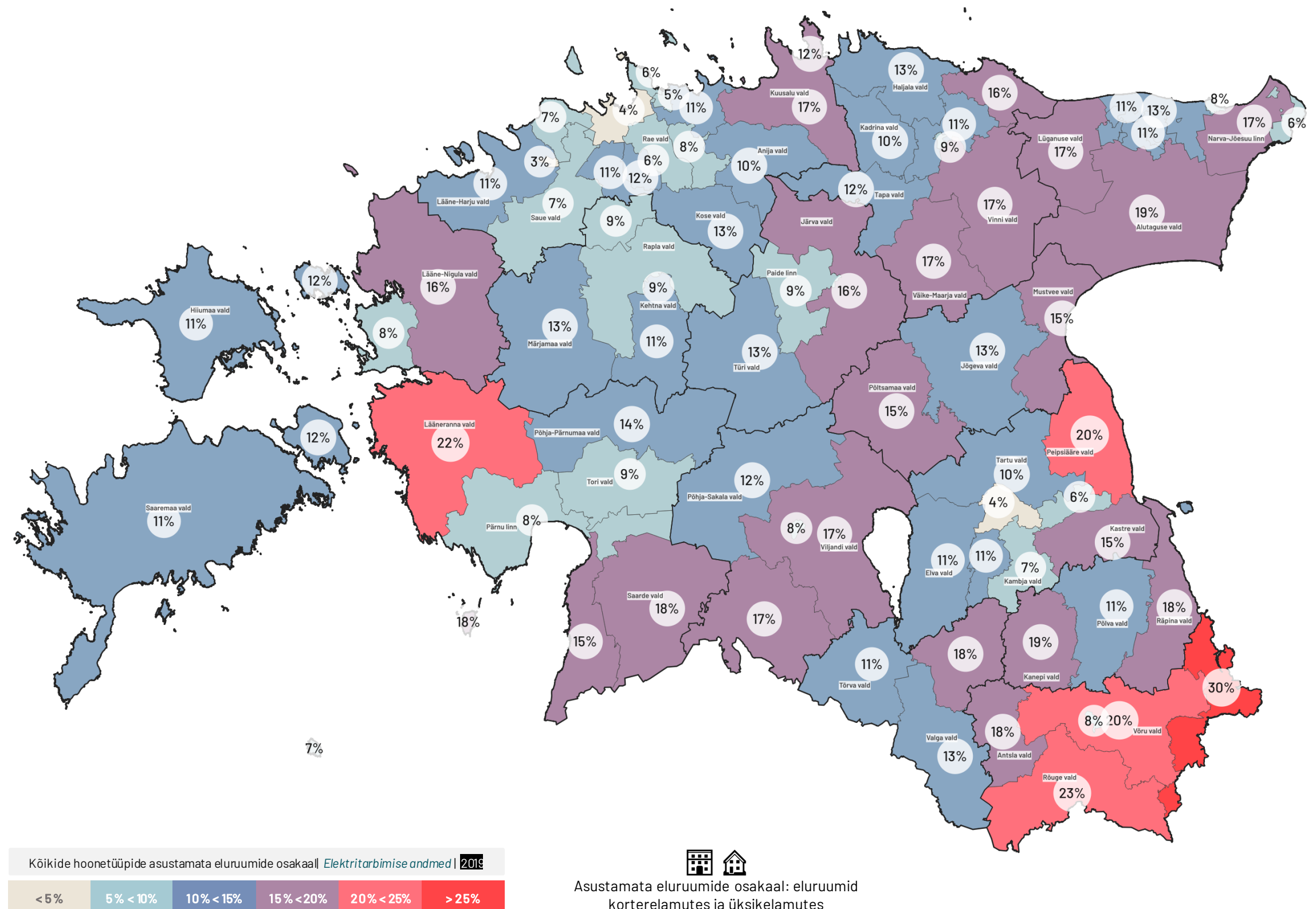
80% korterelamute (korrektsealt lingitud) ja ühe-ja kahepereelamute (suvilate ja aiamajade piirkonnad välja arvatud) põhjal

.....

Eestit poolitab diagonaalselt võrdlemisi suure asustamata eluruumide osakaaluga omavalitsuste “vöö”, mis algab Ida-Virumaalt ja jookseb kuni riigi edelanurgani. Kõrgema asustamata eluruumide osakaaluga on omavalitsused, mis jäävad kahe suure linnapiirkonna (Tallinn ja Tartu) mõjusfääridest väljapoole või nende vahepeale.

Elektritarbimise andmete kohaselt oli 2019. aastal 25 omavalitsusüksuses asustamata eluruumide määr vähemalt 15%. Teisisõnu, umbes kolmandikus Eesti omavalitsustest on umbes iga kuues eluruum tühi.

Ida-Virumaal on kolm omavalitsust, kus on asustamata eluruumide osakaal kõrgem kui 15%. Nagu käesolevast uuringust selgub, siis selle põhjused elukeskkondade sees on tingitud mõnevõrra erinevatest asjaoludest. Peamisteks teguriteks on monofunktsionaalsete töölisasulate hääbumine (Lüganuse ja Alutaguse) aga ka suur Vene Föderatsiooni kodanike omanduses eluruumide osakaal (kes neid elurume tegelikkuses ei kasuta). See on probleem, mis puudutab enamikke Ida-Virumaa omavalitsusi, ning mille kohta siiani on uuringuid ja riskistsenaariumeid tehtud vähe.



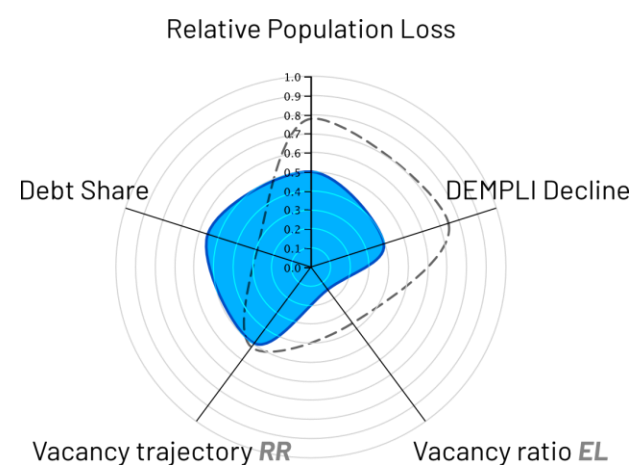


## HAAVATAVUSE INDEKS VÄÄRTUSED VÕRRELDES RIIGI KESKMISEGA

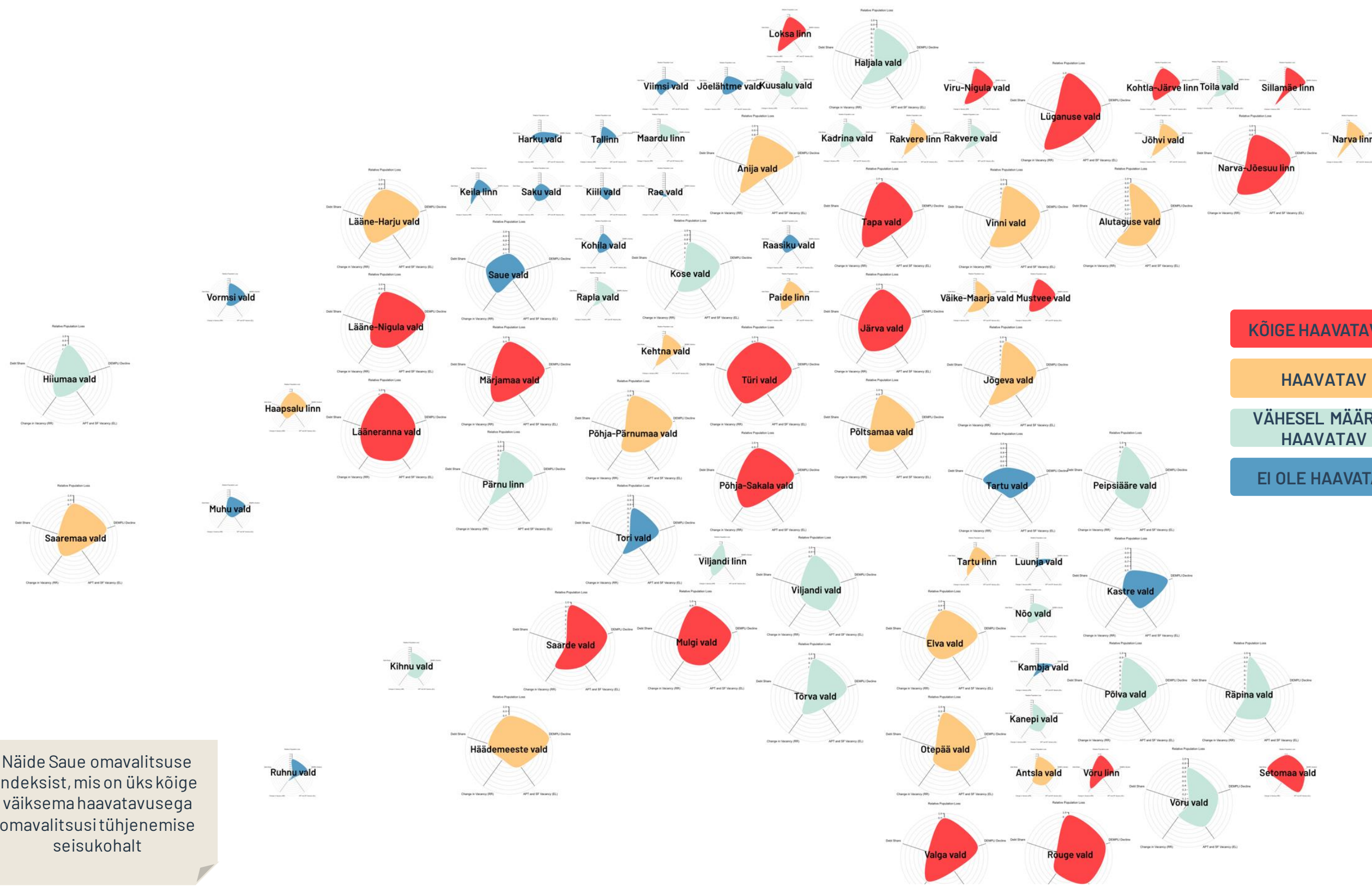
•••••

Omaavalitsus on elamute tühjenemise  
osas haavatavam kui:

- elanikkond on vähenenud
- elanikkond on vananemas
- asustamata eluruumide osakaal on kõrge
- tühjade eluruumide kasv on tõusuteel
- laenude osakaal KOVi eelarves (ehk milline on võimekus elukeskkonda investeerida)



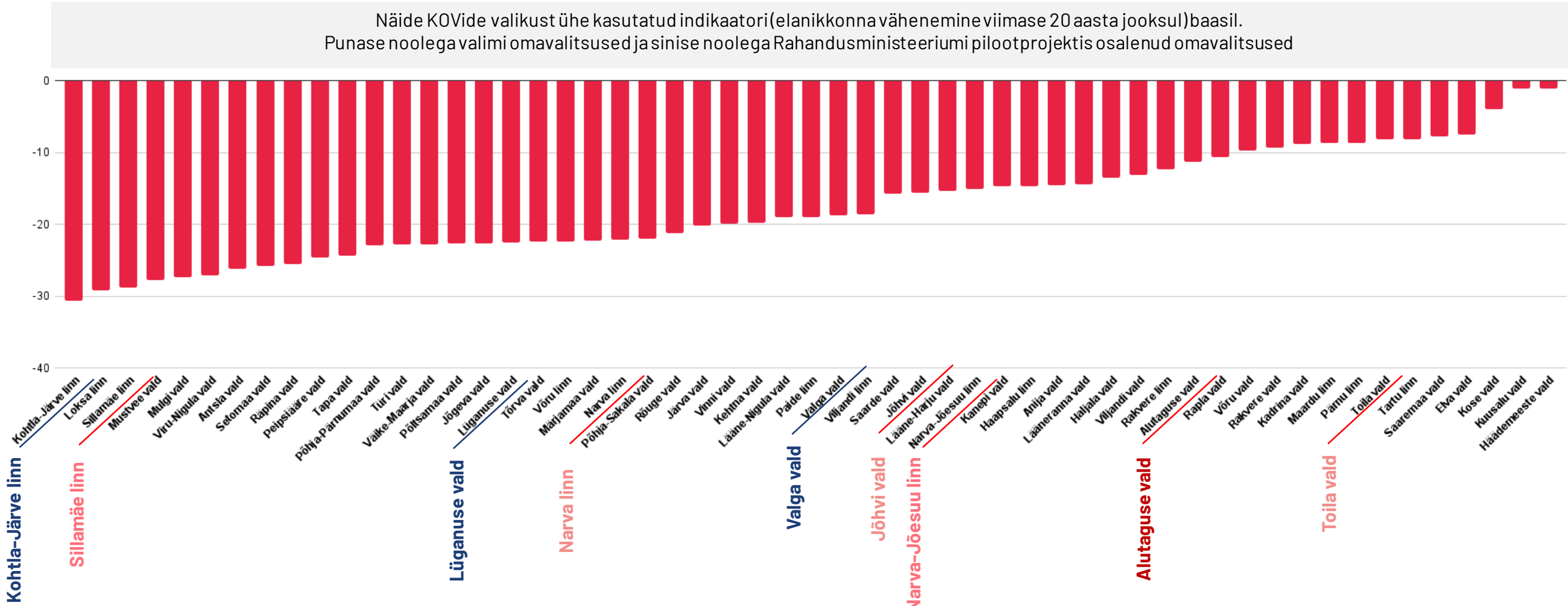
Näide Saue omavalitsuse indeksist, mis on üks kõige väiksema haavatavusega omavalitsusi tühjenemise seisukohalt





## HAAVATAVUS

.....





**HAAVATAVUSE INDEKS  
VÄÄRTUSED VÖRRELDES RIIGI  
KESKMISEGA**

.....

.....

Haavatavuse indeksi põhjal saab erienevaid omavalitsusi prioritseerida ja alustada kahanemise ning elamufondi tühjenemise strateegilise juhtimise tegevuste puhul nendest, mis on haavatavamad.

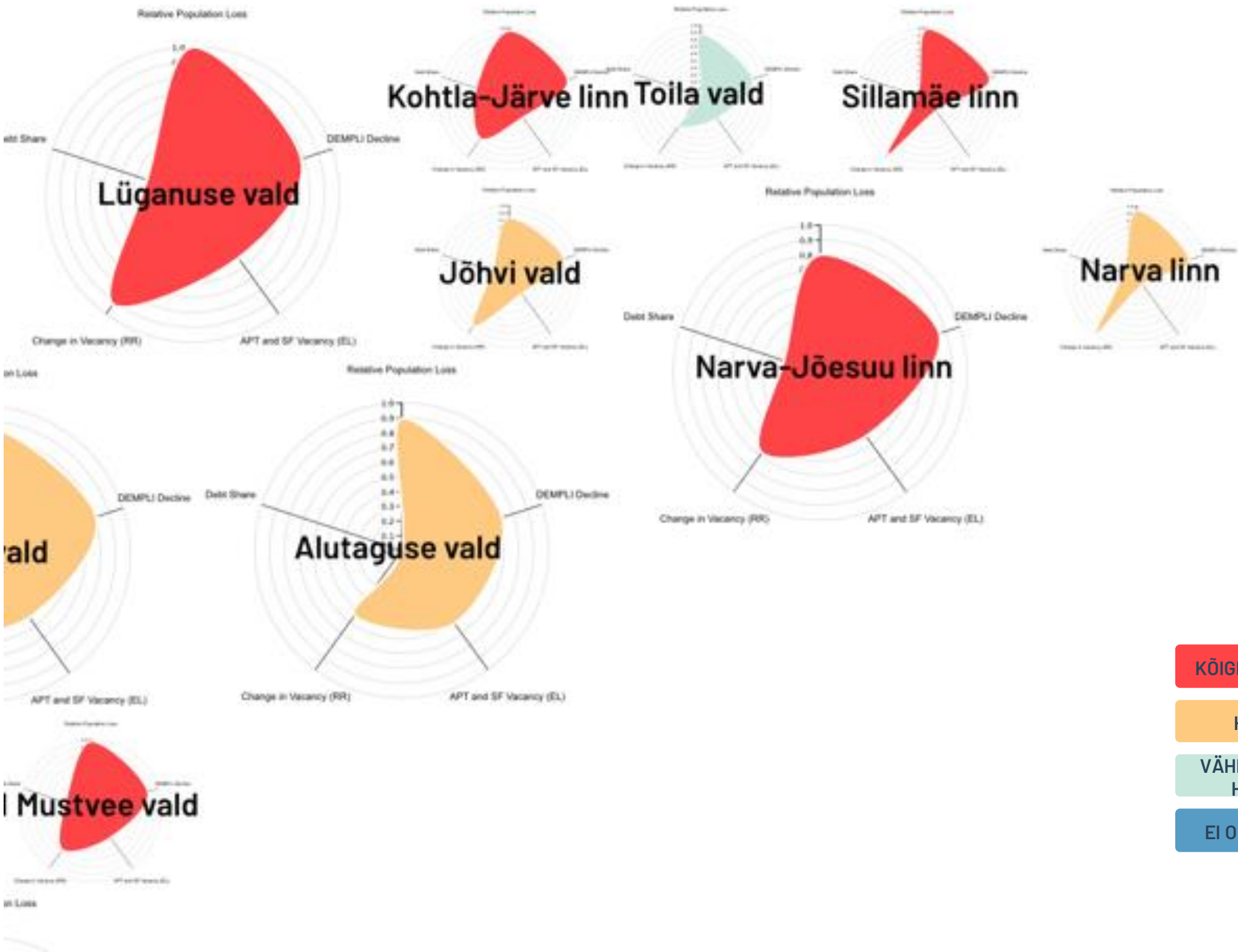
Haavatavuse pingerea koht kõigi Eesti omavalitsuste lõikes:

Lüganuse vald 3

Kohtla-Järve linn: 9  
Sillamäe linn: 11

Narva-Jõesuu linn: 17  
Narva linn: 21  
Jõhvi vald: 22

**Alutaguse vald: 37**  
Toila vald: 50





# Alutaguse vald

# Millistes piirkondades on asustatus madalaim?

• • • • •

Eluruumide asustatust hinnatakse elektritabimise andmete põhjal, mis lubab hinnatata, kas eluruum oli antud aastal kasutuses või mitte





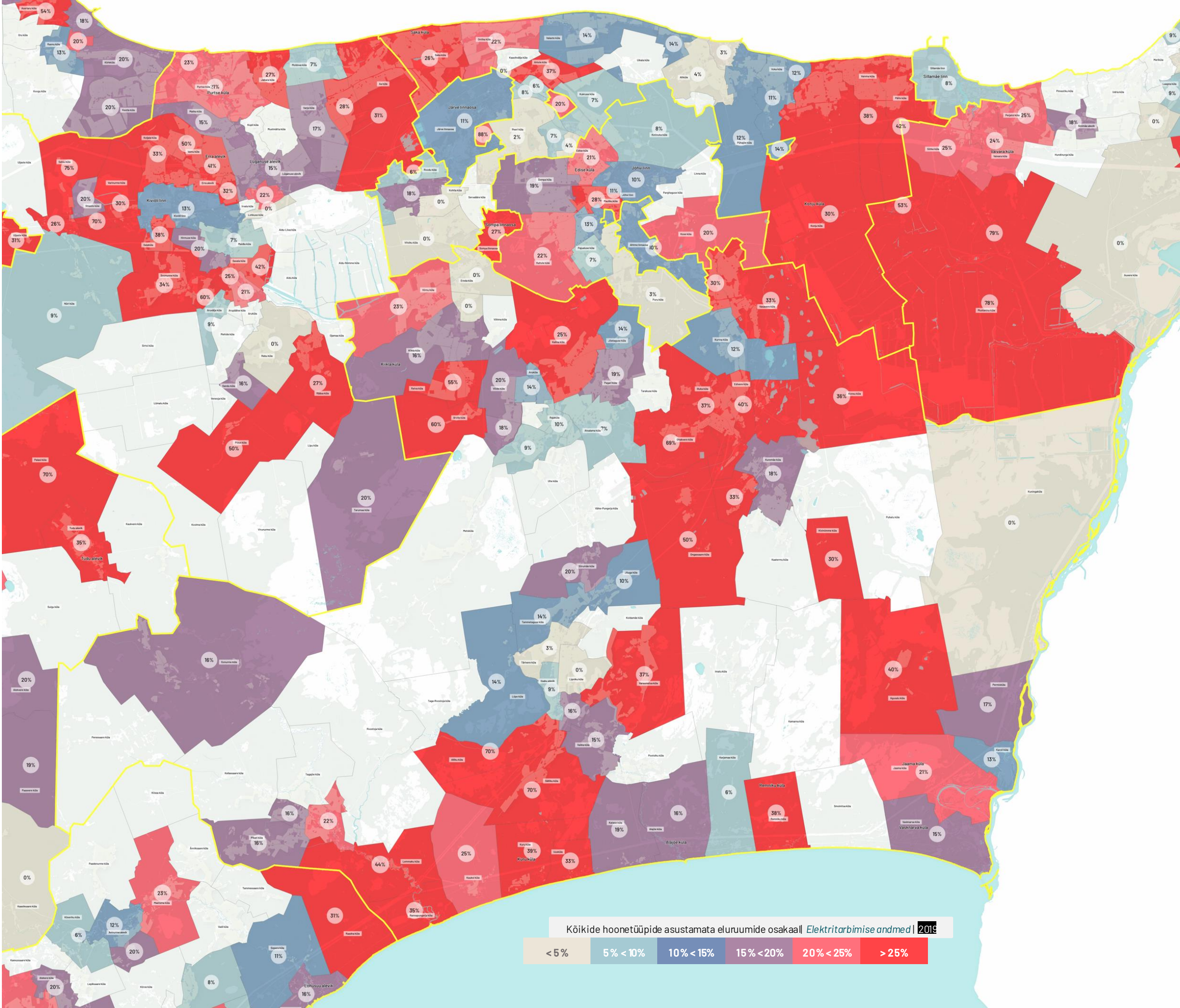
## ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL OMAAVALITSUSED

80% korterelamute (korrekselt lingitud) ja ühe-ja kahepereelamute ( suvilate ja aiamajade piirkonnad välja arvatud) põhjal



Alutaguse valla asustamata eluruumide osakaal on maakonna keskmisest kõrgem nii üksikelamute kui korterelamute osas. Suurematest asulatest on mõnevõrra üle normi lisaku korterelamute asustatuse osakaal. Tudulinna, Kiikla, Remniku puhul on korterelamute madal asustatus tingitud konkreetsetest üksikutest hoonetest. Paljudes külates on üksikelamute asustatus väga madal. Iga kolmas eluruum on asustamata. Isegi kui sealsed majad on hooajaliseks kasutamiseks, ei selgita see seda, miks neid ühe aasta vältel ei kasutatud üldse.

| ASUSTUSÜKSUS       | ELURUUMID<br>E ARV | ELURUUMID<br>KOKKU | ASUSTAMATA<br>ELURUUMID<br>ÜKSIKELAMUD | ASUSTAMATA<br>ELURUUMID<br>KORTERELAMUD |
|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Alutaguse vald     | 2319               | 19.8%              | 21.9%                                  | 15.6%                                   |
| <b>Ida-Virumaa</b> |                    | <b>10.8%</b>       | <b>17.8%</b>                           | <b>9.9%</b>                             |
| lisaku alevik      | 353                | 9,4 %              | 5,5 %                                  | 11,2 %                                  |
| Mäetaguse alevik   | 202                | 9,4 %              | 16,7 %                                 | 8,4 %                                   |
| Alajõe küla        | 141                | 16,5 %             | 16,5 %                                 | POLE                                    |
| Kuru küla          | 136                | 39,7 %             | 39,7 %                                 | POLE                                    |
| Tudulinna küla     | 134                | 22,0 %             | 15,5 %                                 | 27,0 %                                  |
| Jaama küla         | 132                | 22,0 %             | 22,0 %                                 | POLE                                    |
| Vasknarva küla     | 103                | 15,7 %             | 15,7 %                                 | POLE                                    |
| Kiikla küla        | 101                | 16,3 %             | 11,8 %                                 | 17,3 %                                  |
| Remniku küla       | 84                 | 38,1 %             | 35,4 %                                 | 80,0 %                                  |
| Kuremäe küla       | 81                 | 18,5 %             | 25,7 %                                 | 13,0 %                                  |
| Kurtina küla       | 77                 | 12,3 %             | 5,3 %                                  | 14,7 %                                  |
| Uusküla            | 71                 | 33,8 %             | 33,8 %                                 | POLE                                    |
| Rannapungerja küla | 62                 | 35,0 %             | 37,8 %                                 | 33,3 %                                  |



Kõikide hoonetüüpide asustamata eluruumide osakaal *Elektritarbimise andmed* | 2019

< 5% 5% < 10% 10% < 15% 15% < 20% 20% < 25% > 25%



# ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL H3 KUUSNURKVÕRK

80% korterelamute (korrektstelt lingitud) ja ühe-ja kahepereelamute ( suvilate ja aiamajade piirkonnad välja arvatud) põhjal

••••••

Asustamata on 118 eluruumi korterelamutes ja 342 eluruumi üksikelamutes.

Alutaguse valla puhul on asustatuse statistika korterelamute osas mõnevõrra vananenud, kuna vald on vahepealsetel aastatel tegelenud aktiivselt ümberasustamise, lammutamise ning mitmete hoonete renoveerimisega. Näiteks Tudulinna küla puhul on samuti üks madala asustatusega hoone lammutatud ja elanikud ümberasustatud teise hoonesse.

Kõrgema asustamata eluruumide osakaaluga kipuvad olema 60date ja 70te väikesed kortermajad. Samuti 80 väikesed kortermajad, mis on lisaks kõik ka rahvastikuregistri trajektooride osas tühjenemas.

Eraldi tuleks Alutagusel kaardistada puhkepiirkondi, mis on kõrge asustamata üksikelamute näitaja põhjuseks.

••••••



## Asustamata eluruumide arv ja osakaal



2319

460

19.8 %



753

118

15.6 %



1566

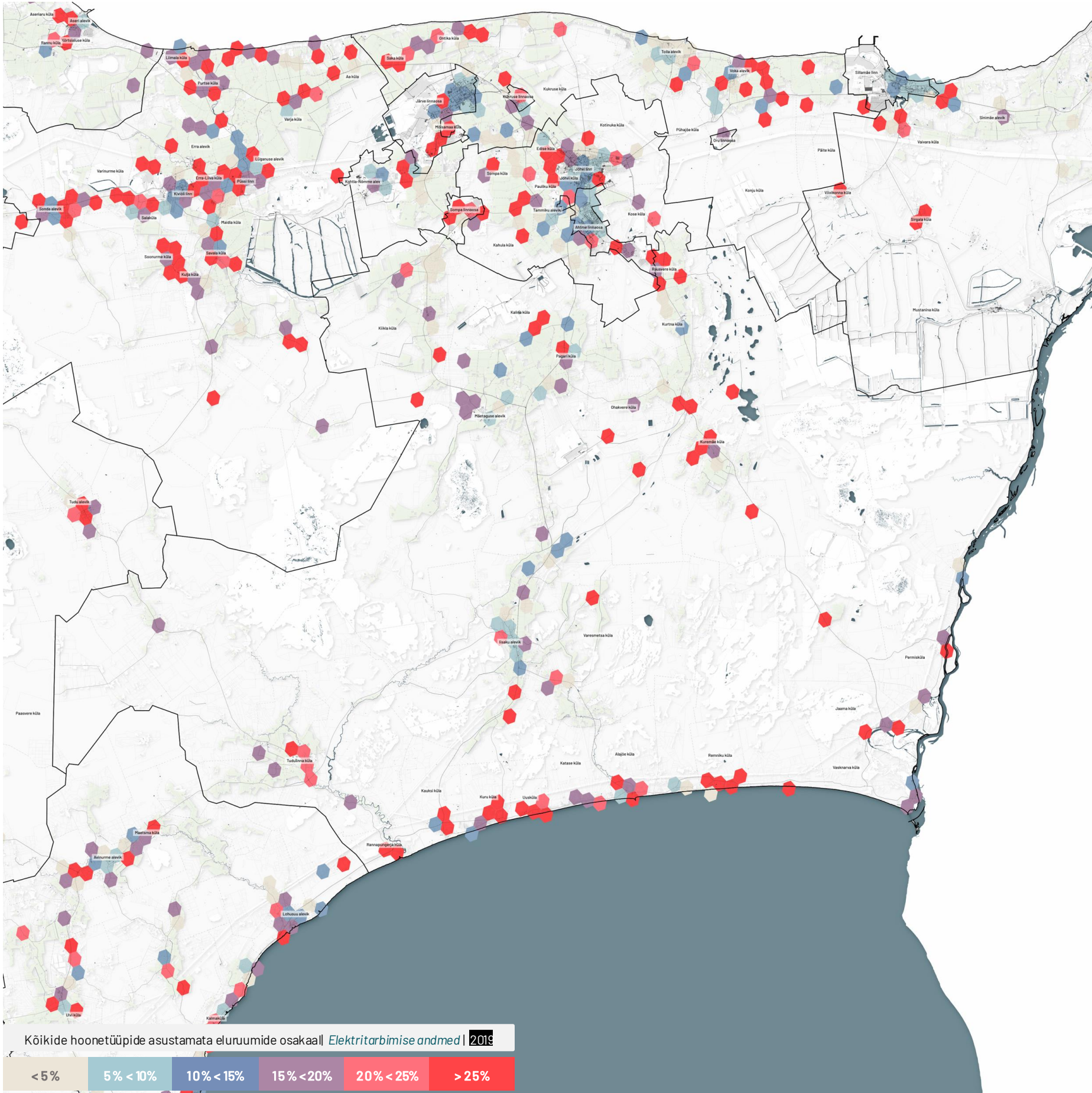
342

21.9 %



## Asustatus hoonetüübi lõikes

| HOONETÜÜP |         |           | ASUSTATUS |        |
|-----------|---------|-----------|-----------|--------|
| Tüüp      | Aasta   | Eluruumid | Osakaal   | Muutus |
| D3        | 1961-70 | 3-8       | 14%       | -9.7%  |
| E3        | 1971-80 | 3-8       | 17%       | -4-1%  |
| E9        | 1971-80 | 9-18      | 16%       | -22%   |
| F19       | 1981-90 | 19-30     | 12%       | -30%   |





# Asustatuse kaardid ja graafikud asustusüksustes

• • • • •

Vähemalt 50 eluruumiga üksused

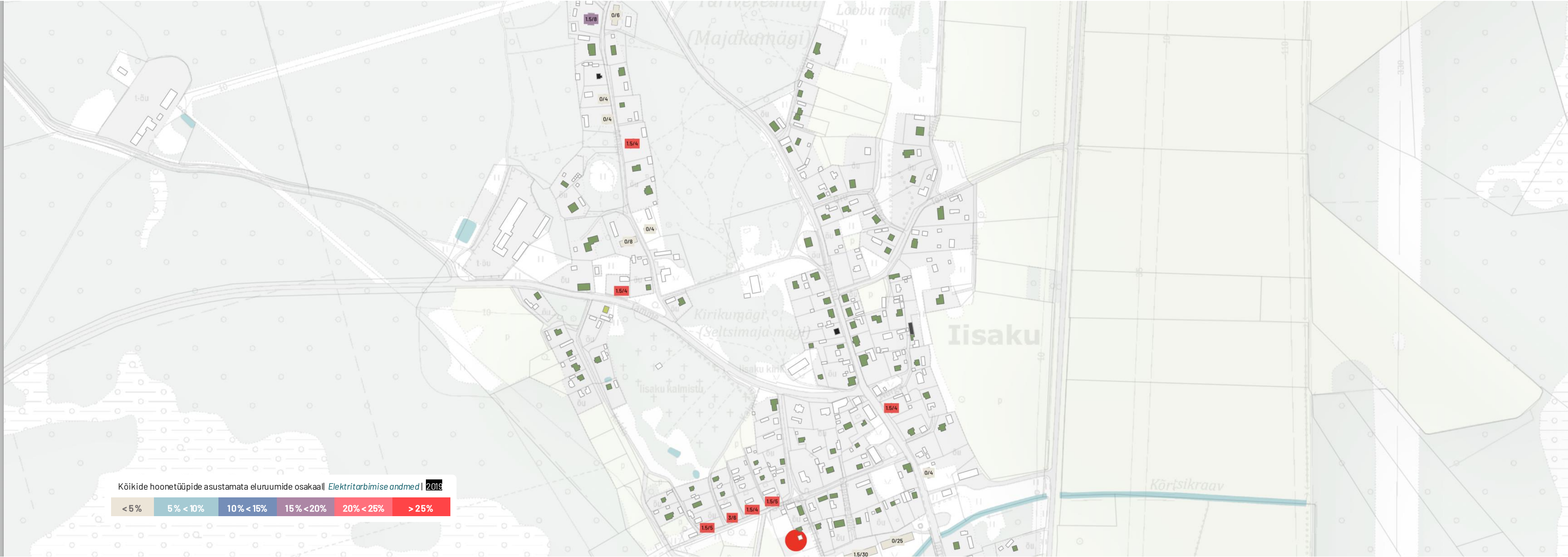




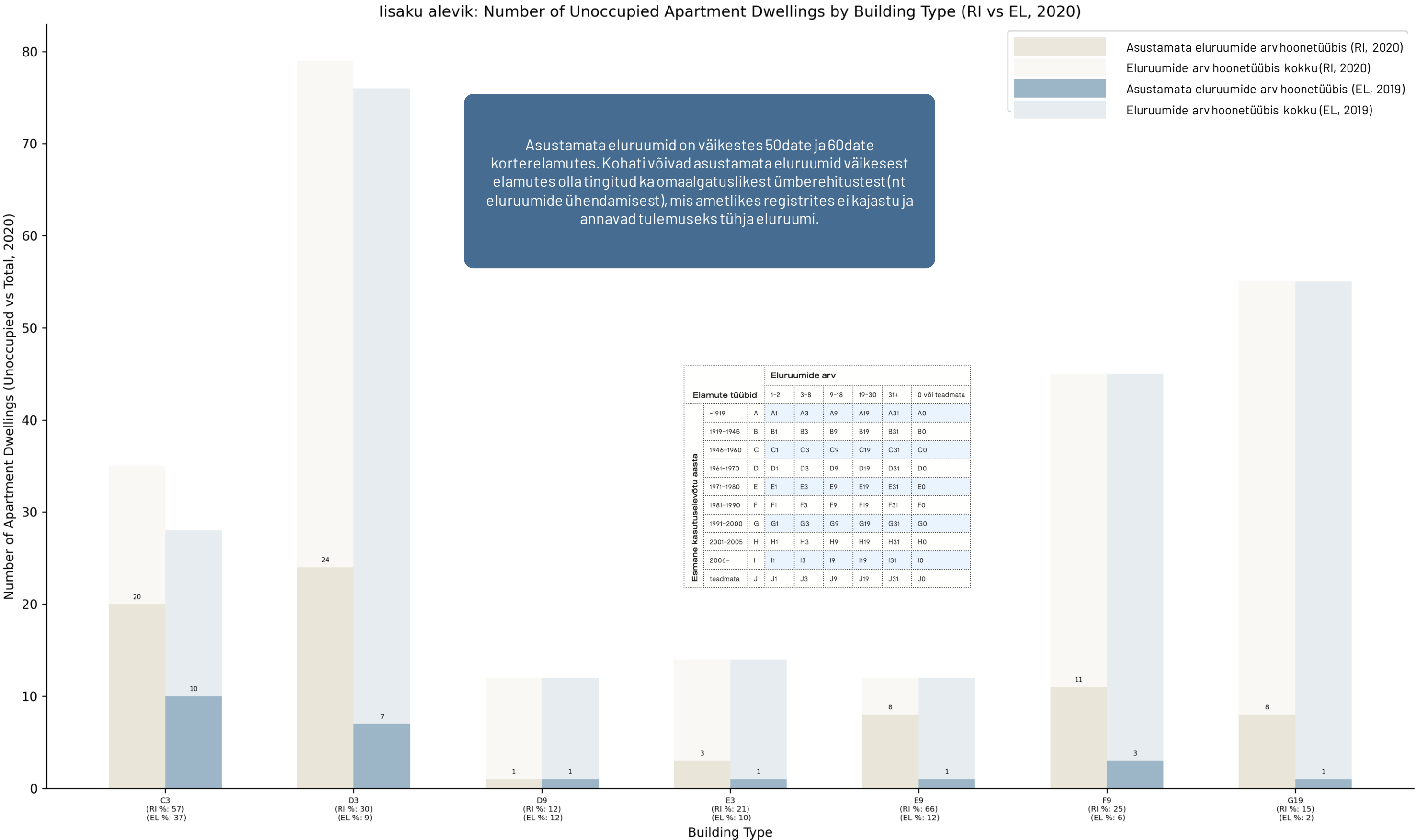
ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL

.....

Iisaku alevik



# ⚡ ASUSTAMATA ELURUUMID HOONETÜÜPIDE LÕIKES lisaku alevik



## ⚡ ASUSTAMATA ELURUUMID HOONETÜÜPIDE LÕIKES lisaku alevik



## ⚡ ASUSTAMATA ELURUUMID HOONETÜÜPIDE LÕIKES lisaku alevik (sh Kasevälja)





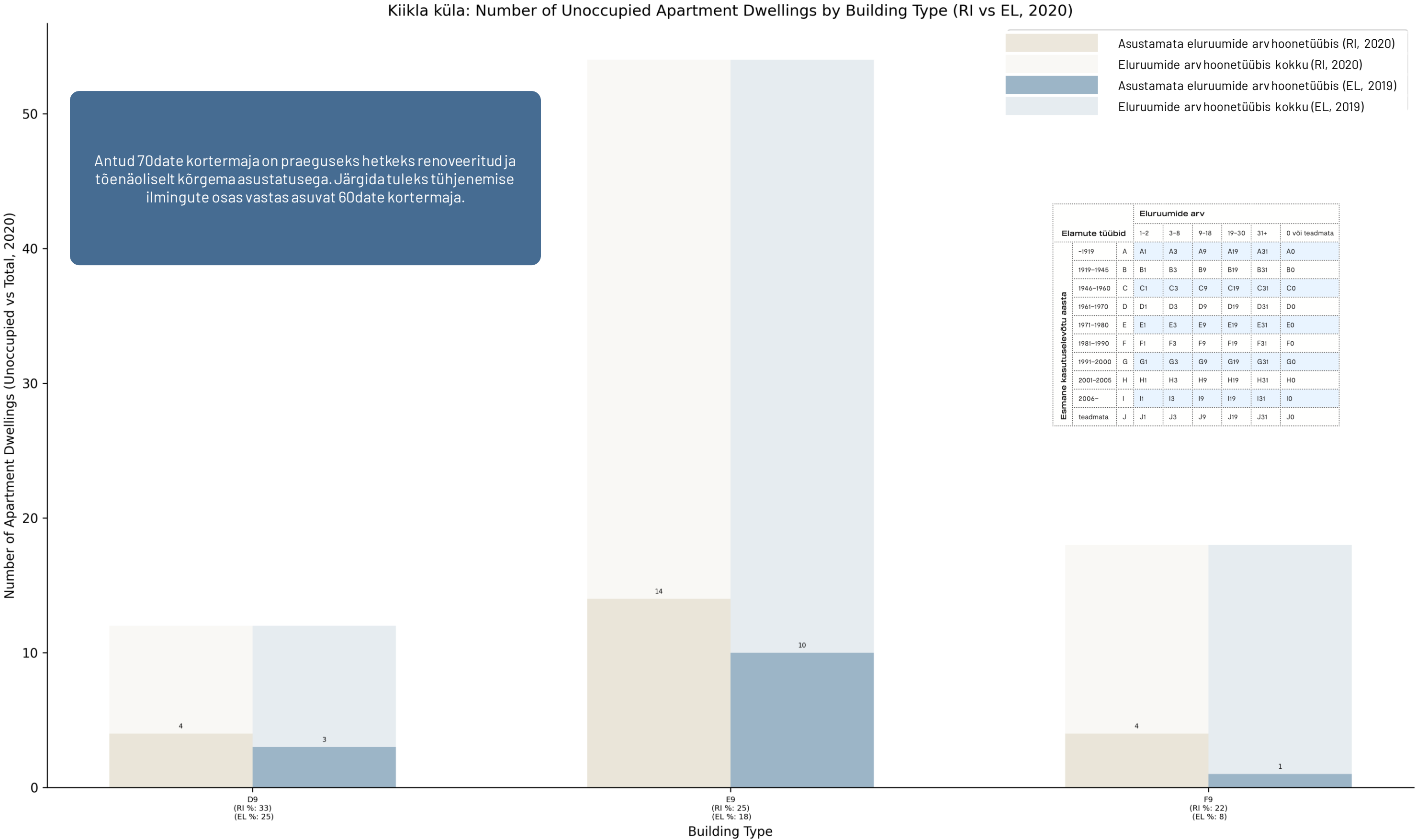
ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL

.....

Kiikla küla



# ⚡ ASUSTAMATA ELURUUMID HOONETÜÜPIDE LÕIKES Kiikla küla



## ⚡ ASUSTAMATA ELURUUMID HOONETÜÜPIDE LÕIKES Kiikla küla





## ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL

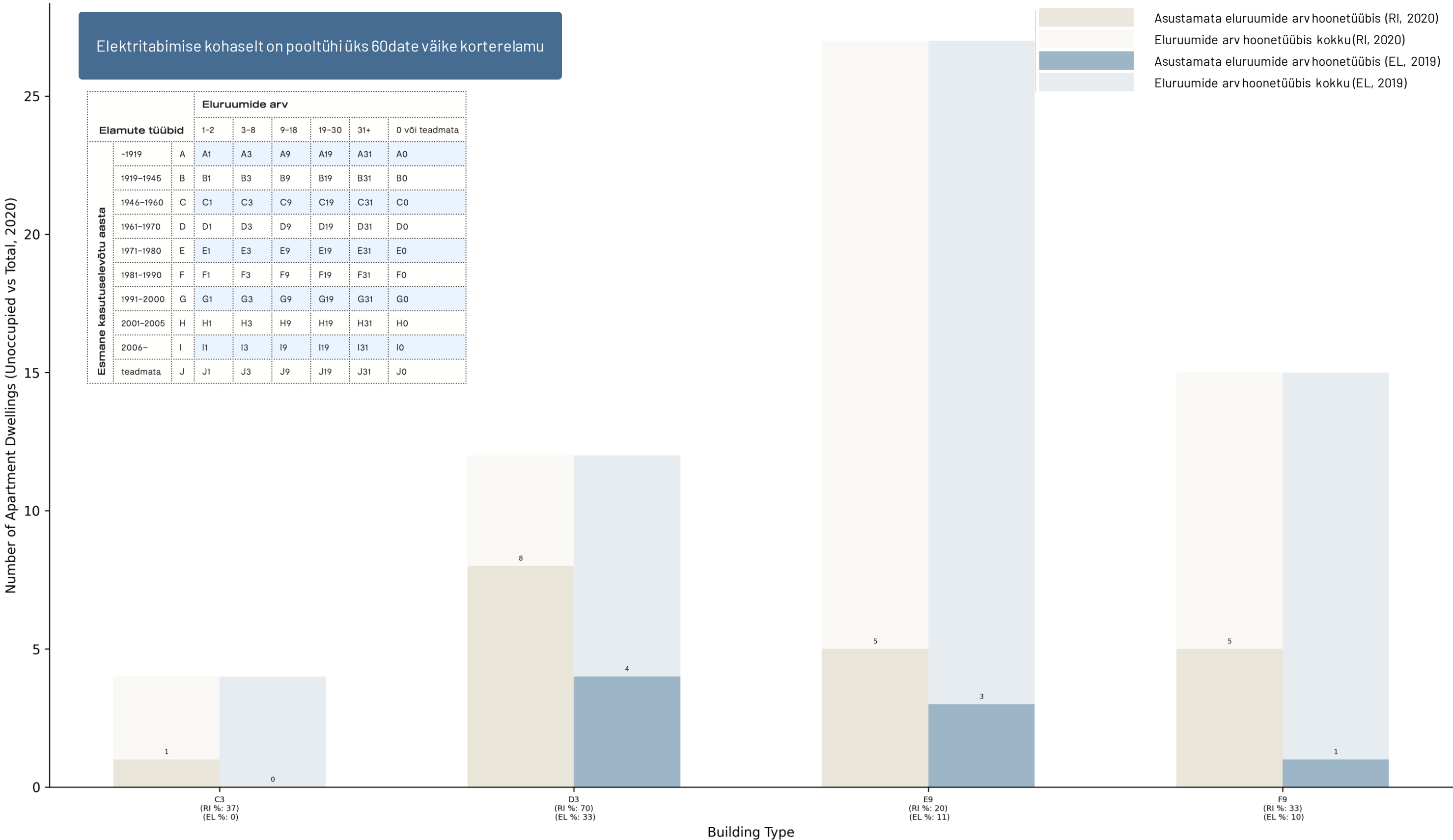
.....

Kurtna küla



# ⚡ ASUSTAMATA ELURUUMID HOONETÜÜPIDE LÕIKES Kurtna küla

Kurtna küla: Number of Unoccupied Apartment Dwellings by Building Type (RI vs EL, 2020)



## ⚡ ASUSTAMATA ELURUUMID HOONETÜÜPIDE LÕIKES Kurtna küla





## ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL

.....

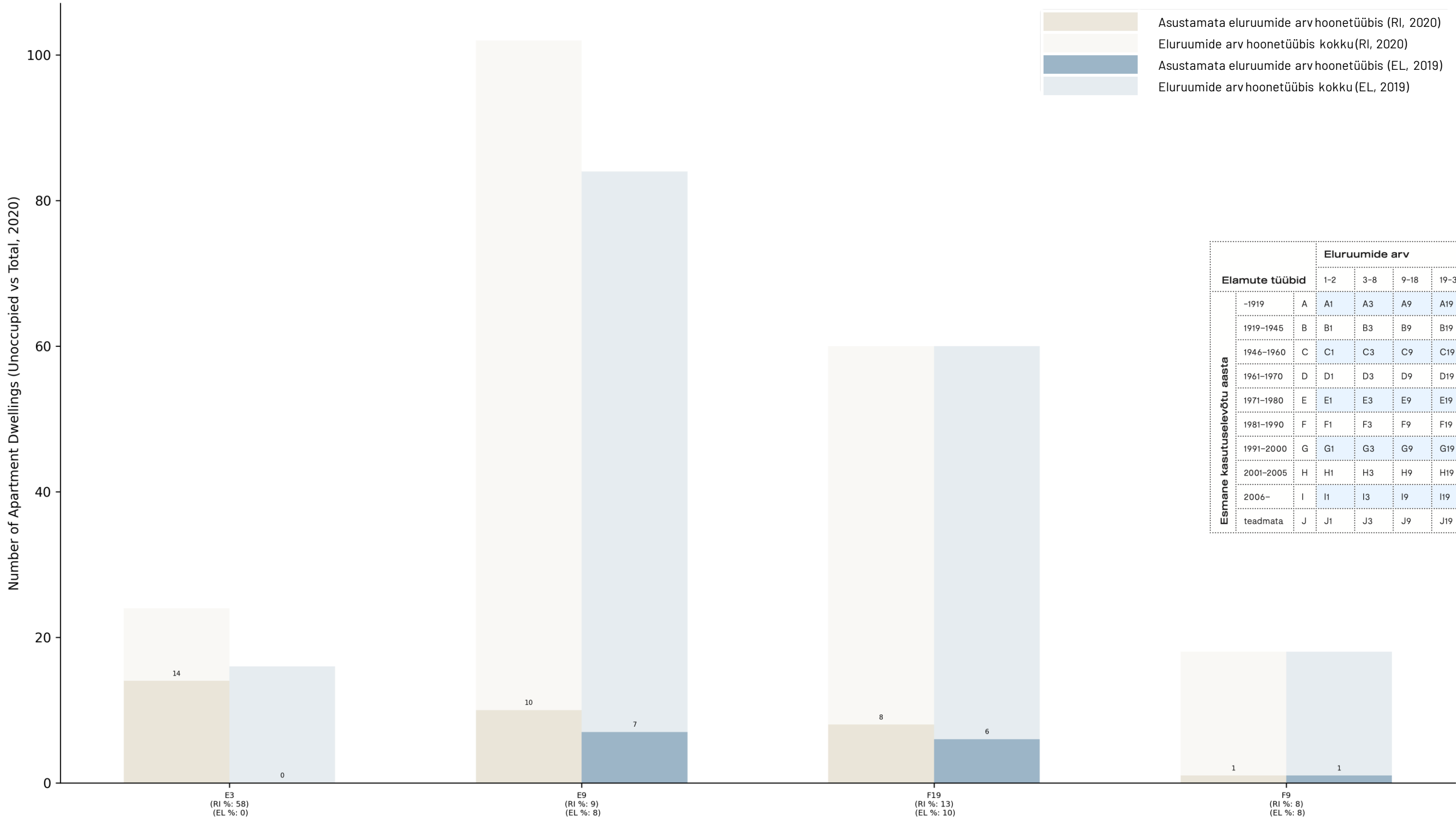
Mäetaguse alevik





ASUSTAMATA ELURUUMID HOONETÜÜPIDE LÕIKES Mäetaguse alevik

Mäetaguse alevik: Number of Unoccupied Apartment Dwellings by Building Type (RI vs EL, 2020)



|                             |           |   | Eluruumide arv |     |      |       |     |                |  |
|-----------------------------|-----------|---|----------------|-----|------|-------|-----|----------------|--|
| Elamute tüübid              |           |   | 1-2            | 3-8 | 9-18 | 19-30 | 31+ | 0 või teadmata |  |
| Esmane kasutuselevõtu aasta | -1919     | A | A1             | A3  | A9   | A19   | A31 | A0             |  |
|                             | 1919-1945 | B | B1             | B3  | B9   | B19   | B31 | B0             |  |
|                             | 1946-1960 | C | C1             | C3  | C9   | C19   | C31 | C0             |  |
|                             | 1961-1970 | D | D1             | D3  | D9   | D19   | D31 | D0             |  |
|                             | 1971-1980 | E | E1             | E3  | E9   | E19   | E31 | E0             |  |
|                             | 1981-1990 | F | F1             | F3  | F9   | F19   | F31 | F0             |  |
|                             | 1991-2000 | G | G1             | G3  | G9   | G19   | G31 | G0             |  |
|                             | 2001-2005 | H | H1             | H3  | H9   | H19   | H31 | H0             |  |
|                             | 2006--    | I | I1             | I3  | I9   | I19   | I31 | I0             |  |
|                             | teadmata  | J | J1             | J3  | J9   | J19   | J31 | J0             |  |



## ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL

.....

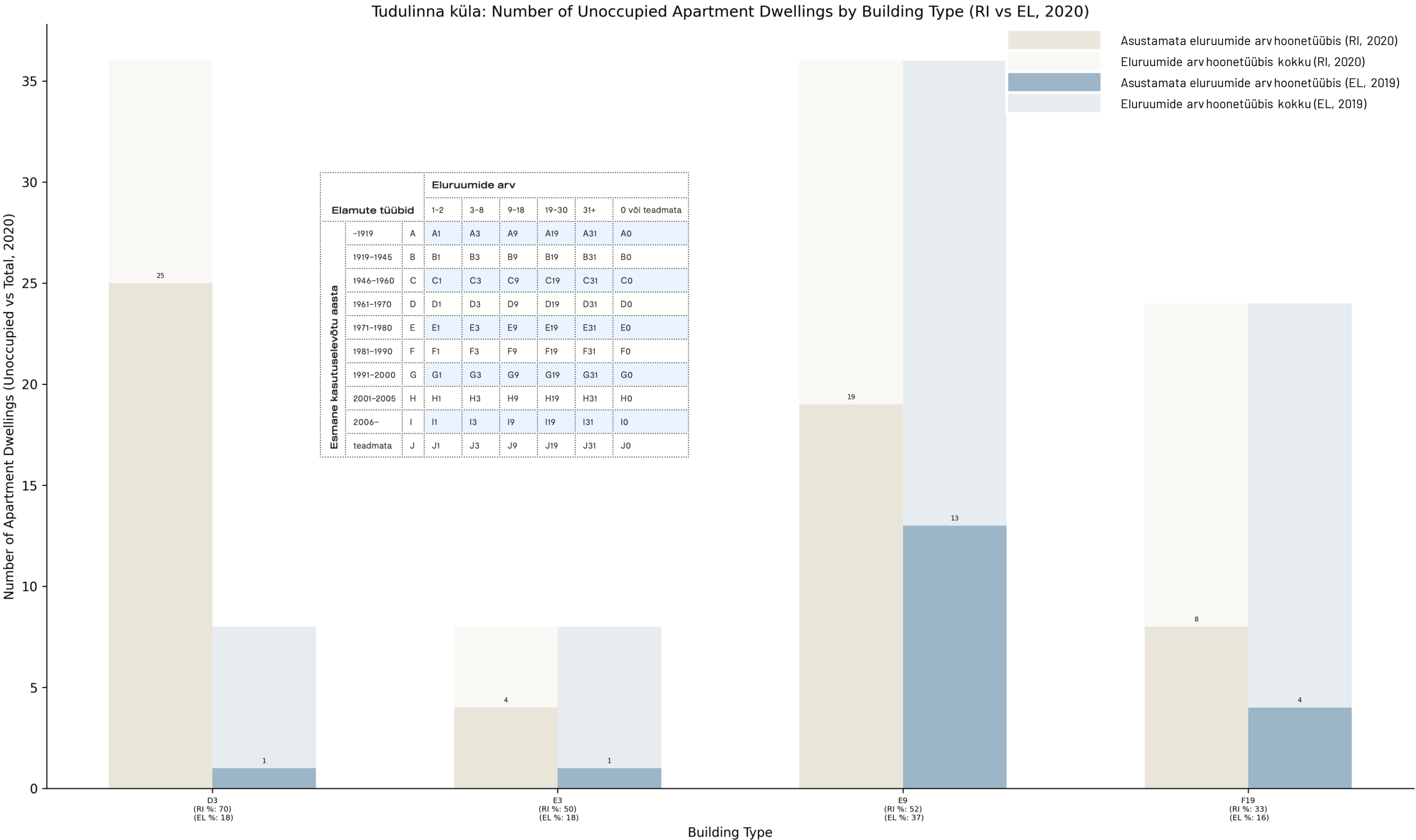
Tudulinna küla

Siin on üks 70date kortermaja praeguseks hetkeks ümberasustatud ja lammutatud. Üks suurem 80date 24 eluruumiga elamu näitab varajasi tühjenemise märke, kuid reageerima peaks juhul kui asustamata eluruumide arv kasvab veelgi.

Kõikide hoonetüüpide asustamata eluruumide osakaal | [Elektritarbimise andmed](#) | 2019

< 5%   5% < 10%   10% < 15%   15% < 20%   20% < 25%   > 25%

# ⚡ ASUSTAMATA ELURUUMID HOONETÜÜPIDE LÕIKES Tudulinna küla



## ⚡ ASUSTAMATA ELURUUMID HOONETÜÜPIDE LÕIKES Tudulinna küla



# Millist tüüpi hooned tühjenevad?

• • • • •

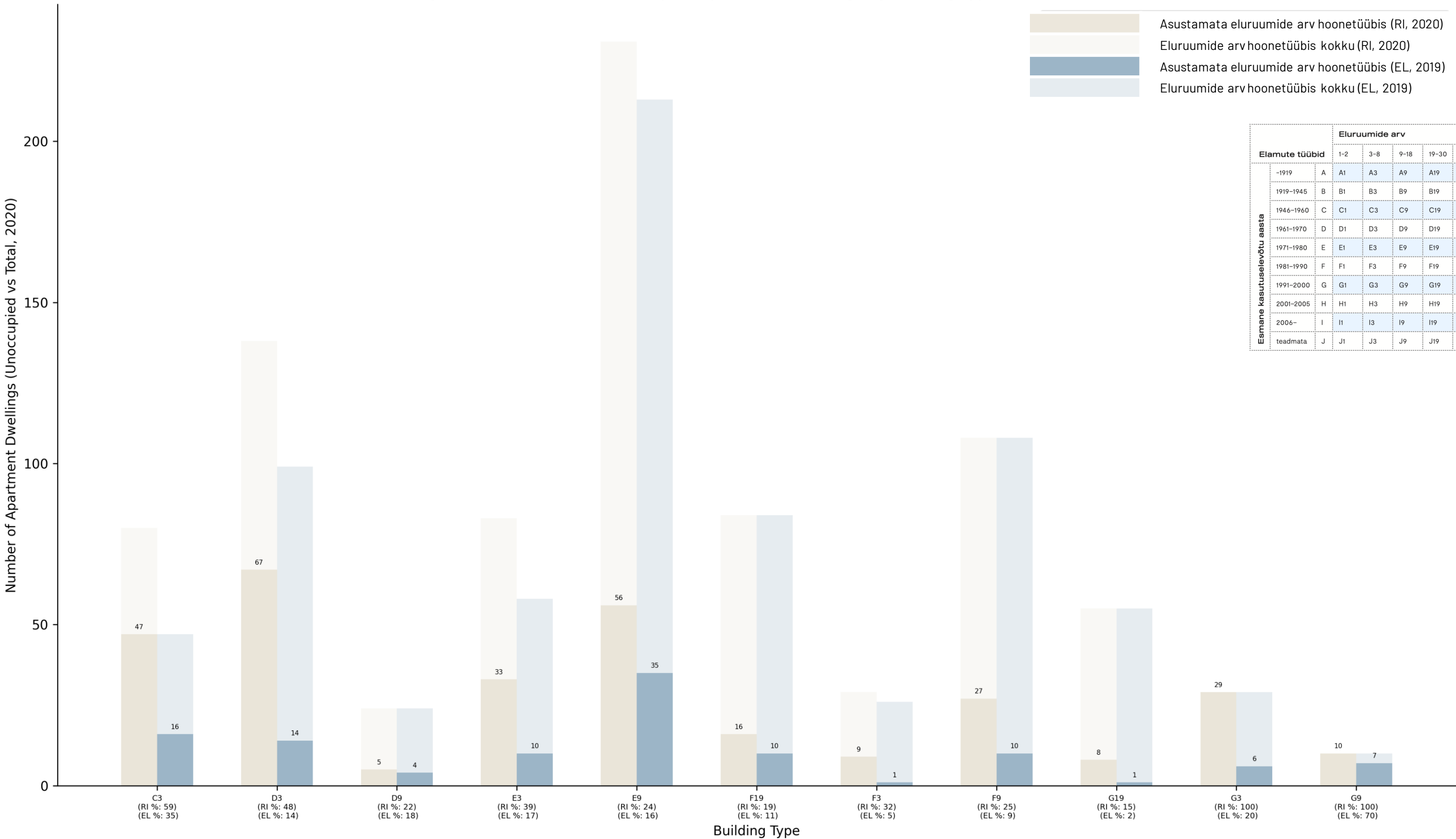
Eluruumide asustatust hinnatakse elektritabimise andmete põhjal, mis lubab hinnatata, kas eluruum oli antud aastal kasutuses või mitte





# ASUSTAMATA ELURUUMID HOONETÜÜPIDE LÕIKES ALUTAGUSE VALD

Alutaguse vald: Number of Unoccupied Apartment Dwellings by Building Type (RI vs EL, 2020)



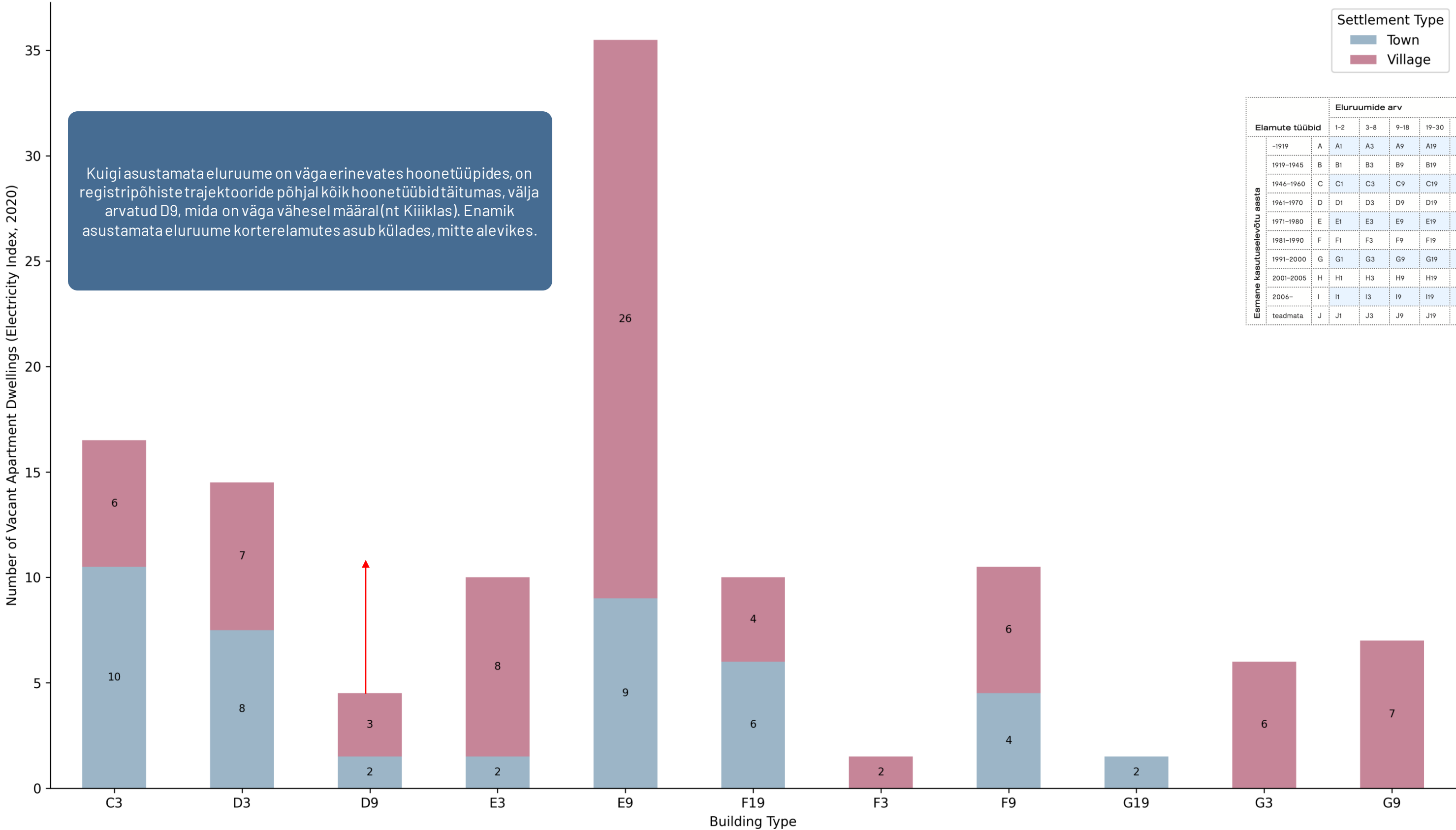
- Asustamata eluruumide arv hoonetüübis (RI, 2020)
- Eluruumide arv hoonetüübis kokku (RI, 2020)
- Asustamata eluruumide arv hoonetüübis (EL, 2019)
- Eluruumide arv hoonetüübis kokku (EL, 2019)

| Elamute tüübid              |           |   | Eluruumide arv |     |      |       |     |                |
|-----------------------------|-----------|---|----------------|-----|------|-------|-----|----------------|
|                             |           |   | 1-2            | 3-8 | 9-18 | 19-30 | 31+ | 0 või teadmata |
| Esmase kasutuselevõtu aasta | -1919     | A | A1             | A3  | A9   | A19   | A31 | A0             |
|                             | 1919-1945 | B | B1             | B3  | B9   | B19   | B31 | B0             |
|                             | 1946-1960 | C | C1             | C3  | C9   | C19   | C31 | C0             |
|                             | 1961-1970 | D | D1             | D3  | D9   | D19   | D31 | D0             |
|                             | 1971-1980 | E | E1             | E3  | E9   | E19   | E31 | E0             |
|                             | 1981-1990 | F | F1             | F3  | F9   | F19   | F31 | F0             |
|                             | 1991-2000 | G | G1             | G3  | G9   | G19   | G31 | G0             |
|                             | 2001-2005 | H | H1             | H3  | H9   | H19   | H31 | H0             |
|                             | 2006-     | I | I1             | I3  | I9   | I19   | I31 | I0             |
|                             | teadmata  | J | J1             | J3  | J9   | J19   | J31 | J0             |



# ASUSTAMATA ELURUUMID HOONETÜÜPIDE LÕIKES ALUTAGUSE VALD

Alutaguse vald: Vacant Apartment Dwellings by Building and Settlement Type (Electricity Index, 2020)



# HOONEFONDI MÕÕDIKUD

.....

|           | Tühjenemise trajektoor (RR, 2013 - 2020) |        |        |     |
|-----------|------------------------------------------|--------|--------|-----|
|           | 3-8                                      | 9-18   | 19-30  | 31+ |
| -1919     | -41.2%                                   |        |        |     |
| 1919-1945 | -5.9%                                    |        |        |     |
| 1946-1960 | -0.1%                                    |        |        |     |
| 1961-1970 | -9.7%                                    | 450.0% |        |     |
| 1971-1980 | -4.1%                                    | -22.6% |        |     |
| 1981-1990 | -65.0%                                   | -33.6% | -30.4% |     |
| 1991-2000 | 0.0%                                     | 0.0%   | -22.7% |     |
| 2001-2005 |                                          |        |        |     |
| 2006+     |                                          |        |        |     |
| teadmata  |                                          |        |        |     |

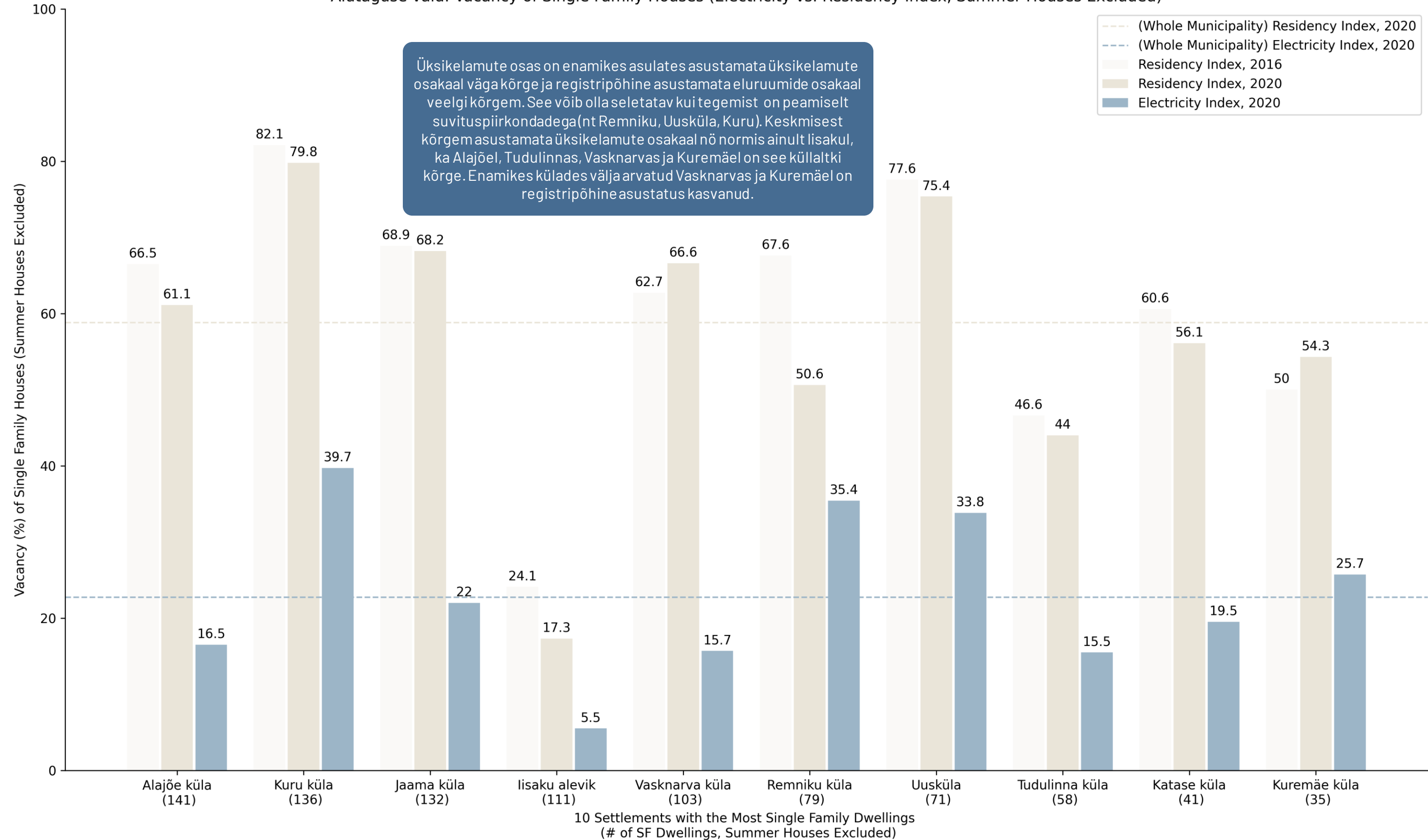
|           | Asustamata eluruumide osakaal (EL, 2019) |       |       |     |
|-----------|------------------------------------------|-------|-------|-----|
|           | 3-8                                      | 9-18  | 19-30 | 31+ |
| -1919     | n/a                                      |       |       |     |
| 1919-1945 | n/a                                      |       |       |     |
| 1946-1960 | 35.1%                                    |       |       |     |
| 1961-1970 | 14.6%                                    | 18.8% |       |     |
| 1971-1980 | 17.2%                                    | 16.7% |       |     |
| 1981-1990 | 5.8%                                     | 9.7%  | 11.9% |     |
| 1991-2000 | 20.7%                                    | 70.0% | 2.73% |     |
| 2001-2005 |                                          |       |       |     |
| 2006+     |                                          |       |       |     |
| teadmata  |                                          |       |       |     |

|           | Eluruumide arv (EL, 2019) |      |       |     |
|-----------|---------------------------|------|-------|-----|
|           | 3-8                       | 9-18 | 19-30 | 31+ |
| -1919     | 0                         |      |       |     |
| 1919-1945 | 0                         |      |       |     |
| 1946-1960 | 47                        |      |       |     |
| 1961-1970 | 99                        | 24   |       |     |
| 1971-1980 | 58                        | 213  |       |     |
| 1981-1990 | 26                        | 108  | 84    |     |
| 1991-2000 | 29                        | 10   | 55    |     |
| 2001-2005 |                           |      |       |     |
| 2006+     |                           |      |       |     |
| teadmata  |                           |      |       |     |



# ASUSTAMATA ELURUUMID ÜKSIKELAMUD ALUTAGUSE VALD

Alutaguse vald: Vacancy of Single Family Houses (Electricity vs. Residency Index, Summer Houses Excluded)



# Millised on tühjenemise trajektoorid?

• • • • •

Tühjenemist hinnatakse rahvastikuregistri ja residentsuse indeksi andmete põhjal vahemikus 2013-2020, mis lubab hinnata, kas elanikud registreerivad end „sisse või välja“

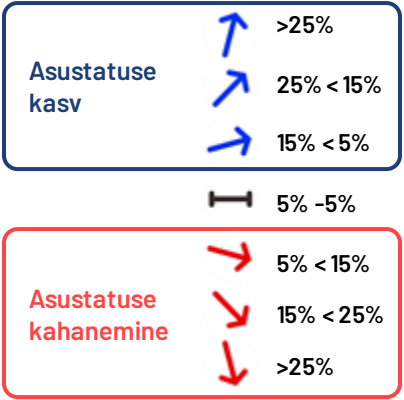


⚡  
**TÜHJENEMISE TRAJEKTOORID**  
OMAAVALITSUSED

•••••  
korterelamute ja ühe- ja kahepõrrelamute (suvilate ja aiamajade piirkonnad välja arvatud) põhjal kasutades rahvastikuregistri andmeid

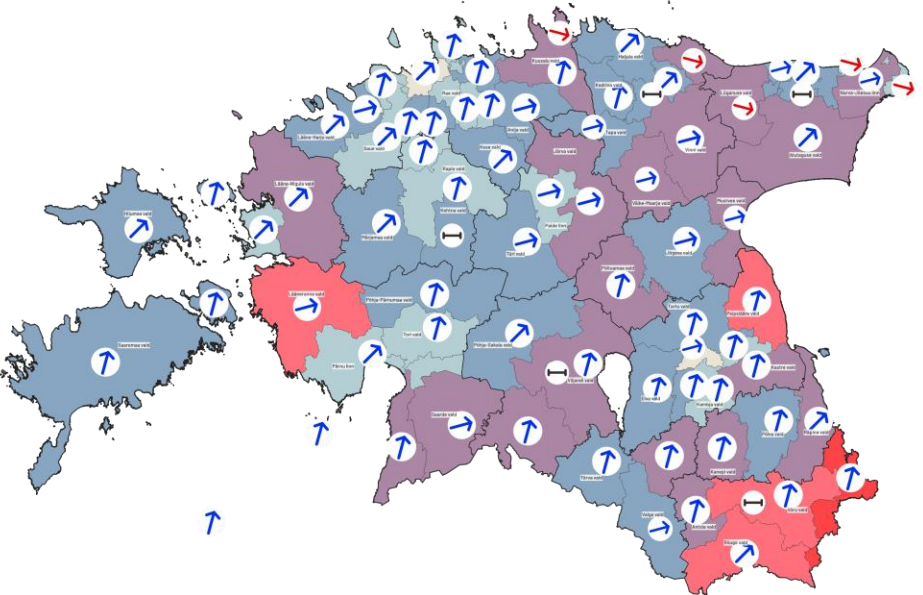
Üha rohkem inimesi suudab lubada omale teist kodu, kuid see ei väära pikaajalist demograafilist muutust ega tuua leevendust korterelamute tühjenemise probleemile.

Tühjenemise trajektoor  
**2013-2020**  
Rahvastikuregister



Eramajadesse kolitakse nii eramajadest kui suurlinnadest lahkujate puhul ka korterelamutest. Valitakse piirkonnad, kus on võimalik rajada infrastruktuur, teenused on lähedal ning elukeskkonna kvaliteet kõrge.

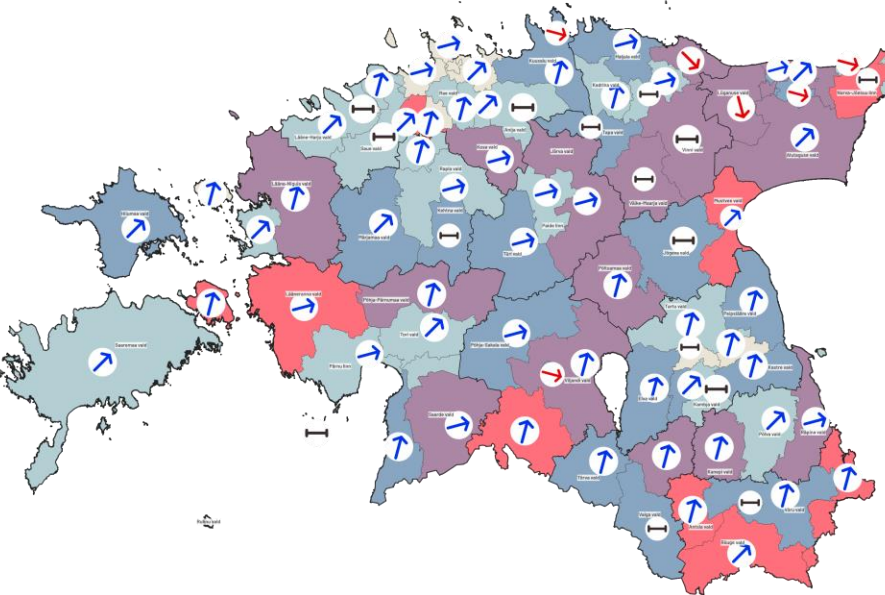
•••••  
  
Asustamata eluruumide osakaal kõikides hoonetüüpides: 3+ eluruumiga ja 1-2 eluruumiga hooned



Kiiremini täituvad Tallinna ja Tartu lähipiirkonnad, sh rongiliikluse või maantee kaudu hästi ühendatud piirkonnad

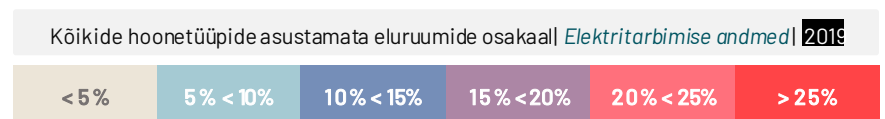
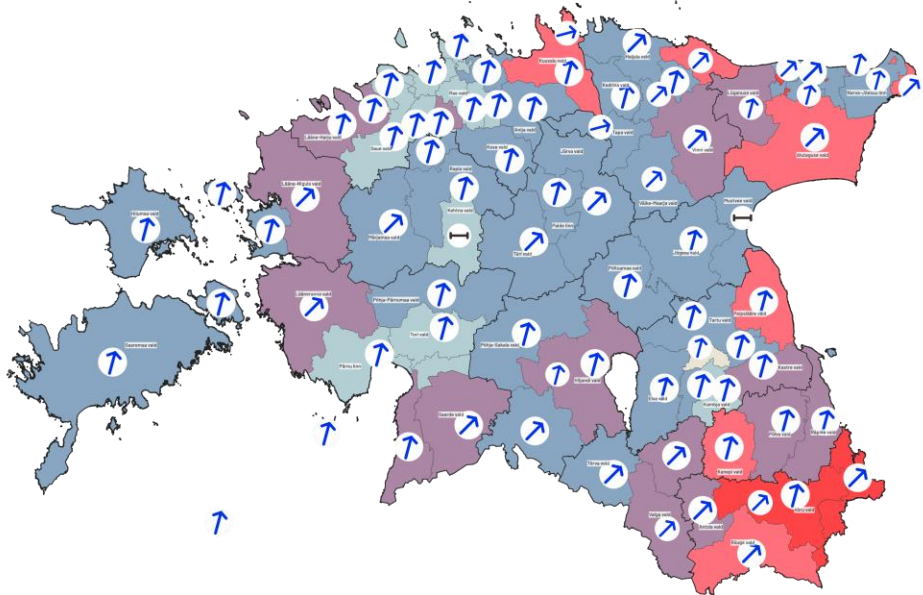
4 omavalitsust 5, mille tühjenemise trajektoor on negatiivne asuvad Ida-Virumaal või selle vahetus lähetuses. Viies on Loksa linn.

•••••  
  
Asustamata eluruumide osakaal 3+ eluruumiga hoonetes



Enamikes Eesti omavalitsustes on asustatus viimase 8 aastat jooksul kasvanud. Eranditeks on Loksa, Viru-Nigula, Lüganuse, Sillamäe and Narva.

•••••  
  
Asustamata eluruumide osakaal 1-2 eluruumiga hoonetes





## ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL OMAVALITSUSED

80% korterelamute (korrekselt lingitud) ja ühe-ja kahepereelamute ( suvilate ja aiamajade piirkonnad välja arvatud) põhjal



Alutagusel täituvad nii üksikelamud kui korterelamud. Eriti suur registripõhise asustatuse kasv on toimunud üksikelamutega, kuid ka korterelamutega on kasv märkimisväärne.

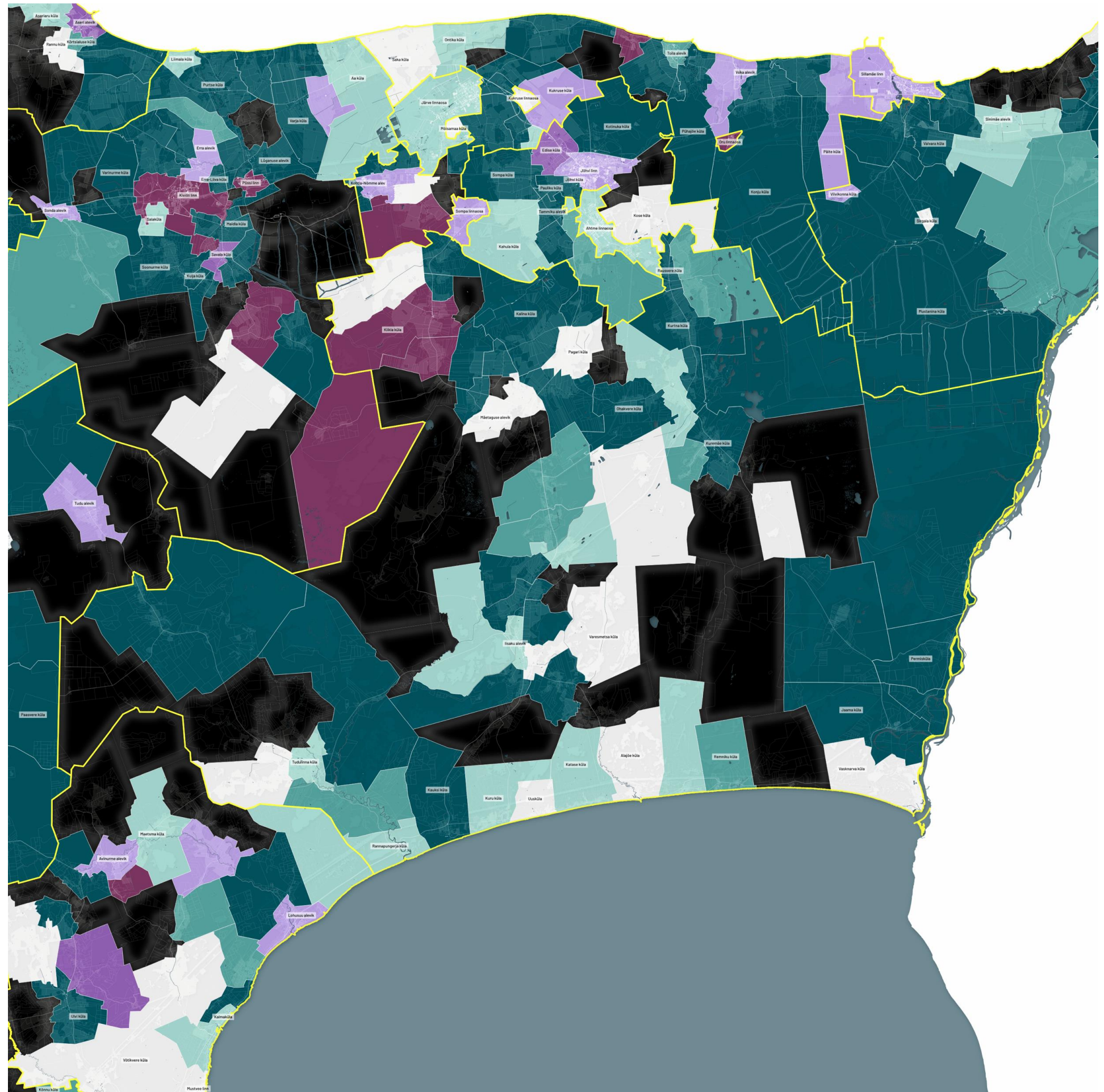
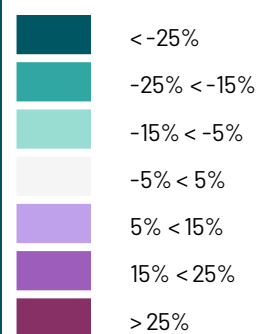
Üldjoontes on trend positiivne, kuid võrreldes teiste omavalitsustega on registripõhise asustatuse määr väga madal.



### Rahvastikuregistrijärgi püsielaniketa eluruumide osakaalud kortermajades ja väikeelamutes

|  | 2013 | 2016 | 2020 |
|--|------|------|------|
|  | 54%  | 48%  | 44%  |
|  | 44%  | 38%  | 37%  |
|  | 60%  | 54%  | 47%  |

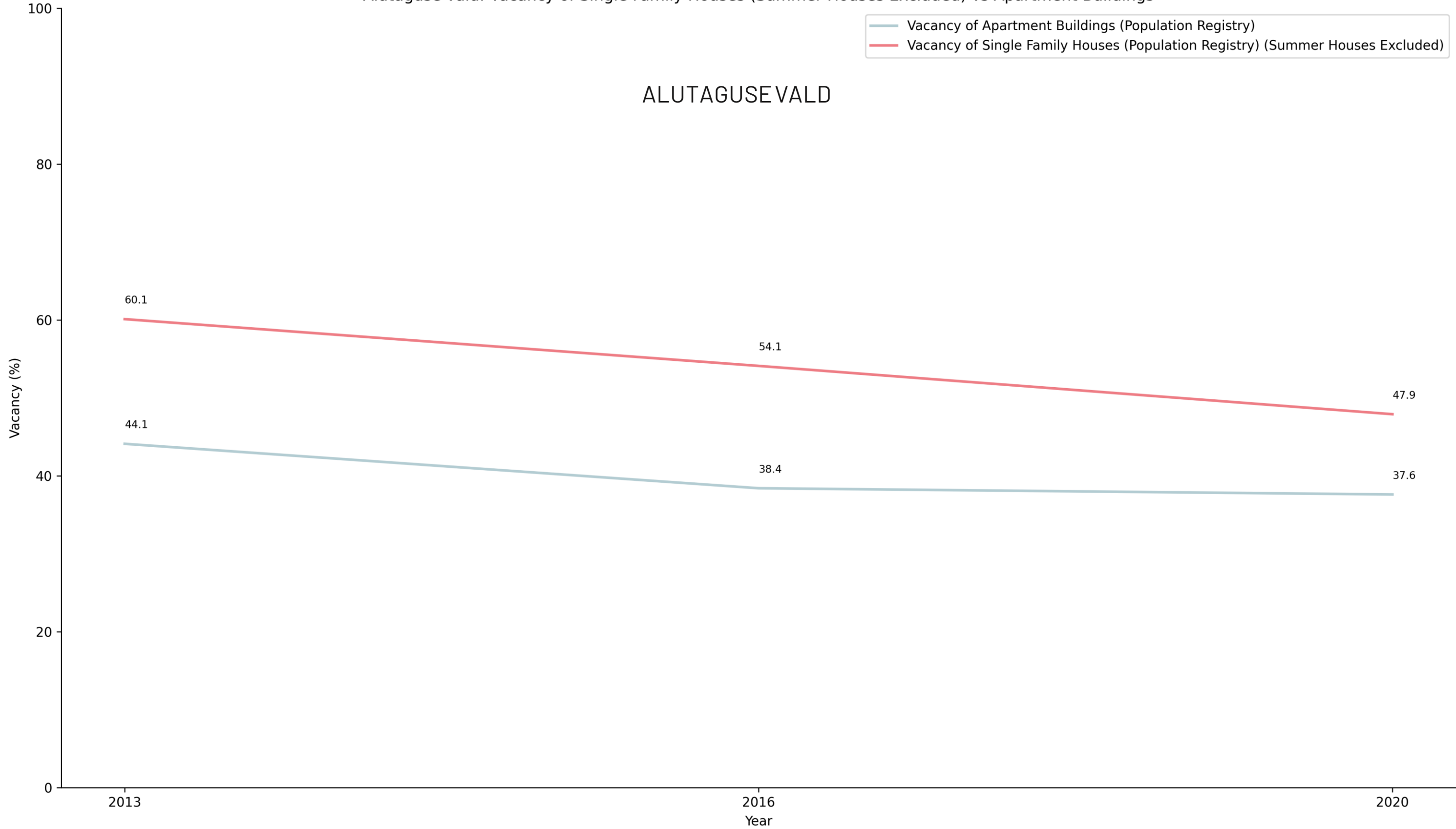
#### Trajektoor



TÜHJENEMISE TRAJEKTOOR KORTERMAJAD  
VS ÜKSIKELAMUD



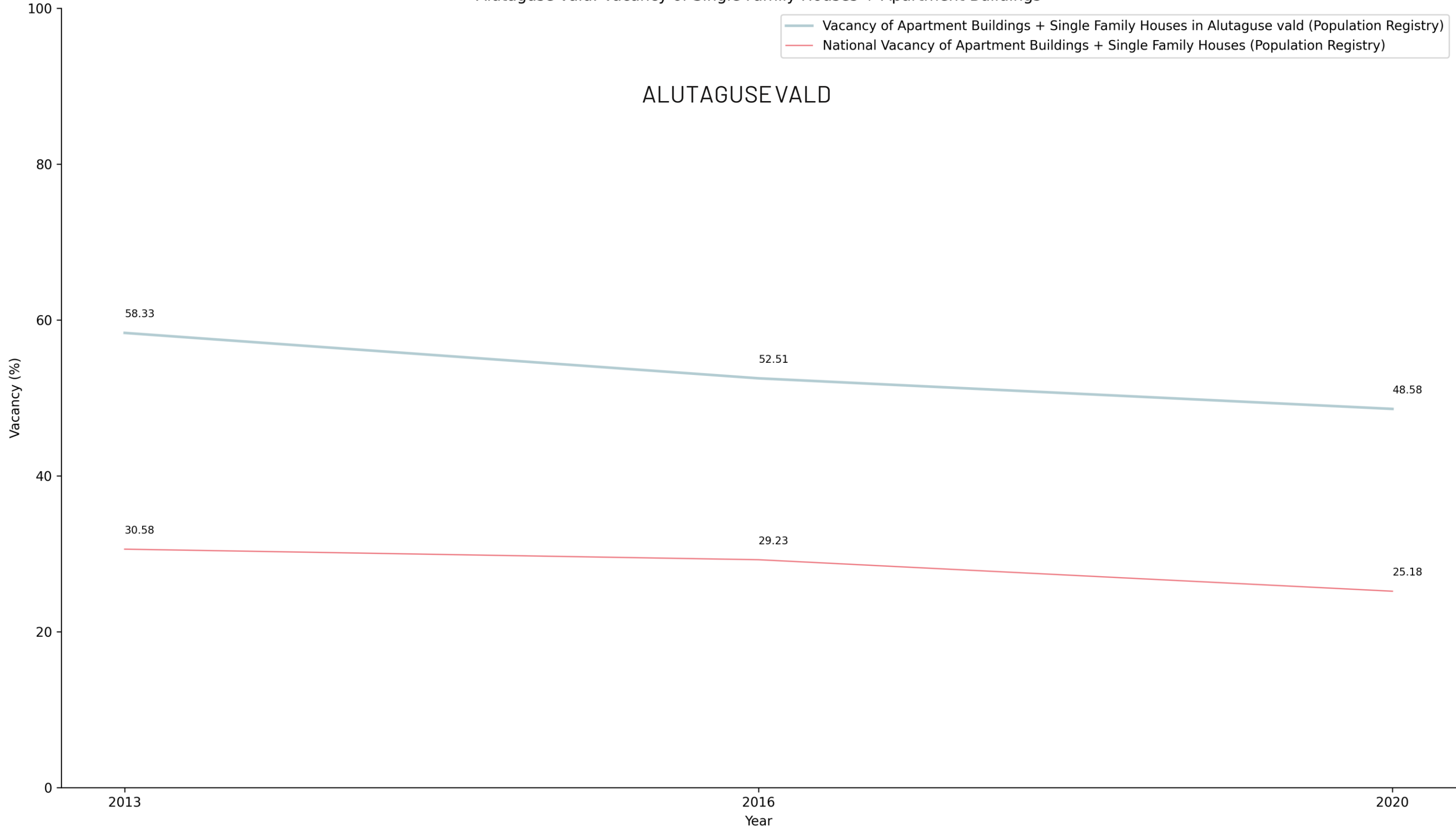
Alutaguse vald: Vacancy of Single Family Houses (Summer Houses Excluded) vs Apartment Buildings



TÜHJENEMISE TRAJEKTOOR KORTERMAJAD ja  
ÜKSIKELAMUD võrrelduna riigi keskmisega



Alutaguse vald: Vacancy of Single Family Houses + Apartment Buildings



# ALUTAGUSE VALLA TRAJKETOORID 2013-2020

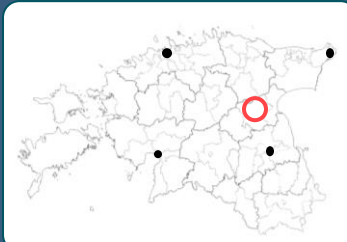
Üksikelamute osas on trend positiivne, suvemajade piirkonnad püsivad stabiilsed. Korterelamute puhul on samuti trend peaaesjalikult positiivne

●●●●●



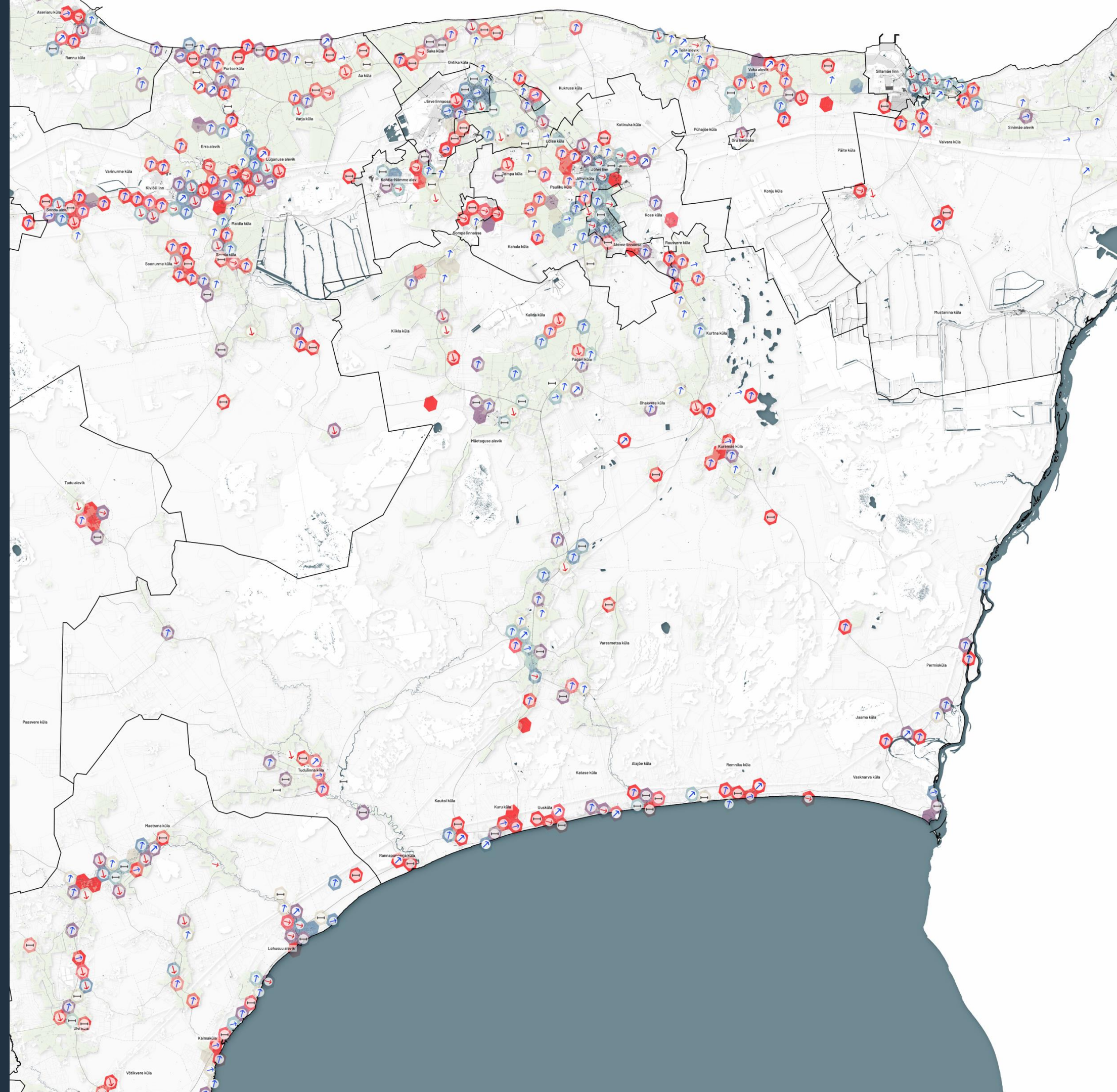
●●●●●

Tühjenemise trajektoor  
2013-2020  
Rahvastikuregister



Asustatuse kasv  
↑ >25%  
↑ 25% < 15%  
↑ 15% < 5%

Asustatuse kahanemine  
↓ 5% < 15%  
↓ 15% < 25%  
↓ >25%





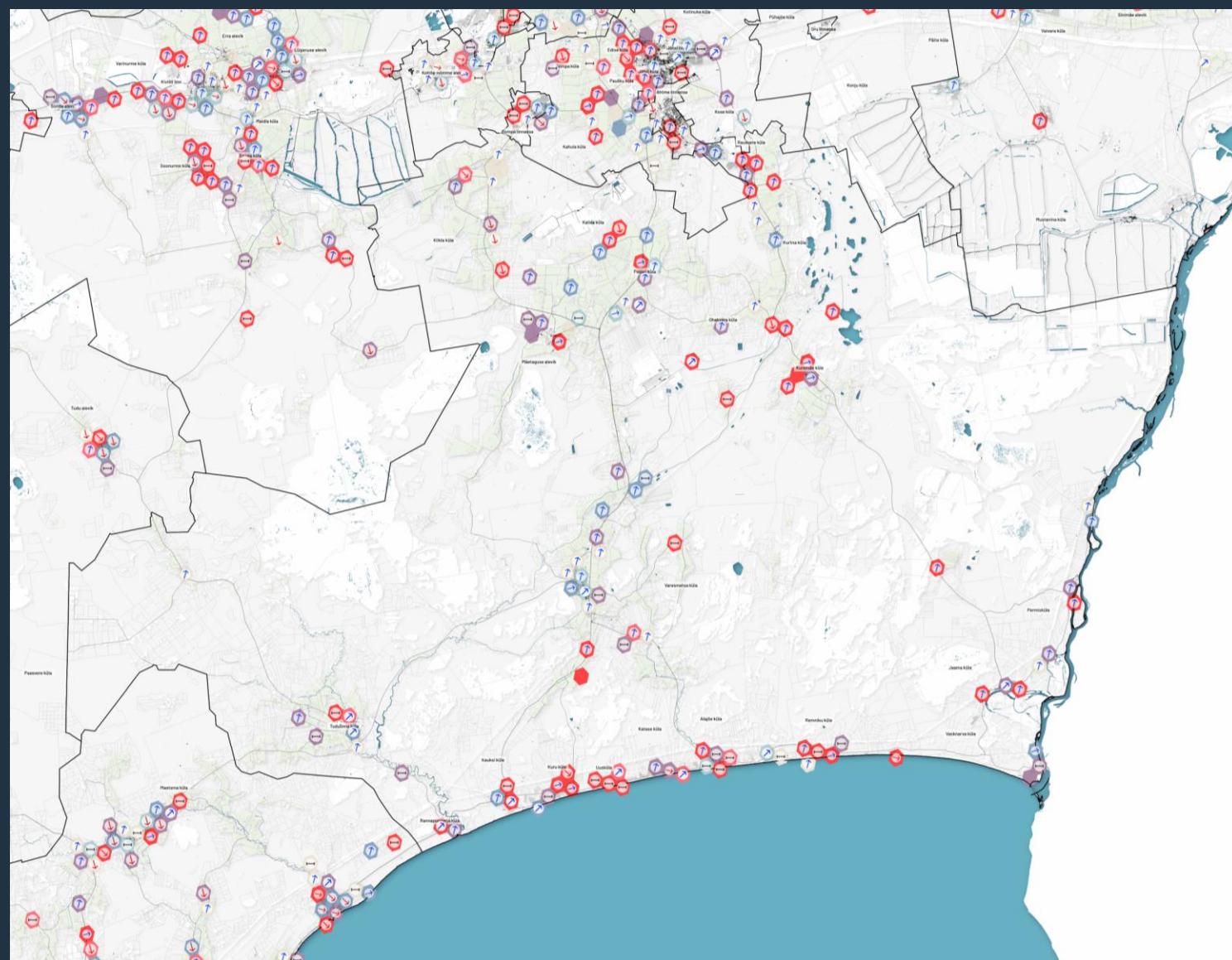
## NARVA LINNA TRAJKETOORID 2013-2020

.....

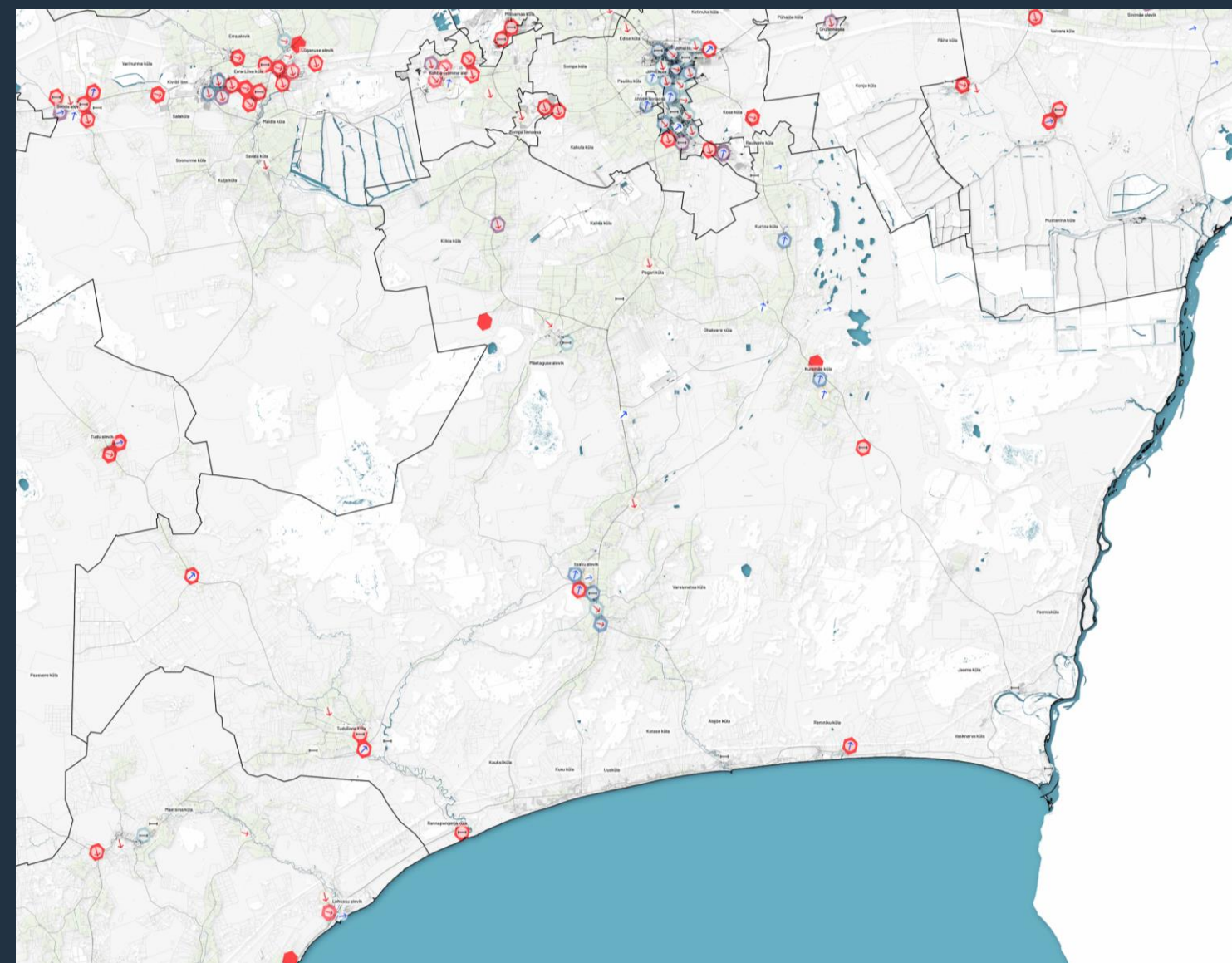
Erinevus üksikelanute ja korterelamute trajektoories



Üksikelanute asustatus ja trajektoorid



Korterelamute asustatus ja trajektoorid





PRIOTITEETSED PIIRKONNAD

Asustamata eluruumide vähenemine 2013-2020

Asustatus EL vs tühjenemise trajektoor (RR)

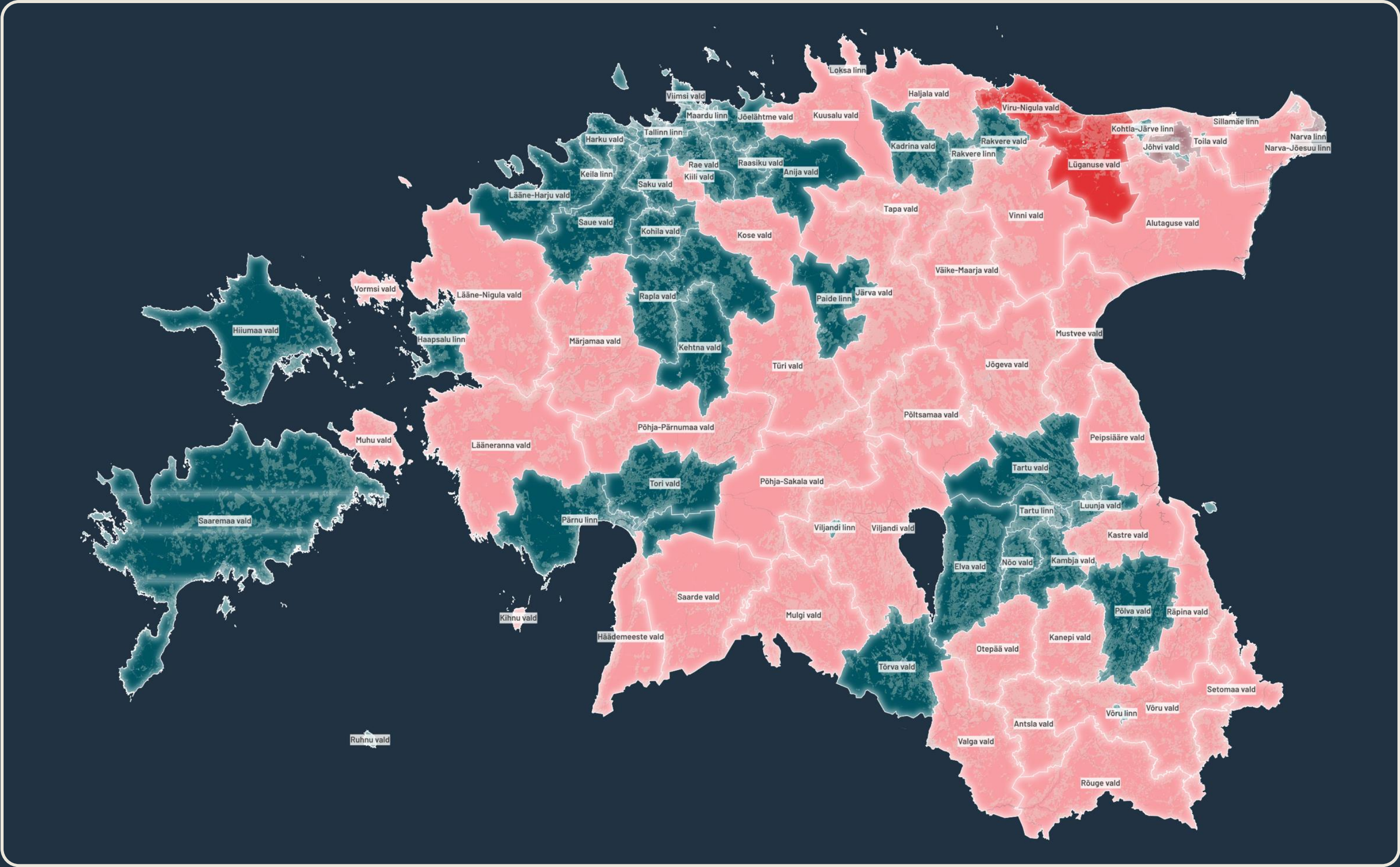


KÕRGE ASUSTAMATA  
ELURUUMIDE OSAKAAL  
+  
TÜHJENEMINE

MADAL ASUSTAMATA  
ELURUUMIDE OSAKAAL  
+  
TÜHJENEMINE

KÕRGE ASUSTAMATA  
ELURUUMIDE OSAKAAL  
+  
ELURUUMID TÄITUVAD

MADAL ASUSTAMATA  
ELURUUMIDE OSAKAAL  
+  
ELURUUMID TÄITUVAD





PRIOTITEETSED PIIRKONNAD

Asustamata eluruumide vähenemine 2013-2020

Asustatus EL vs tühjenemise trajektoor (RR)



Prioriteetide indeks näitab asustatuse ja tühjenemise trajektooride omavahelist suhet.

Kõige prioriteetsemana vajavad tähelepanu need asustusüksused, kus on samaaegselt kõrge asustamata eluruumide osakaal ja mis samaaegselt jätkuvalt tühjenevad. Näiteks Uusküla

Madala asustamata eluruumide osakaalu, kuid samaaegselt tühjenemise trajektooriga asustusüksused vajavad edasist analüüsi, et paremini mõista, mis põhjusel on nad hoolimata kõrgest asustatusest ikkagi tühjenemas. Näiteks Mäetaguse ja Vasknarva.

Asustusüksused, kus on kõrge asustamata eluruumide osakaal, kuid mis näitavad täitumise märke, on lootust paranemiseks. Edasiste sammudena peaks aktiivselt elukeskkonna kvaliteedi tõstmisesse panustama läbi pikaajalise vaate ja strateegia. Ida-Virumaal on need enamjaolt külad. Näiteks Tudulinna küla.

Kõrge asustatusega ja täiituvad omavalitsused ei ole hektelprioriteetsed piirkonnad, kuid peaksid jälgima trende asustusüksuste sees. Näiteks Iisaku alevik.



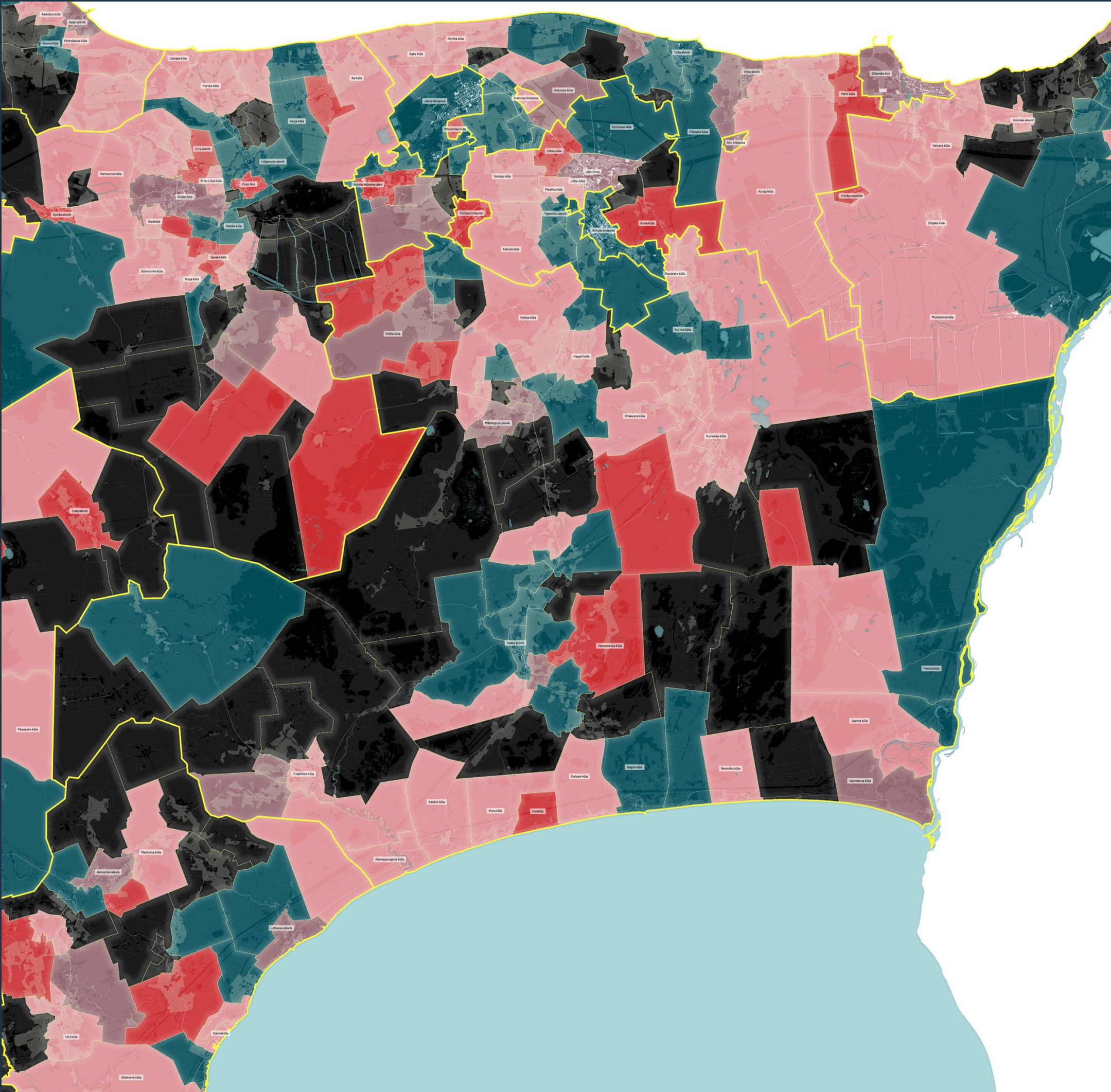
PRIORITEEDI INDEKS

KÕRGE ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + TÜHJENEMINE

MADAL ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + TÜHJENEMINE

KÕRGE ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + ELURUUMID TÄITUVAD

MADAL ASUSTAMATA ELURUUMIDE OSAKAAL + ELURUUMID TÄITUVAD



# ÜLDISED MÕÕDIKUD

## 1) HAAVATAVUS

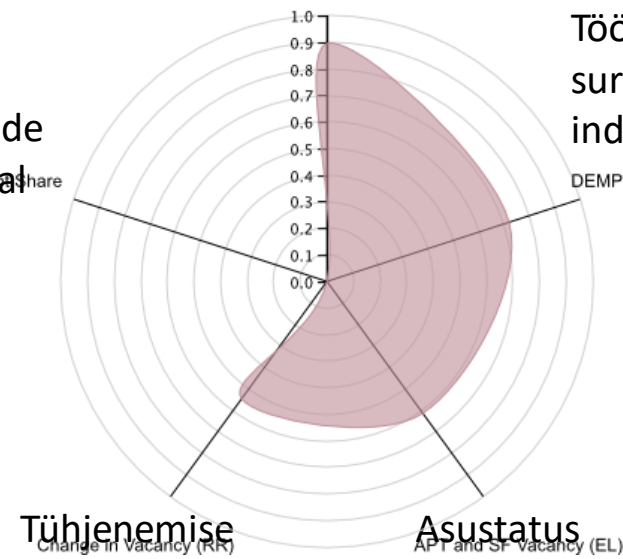
Alutaguse vald

Rahvaarvu  
vähenemine  
Relative Population Loss

Tööstus-  
surve  
indeks

DEMPLI Decline

Laenu-  
osakaal



Tühjenemise  
trajektoor

Asustatus

## 3) TÜHJENEVATE HOONETE KOBARAD 2013→2020

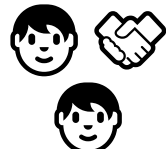
Kobarate arv  
SAMA  
3

Kobaras  
olevate  
hoonete arv  
on  
vähenenud  
7 → 6.7

## 2) RISKIPIIRKONNAD

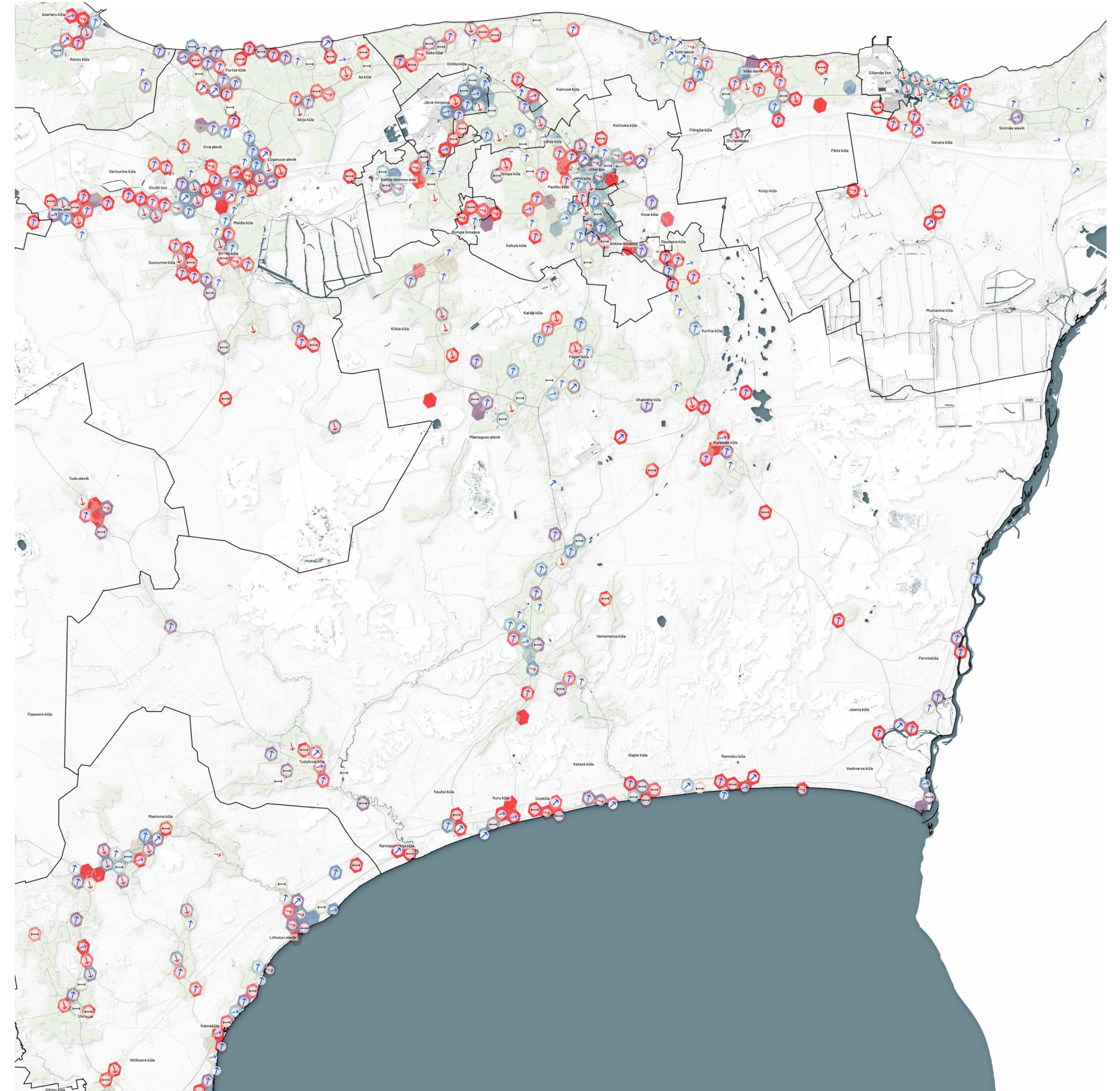
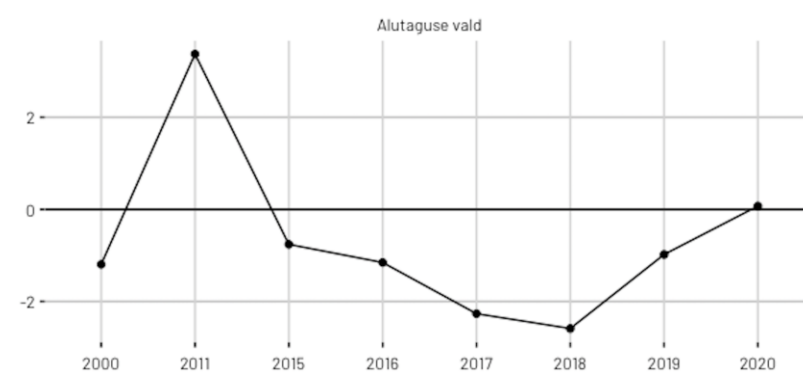


Madal  
asustatus



Edasine  
tühjenemine

## 4) RAHVASTIKUPROGNOOS



# ÜLDISED MÕÕDIKUD

| KOV               | Asustamata eluruumid kokku (EL, 2019) | Asustamata eluruumid korterelamutes | Asustamata eluruumid üksikelamutes | Rahvaarvu muutus 2001-2020 | Maakonna rahvastiku u-prognoos 2021-2040 muutus | KOV-i rahvaarvu muutus maakonna rahvastiku - prognoosi järgi 2040 | Lisandub asustamata eluruumid 2040 | Nendest eluruumid korterelamutes | Nendest eluruumid üksikelamutes |
|-------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Narva linn        | 1646                                  | 1479                                | 167                                | -20.70%                    | -28%                                            | -15234                                                            | 7617                               | 7377                             | 240                             |
| Narva-Jõesuu linn | 498                                   | 369                                 | 130                                | -13.50%                    | -28%                                            | -1276                                                             | 638                                | 438                              | 200                             |
| Toila vald        | 309                                   | 171                                 | 139                                | -6%                        | -28%                                            | -1318                                                             | 659                                | 449                              | 210                             |
| Sillamäe linn     | 664                                   | 643                                 | 1                                  | -27%                       | -28%                                            | -3494                                                             | 1747                               | 1740                             | 7                               |
| Alutaguse vald    | 460                                   | 342                                 | 118                                | -11%                       | -28%                                            | -1310                                                             | 655                                | 492                              | 163                             |
| Jõhvi vald        | 738                                   | 561                                 | 178                                | -14.50%                    | -28%                                            | -3318                                                             | 1659                               | 1245                             | 414                             |
| Kohtla-Järve      | 2454                                  | 2155                                | 299                                | -29%                       | -28%                                            | -9295                                                             | 4647                               | 4100                             | 547                             |
| KOKKU             | 7732                                  | 6416                                | 1299                               |                            | -28%                                            | -37589                                                            | 18794                              | 16713                            | 2081                            |

**Elektritarbimise andmete põhjal on Alutaguse vallas tühjad 480 eluruumi. Maakondliku rahvastikuprognosi kohaselt väheneb elanike arv vallas järgmise 20ne aasta jooksul 1310 inimese võrra, mis võib tühjaks jätta veel 655 eluruumi.** Minimaalselt ja äärmiselt positiivse stsenaariumi puhul tuleks eeldada, et vabaneb vähemalt sama palju elurume kui hetkel on tühjenenud.

**Käesoleva analüüsi tulemuste põhjal saab järeldada**, et Alutaguse valla puhul selgeid riskipiirkondi pole või on need tänu suvemajadele pigem suvituspiirkonnad kus elektritarbimist 2019a ei toimunud. Kortere lamute osas on üks-kaks korterelamut erinevates alevikes ja külades, mis on edasise tühjenemise riskiga ning mida tuleks monitoorida. Tudulinna kui suurima valukohaga on juba vahepeal tegeletud. Tõenäoliselt väheneb eelkõige rahvastiku vananemise tõttu eelkõige korterelamutes elurume ka tulevikus ning kuna hooned on väiksed mõjutab see hoone toimimist kiiresti. Asustamata eluruumid korterelamutes on enamjaolt külades, vähem alevikes.

Kuna vald on väike ja elurume ei ole nii palju omatakse ka suurandmete vabalt enamike hoonete seisukorrast ja asustatusest head ülevaadet ning sekkutakse iseseisvalt ja teadlikult elamumajanduse korrastamisse. Siin on edaspidi ka riigi poolsed toetusmeetmed sundvõõrandamiseks ja lammutamiseks oluliseks toetuseks.

Vallal on iga asula jaoks strateegiline plaan, milles on paika pandud asula strateegiline roll ning sellest kantult ka elukeskkonna kvaliteet ja kuvand. Oma strateegilise sekkumisega elamumajandusse saab Alutaguse olla teistele omavalitsustele eeskujuks, kuigi asustusstruktuuri osas haakuvad probleemid pigem maalist kui linnaliste omavalitsustega, lisaks ka suvituspiirkonna eripära.

Eraldi tuleks Alutagusel kaardistada puhkepiirkondi, mis on kõrge asustamata üksikelamute näitaja põhjuseks. Mitmetes asulates oli 1/3 üksikelamuid 2019a ilma kasutuseta. Tuleks täpsemalt uurida, kas ja kui palju suvemaju on tõenäoliselt jäädavalt kasutusest väljas.

Selle uuringu tarbeks kogutud ja analüüsitud andmed võimaldavad igal omavalitsusel analüüsida ja seirata erinevate elukeskkondade asustatust ja elujõulisust pikas perspektiivis. Käesoleva uuringu andmeid tuleks kasutada kahanemisega kohandamise strateegia koostamiseks ning seetõttu järgivad nad 2020 aastal koostatud suuniste üldist loogikat, kuid pakuvad tühjenemise seiramiseks mitmeid lisavõimalusi.

Elukeskkonna kohandamisel vastavaks elanike arvule peaksid omavalitsused seadma eesmärgiks vähemalt 90% asustatud eluruumide osakaalu.

# PRIORITEEDID

Kuidas jõuda andmetest mõtestatud tegudeni elukeskkonna kohandamisel?

**1. Jälgi  
mõõdikuid**

**Tühjenevate  
hoonetekobarat  
e arv ja suurus**

Asustamata  
eluruumide  
osakaal ja  
tühjenemise  
trajektoorid

**3. Kasuta  
teadmisi  
investeeringute  
planeerimisel ja suunamisel**

**Kohandamise  
strateegia**

Arengukava

Üldplaneering

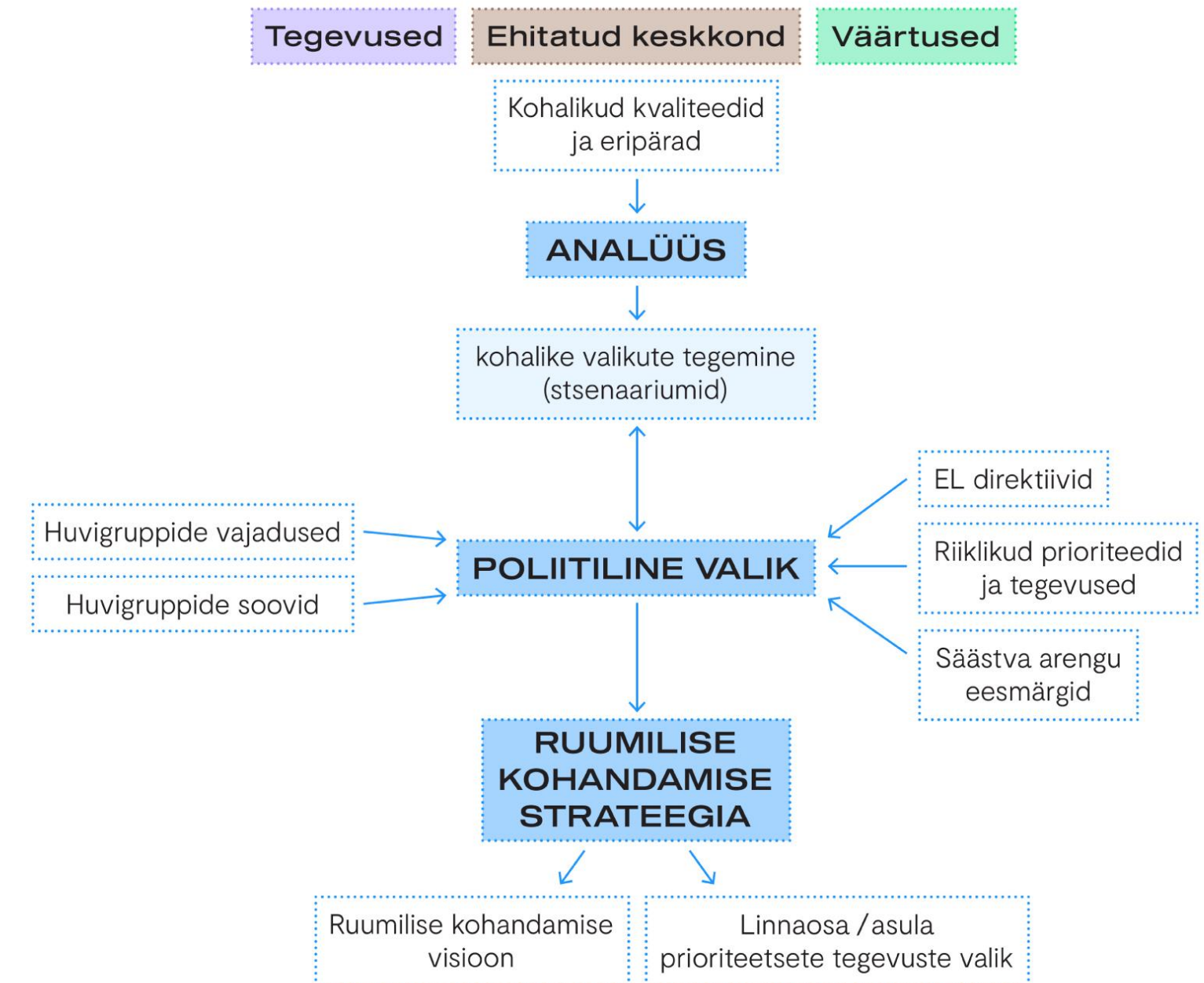
Omavalitsusele kuuluv  
kinnisvara

Renoveerimistoetused  
vms rahalised  
meetmed

**3. Julge  
suunata pilk  
tulevikku**

**Rahvastiku  
vähenemine ja  
vananemine**

Hoonefondi  
amortiseerumin  
e



Suunised ruumilise kahanemise analüüsimiseks ja kohandamise strateegia koostamiseks, 2020