Ida-Virumaa
Omavalitsuste Liit

IDA-VIRUMAA ELAMUARENDUSE TEEKAART

2024

Sisukord

Sissejuhatus **3**
Meetod **4**
Kvalitatiivsed andmed ja meetodid 4
Taust 4
Uuselamute sihtgrupid ja kasusaajad 8
Sotsiaalmajanduslik mõju 9
Elamuarenduse kinnisvara olukord Ida-Virumaal **11**
Üürimajad 11
Era- ja avaliku sektori nõudlus kaasaegse elamispinna järele Ida-Virumaal 12
Ida-Virumaa elamuarenduse lahenduste teekaart **14**
Tegevuskava 14
Ida-Virumaa elamuarenduse tegevuskava rakendusplaan 17
Investeerimiskeskkonna soodustamine **19**
Investeerimiskeskkonna hetkeolukord: probleemid ja arengubarjäärid 19
Ida-Virumaa kohalike omavalitsuste hetkeolukord: probleemid ja arengubarjäärid 22
Omavalitsuste peamised rahastamisvõimalused 24
Võimalused elamumajanduse elavdamiseks 25
Hoonestusõigusega kinnistute arendamine 25
Parimad praktikad teistest Eesti piirkondadest 27
Ida-Virumaa kohalike omavalitsuste sekkumised elamuarenduse edendamisel 30
Kokkuvõte elamumajanduse elavdamise võimalustest 31
Elamuarendusega kaasnevate probleemide lahendamise ja võtmetegevuste elluviimise eeldused ja võimalused **32**
Elamuarenduse projektijuhi koha loomine IVOLis 32
Ida-Virumaa elamuarenduse avaliku turunduse korraldamine 32
Kuidas teekaart sündis **33**

Sissejuhatus

Lähiaastatel on oodata tänu õiglase ülemineku fondi[1] toele Ida-Viru maakonnas majanduse mitmekesistamist, kuna kuue aasta jooksul investeeritakse maakonda *ca* 600-800 miljonit eurot. Ettevõtluse kasv õiglase ülemineku fondi kaudu on märkimisväärne: rajatakse uued tööstused, inkubaatorid ja filmistuudiod, ülikoolid käivitavad uusi õppekavasid. See omakorda loob nii uusi võimalusi kui ka vajadusi kinnisvarasektoris ning Ida-Virumaa peab olema valmis uuteks elanikeks ja sellega süsteemselt tegelema.

Lisaks eeltoodule tuleb arvestada, et õiglase ülemineku fondi toetusmeetmete kaasabil mitmekesistatakse ettevõtlust ja luuakse lähiaastatel Ida-Virumaale üle 620 kesk- ja kõrgkvalifikatsiooni eeldava töökoha ning uute töötajate jaoks on elamispinna küsimus üks kriitilisemaid.

Riigi vaates on oluline soodustada, et Ida-Viru piirkonna elanike arv kasvaks ning siia asuks elama kodanikke, kes on eestikeelsed ja -meelsed. Riigile oluliste avaliku ja erasektori töötajate juurde toomine ning selleks üürileantavate ja müüdavate elamispindade rajamine aitaks kaasa elukeskkonna paranemisele ja eestimeelsuse kasvule. Ida-Virumaa linnapiirkondade elukeskkond vajab mitmekesisemat sekkumist, sest lisaks eelmainitule torkab silma tänapäevastele vajadustele mittevastav elukondlik kinnisvara[2].

Selle teekaardi eesmärk on teha ettepanekuid piirkonna elamuarendust toetavate tegevuste väljatöötamiseks.

Eesmärk on aidata rajada Ida-Virumaa linnadesse üürimaju ja leida lahendusi, mis aitaks luua Ida-Virumaale vabaturu uusarendusi, et tagada vajalike eluruumide parem kättesaadavus ning meelitada Ida-Virumaale uusi elanikke ja tagasi tuua piirkonnast lahkunuid. Samuti selgitada kohalike omavalitsuste, ettevõtjate, riigiasutuste ja teiste huvigruppide osalusel välja, millised on vajadused ja võimalused Ida-Viru maakonna tagasi- ja sisserände soodustamisel ning maakonna atraktiivse investeerimiskeskkonna turundamisel.

[1] Õiglase ülemineku fond - https://idavirufond.ee/
[2] Ida-Virumaa omavalitsuste ruumilise kahanemise analüüs Ida-Viru_ruumilise_kahenemise mustrid_Narva raport.pdf (dge.ee)

Meetod

Kvalitatiivsed andmed ja meetodid

Kvalitatiivseid andmeid kogutakse kahe peamise meetodiga: dokumendianalüüs ja intervjueerimine. Täiendava hinnangulise ja hoiakulise sisendi saamiseks, sealhulgas võimalike sekkumissoovituste tegemiseks, kaasati nii avalikust kui ka erasektorist sidusgrupid. Kohtuti eri sihtgruppide esindajatega ning tehti intervjuud. Lisaks intervjuudele koguti kvalitatiivseid andmeid ka kirjalikult e-posti teel.

SMART

Teekaart järgib SMART-loogikat, kus on omavahel seotud eesmärk, selle saavutamiseks esitatud tegevused (ettepanekud) ning soovitud tulemused ja mõõdikud, et muutusi jälgida. Iga ettepaneku juures on ära toodud ka seonduvad tegevused, mis tuleb teha ning mis toetavad sama eesmärgi saavutamist. Iga ettepaneku elluviimise eestvedajatena on esile toodud vastutaja(d). Viidatud on ka varasemale praktikale ja näidetele, mida on kasutada soovitatud arendustegevuste kavandamisel.

Taust

Üheks Ida-Virumaa oluliseks probleemiks on madal elukondliku kinnisvara maksumus. See tähendab, et arendajad ei julge võtta riski ehitamiseks, sest ehitusmaksumus on mitu korda kõrgem kui turuhind. Kui arendaja otsustab hoone ehitada, peab ta seda tegema omavahenditest, sest kinnisvara madal müügihind Ida-Virumaal ei võimalda pangalt ilma lisatagatisteta laenu saada. Seetõttu on arusaadav, et enamasti on arendajal lihtsam ehitada mõnda teise Eesti piirkonda, kus selliseid riske võtma ei pea. Ida-Virumaal pole ka enamasti kõiki ehitamiseks vajalikke spetsialiste, mistõttu tuleb vajaminev personal spetsiaalselt kohale tuua — see aga tähendab lisakulu võrreldes näiteks Tartus ja Tallinnas ehitamisega, kus vastavaid spetsialiste leidub oluliselt rohkem.

Seni on esimese julge arenduse töösse pannud AS Vallikraavi Kinnisvara, kellele AS Ehitusfirma Rand ja Tuulberg on Narva jõe äärde planeerinud elamukvartali. 2023. a detsembris algas Narvas paljude aastate järel esimese uue kortermaja ehitus. Narva jõe äärde on plaanis rajada terve elamukvartal, ent esialgu ehitatakse valmis üks 45 korteriga maja, mille akendest hakkab avanema uhke vaade Narva jõele, kahele piirilinnusele ja promenaadile.

Joaoru Residentside elamukvartali põhjakülge rajatav kortermaja on kavandatud kuuekorruselisena, lisaks katusekorrus. Majja tuleb 45 ühe- kuni kuuetoalist 32,8-179,4

ruutmeetri suurust korterit ning lift. Maja peaks valmis olema märtsis 2025.[3] Maja korterite ruutmeetri müügihind jääb vahemikku 3100-3500 eurot ning teekaardi koostamise ajal oli 45 korterist kaetud võlaõiguslepinguga 11. See näitab, et turg on elamuarenduse positiivselt vastu võtnud. Arendust finantseeritakse ilma panga toeta ehk omafinantseeringuga.

Kui mitte arvestada Narva-Jõesuud ja Narva Joaoru arendust, siis pole Ida-Virumaa teistes piirkondades aastaid valminud ühtegi uut kortermaja, kuhu saaksid tulla püsivalt elama linna jaoks olulised spetsialistid, kes soovivad elada kaasaegsetes korterites. Viimased uued elamuarendused valmisid Jõhvis 2008. aastal.

Kuna uusi kortermaju Ida-Virumaal peaaegu pole, ei ole Ida-Virumaal saadaval ka kaasaegseid eluasemeid. Seega on sisuliselt tegemist turutõrkega, mille lahendamine vajab kindlasti lisatuge enamikus omavalitsustes.

Aastaid on nii riigiasutuste kui ettevõtete juhid rääkinud sellest, et vajalikud tippspetsialistid ei jää Ida-Virumaale elama, kuna siin ei ole nüüdisaegset elamispinda. Nüüd on esimeste kortermajade ehitamine alanud ja hulk projekte sätib end starti. Lähiaastad peaksid näitama, kas Joaoru arendus suudab Narvas turutõrke lahendada. Samas on maakonnale oluline, et aktiveeruks ka olemasolevate kortermajade renoveerimine, milleks on ette nähtud suuremad toetused kui mujal maakondades.

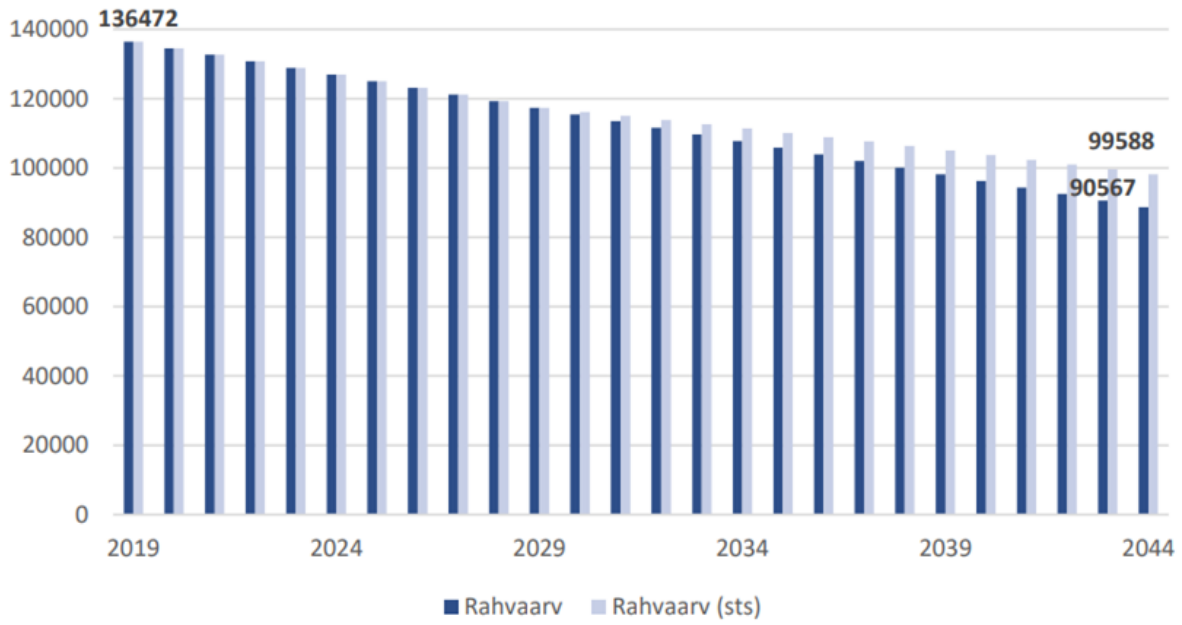
Rahvastiku ja elamufondi bilanss peaks töötama sünkroonis. Uute elamute ja korteriteta ei ole uusi elanikke ning uusi elanikke ei ole ka uute töökohtadeta. On selge, et see, kui loodetakse vaid korterite järelturule ning väikeelamute laiendamisele ja renoveerimisele, ei too kaasa elanike arvu märkimisväärset kasvu.

[3] VIDEO) Narvas algas taasiseseisvusaja esimese kortermaja ehitus (postimees.ee)

Rahvaarv

Ida-Virumaa omavalitsuste ruumilise kahanemise analüüs ja Statistikaameti tehtud rahvastikuprognoos näitavad lähikümnenditel jätkuvat rahvaarvu kahanemist. Prognoosi kohaselt on Ida-Viru maakonna rahvaarv aastaks 2040 veidi üle 110 000 elaniku[4].

Maakondade prognooside võrdluses jätab see Ida-Viru maakonna sellegipoolest oma rahvaarvult suuruselt kolmandaks Eesti maakonnaks Harjumaa ja Tartumaa järel ka 2040. aastal.[5]



Joonis 1. Ida-Virumaa rahvaarv baasstsenaariumis ja neutraalse rändesaldo stsenaariumis. *Allikas: Statistikaamet RV088 ja Praxise uuring „Ida-Virumaa majanduse ja tööturu kohandamine põlevkivitööstuse vähenemisega".*

2050. aasta kliimaneutraalsuse stsenaariumi realiseerumise korral võib seevastu prognoosida rändele vähem negatiivset mõju. Ehkki Ida-Virumaa rahvaarvu kahanemine on ainuüksi praeguse soo- ja vanusestruktuuri tõttu vältimatu, võivad uute kasvuvaldkondade tekkimine, elamute renoveerimine ning riiklikud toetusprogrammid pidurdada rahvastiku vähenemist väljarände arvelt. Näiteks kui alates aastast 2030 oleks maakondlik netorändesaldo neutraalne ehk sisse- ja väljaränne võrdsed, tähendaks see, Ida-Virumaa elanike arv oleks 2045. aastal prognoositust 9500 inimese ehk rohkem kui 10% võrra suurem.[6]

---

[4] Ida-Virumaa omavalitsuste ruumilise kahanemise analüüs Ida-Viru_ruumilise_kahenemise mustrid_Narva raport.pdf (dge.ee)
[5] Ida-viru maakonna arengustrateegia 2019 – 2030+ (riigiteataja.ee)
[6] Ida-Virumaa majanduse ja tööturu kohandamine põlevkivitööstuse vähenemisega (praxis.ee) - https://www.praxis.ee/wp-content/uploads/2020/12/Lopparuanne_Polevkivitoostuse-kahanemise-mojud.pdf

Eluruumid ja eluruumidega hooned

Maakonna eluruumidest on asustatud 76,9% (Eestis kokku 76,2%). Kõrgeim asustatuse protsent on Sillamäe linnas (80,3%). Väikseim asustatuse protsent on Narva-Jõesuu linnas (53,5%). 10 aastat tagasi oli eramuid veel vähem — 9,2%. Maakonna keskmine eluruumi pind elaniku kohta on 26,9 m² (Eestis 30,1). 10 aastaga on keskmine pind elaniku kohta suurenenud 0,9 m² võrra (Eestis keskmiselt vähenenud 0,4 m² jagu). Väga palju on eramuid Toila vallas (52,6%) ja Alutaguse vallas (67%), kus keskmine pind elaniku kohta on ~37,6 m². Kuid näiteks Sillamäe linnas on 99,1% asustatud eluruumidest kortermajades ning keskmine pind elaniku kohta 25,7 m², Narva linnas on 97% eluruumidest korterid ning keskmine pind elaniku kohta 23,8 m².[7]

Valdav osa Ida-Virumaa elamufondist on nõukogudeaegsed kortermajad, mille korterid on väikesed, madala energiasäästlikkuse, amortiseerunud tehnovõrkudega ja väga tagasihoidlike mugavustega. See tekitab omakorda probleeme uute töötajate värbamisel väljastpoolt Ida-Virumaad, sest neile ei ole pakkuda piisavalt head korterit.

Ida-Virumaa eluasemed ei vasta spetsialistide vajadustele ja ootustele, sest:

- korteris on läbikäidavad toad või on korter koridorist lähtuva tubade paigutusega;
- ei ole arvestatud hoonest avanevate vaadetega;
- hooned, sealhulgas trepikojad, fassaadid, samuti ümbritsev territoorium on kehvas seisukorras — ühe korteri hea seisukord üldpilti ei muuda;
- hoonete soojapidavus ei vasta nõuetele;
- korteri toatemperatuur ei ole reguleeritav;
- kommunaalkulud on suured, samas akendest puhub tuul sisse või on põrand külm;
- hoovialad ei paku kaasaegseid vaba aja veetmise võimalusi;
- puuduvad mugavalt ligipääsetavad rataste hoiukohad;
- kööki ei mahu söögilaud suurema perekonna ja külaliste jaoks;
- kõrged laed võivad stiililiselt olla atraktiivsed, kuid ei võimalda säästlikku majandamist;
- enamik hooneid vajab renoveerimist, kuid sellega ei saavutata uue korteriga võrreldavat kvaliteeditaset;
- hooned ei vasta universaalse disaini põhimõtetele;
- hoonetes puudub enamasti lift;
- majade välimus on mittemidagiütlev ning standardne;

[7] Ida-Virumaa rahva ja eluruumide loenduse andmed.pdf

- ümbruses on vähe rohelust või vajab ümbrus hooldust;
- puuduvad piisavad võimalused auto parkimiseks;
- ka suuremates korterites puudub panipaik, rõdu;
- korterite planeering pärineb ehitusjärgsest ajast, kui väärtustati väiksemate tubade ja suurusega kortereid.

Tippspetsialistide olulisemad nõudmised elupaigale on järgmised:

- nüüdisaegsed elutingimused;
- avarad toad;
- võimalus reguleerida korteris toatemperatuuri;
- säästlikud, väikesed küttearved;
- kõrge energiaklassiga säästlikud hooned;
- liginullenergia- või nullenergiahooned koos oma majas toodetud elektri kasutamise võimalusega;
- korrastatud ümbritsev elukeskkond jalutamiseks, puhkamiseks, lapsele mängimiseks;
- parkimiskoha olemasolu maja all või hoone läheduses;
- töökoha lähedus, võimalus minna tööle jalgsi või jalgrattaga;
- lasteaia, kooli, kaupluse, toitlustusasutuste lähedus.

Sellest tuleneb otsene vajadus rajada Ida-Virumaale uusi eluasemeid.

Uuselamute sihtgrupid ja kasusaajad

Ida-Virumaal saab silmas pidada kolme olulist sihtgruppi. Nendeks on:

- **avaliku sektori tippspetsialistid** (ametnikud, arstid, haridustöötajad);
- **erasektori (tipp)spetsialistid**, kellele eluaseme tagamine ei ole kohaliku omavalitsuse ülesanne;
- **kohalikud elanikud**, kes teenivad keskmisest kõrgemat palka.

Erasektori tippspetsialistid on eraettevõtete tippspetsialistid, näiteks juhid, samuti on olulised arendustegevusega tegelevad töötajad. Samas ei pea eraettevõtete tippspetsialistidele teenuseid osutama kohalik omavalitsus. Nad on linna arengu jaoks olulised (ja ka elanike arvu kasvuks), aga eluaseme peaksid nad siiski ostma või üürima linna abita. Ehitusettevõtete töötajad on linnale olulised ajal, kui linnas ehitatakse linna jaoks prioriteetseid ehitusobjekte. Ehitusettevõtted üldjuhul rendivad korteri eraturult või suurema huvi korral omavad kortereid.

Ettevõtte tippspetsialisti näol on tegu ettevõttele ärikriitilisi lahendusi pakkuva inimesega — seega on ta tippjuht, keskastmejuht või oma valdkonna ekspert, keda on äärmiselt raske leida või kellel on väga spetsiifilised teadmised (nt keemia, füüsika, energeetika, masinaehitus vm valdkonnas)[8].

Sotsiaalmajanduslik mõju

Ida-Virumaale uute elamute rajamisega kaasneb sotsiaalmajanduslik mõju, mis avaldub mitmes aspektis.

- Kohaliku majanduse elavdamine uute ärivõimaluste kaudu.
  Mõju tööhõivele avaldub uute töökohtade loomise kaudu, sest igasuguse ehitustegevusega kaasneb töökohtade loomine. Tööd saavad nii otseselt ehitajad kui ka projekteerijad, arhitektid ja mitmesugused insenerid. Lisaks osutub vajalikuks ehitusmaterjalide ost, samuti suureneb ehitusala läheduses esmatarbekaupade ja -teenuste tarbimine.
- Uutele spetsialistidele kaasaegsete elamispindade loomine, mis omakorda võimaldab meelitada kohale linna jaoks olulisi eksperte.
  Mõju on seotud tasakaalustatud regionaalse arengu ja elukeskkonna tingimuste parendamisega. Positiivne mõju on linnapiirkondade elukeskkonna arengule, sest võimaldab Ida-Virumaal ja sealsetel asutustel olla atraktiivsem tippspetsialistidele, kes omakorda aitavad tagada regioonis kvaliteetseid teenuseid.
- Paranenud elamistingimused ja elukeskkond.
  Uusarenduste tekkimine kaunistab linnakeskkonda ning aitab luua oluliselt paremaid võimalusi elukondliku kinnisvara kvaliteedi tõstmiseks Ida-Virumaal.
- Kvantitatiivset sotsiaalmajanduslikku mõju ei ole võimalik välja tuua.
  Palkade muutus jm on pigem spekulatiivne ja mõju ei pruugi tuleneda ainult uutest kaasaegsetest elamispindadest, pigem on see üks võimaldav tegur. Piirkonna majanduslikku võimekust suurendab see, kui ettevõtjad rajavad piirkonda suure lisandväärtusega ametikohti, mida ei ole saanud seni rajada, sest töötajatele ei ole olnud pakkuda sobivat elamispinda.

Lisaks avaldub sotsiaalmajanduslik mõju ka järgmistes valdkondades:

- omavalitsusele laekuv uute elanike tulumaks,
- suurem elanike rahulolu ja kogukonna tugevnemine,

[8] Narva munitsipaalelamute projekti teostatavus-tasuvusanalüüs - http://projektid.narva.ee/?cont=base&mode=guest&act=view&id=1553

- kinnisvarahindade tõus ja piirkonna väärtuse suurenemine,
- energiasäästlike ja keskkonnasõbralike tehnoloogiate kasutamine uute majade ehitamisel.

Elamuarenduse kinnisvara olukord Ida-Virumaal

Üürimajad

Üürimaja eesmärk on tagada vajalike üürieluruumide parem kättesaadavus Ida-Virumaa linnades ning meelitada uusi elanikke ja tagasi tuua piirkonnast ärakolinuid. Uus kaasaegne elumaja võib olla avaliku sektori töötajale argument teha töökohta valides ning konkureerivaid tööpakkumisi ja kaasnevaid soodustusi võrreldes valik Ida-Virumaa kasuks.

Seoses uute koolide avamisega ja üleminekuga eestikeelsele haridusele on Ida-Virumaal haridustöötajate hulgas oluliselt kasvanud vajadus üürikorterite järele. Õpetajad ja tugispetsialistid võivad teha otsuse piirduda töötamisega Ida-Virumaal vaid ajutiselt, kui ei ole saadaval nende vajadustele vastavaid eluasemeid.

Ehkki riik on kavandanud palgatoetuse Ida-Virumaa õpetajatele, võib haridusasutustesse õpetajate leidmine osutuda raskeks, seda just korterite vähese saadavuse tõttu või ka põhjusel, et üürikorterite seast leitavad korterid on ebasobivad ega võimalda õpetajatel perega siia kolida.

Kaasaegsed korterid ettevõtete töötajatele on hädavajalikud uute tootmisettevõtete rajamise korral, eriti kui nendes ettevõtetes on vaja spetsialiste, kes ei ole Ida-Virumaal varem töötanud. Üürikorterite puuduse korral on raskendatud tippspetsialistide Ida-Virumaale tulek.

Seni on Ida-Virumaale väljastpoolt tulevad tippjuhid ja tippspetsialistid sageli tajunud piirkonnas viibimist pigem ajutisena, neljal-viiel päeval nädalas, elades ka ise mõnes teises Eesti paigas. Üheks põhjuseks on olnud ka eluase, mis oma olemuselt ei vasta tegelikele soovidele. Nüüdisaegse eluaseme korral suureneb võimalus, et otsustatakse elada Ida-Virumaal püsivalt.

Hetkeolukord Ida-Virumaa üürimajadega

- Toila vallas Voka alevikus saab olema esimene Ida-Virumaa nüüdisaegne üürimaja, mis hakkab teenindama Ida-Virumaa keskregiooni. Sinna sobiksid majutuma riigiametnikud, koolide töötajad, tööstusalade spetsialistid jne. Üürimajja on planeeritud ühe- kuni kolmetoalised korterid ning sinna tuleb kokku 38 eluruumi. Valmimist planeeritakse 2025. aasta kevadeks.
- Jõhvis on olemas üürimaja asukohaga Kivi 5, kus on kokku 96 korterit, neist 6 on kolmetoalised ja 90 kahetoalised, 15 korterit on lühiajalisel üüril. Sihtgrupp:

töötajad, õpilased, praktikandid ning vanemad inimesed, kellel tervis võimaldab ainult esimesel korrusel elada.

- Teada on ka see, et suuremate linnapiirkondade arendamise meetmest sai 2024. aastal toetust kaks Narva üürimaja projekti. Kas need realiseeruvad, seda näitab aeg.

Era- ja avaliku sektori nõudlus kaasaegse elamispinna järele Ida-Virumaal

Ida-Virumaa Omavalitsuste Liidu 2024. aastal koostatud uurimus "Era- ja avaliku sektori nõudlus kaasaaegse elamispinna järele Ida-Virumaal" käsitleb elamispinna üürimise ja/või omandamise nõudlust Ida-Virumaal.

Uuringu eesmärk oli selgitada välja reaalne turunõudlus kaasaegse elamispinna järele regioonis. Selleks suheldi kirjalikult ja ka vesteldi suuremate Ida-Virumaa ettevõtete esindajatega, samuti riigiasutuste esindajatega. Asjakohase vastuse andmiseks viis osa organisatsioone läbi ka asutusesisese uuringu. Uuringu tulemusel leidis kinnitust asjaolu, et ligikaudu kolmandikul ettevõtete ja organisatsioonide töötajatel on kaasaegse elamispinna vastu huvi.

Avaliku sektori asutused — eelkõige haridusvaldkonnas, aga ka korrakaitses — tajuvad vajadust uusarenduste järele. Samas enamik riigiasutusi ei sõlmi ega saa sõlmida oma teenistujate jaoks eluruumi üüri- või müügilepinguid.

Ida-Viru meditsiiniettevõtete ja haiglate jaoks on uue elupinna loomine oluline, sest arstide ning õdede leidmisel võib olla eluase oluliseks mõjutajaks ja argumendiks, et meditsiinitöötaja sooviks Ida-Virumaale tööle tulla.

Ettevõtete puhul oli vastus ühesugune: ollakse valmis tegelema oma tootmise arendamisega ja investeerimisega, kuid mitte kinnisvarainvesteeringutega.

Lisaks eeltoodule tuleb arvestada, et õiglase ülemineku fondi toel luuakse lähiaastatel Ida-Virumaal mitusada kesk- ja kõrgkvalifikatsiooni eeldavat töökohta ning töötajate elamispindade probleem vajab lahendamist. Maakonna üldise jõukuse kasvuga suureneb soov elada parema kvaliteediga elamispinnal.

Isegi üksnes elamistingimusi vaadeldes on näha, et vajaduste poolest peaks eluasemeturul kasvuvõimalusi olema mitmekümneks aastaks. Vajadus uusi maju ehitada tuleneb juba Ida-Virumaa suuremate linnade eluruumide vanusest, alla ühe protsendi korteritest on valminud viimase 22 aasta jooksul. Samuti on uute kortermajade ehitamine

oluline, et Ida-Virumaale tahaksid tulla linnaelanikele hädavajalikud spetsialistid (noored arstid, õpetajad, jt).

Eeltoodust tulenevalt saab väita, et vajadus uue või ka ulatuslikult renoveeritud elamispinna järele on järgnevate aastakümnete jooksul väga suur. Uuritavatelt saadud tagasiside näitas, et Ida-Virumaal asuvatel asutustel ja ettevõtjatel on huvi uute vabaturu korterelamute ja üürimajade korterite vastu olemas.

Ida-Virumaa elamuarenduse lahenduste teekaart

Ida-Virumaa elamuarenduse lahenduste teekaart on koostatud SMART-loogika (spetsiifiline, mõõdetav, saavutatav, realistlik, ajaliselt piiratud) järgi.

Tegevuskava

1) Esialgne planeerimine ja uuringud (2024)

Spetsiifiline	viia läbi põhjalik uuring elamuarenduse nõudluse kohta, et mõista eluasemete nõudlust ja vajadusi Ida-Virumaal
Mõõdetav	lõpetada vajaduste ja võimaluste uuringud 2024. aasta lõpuks
Saavutatav	intervjuude ja kohtumiste käigus suhelda osapooltega era- ja avalikust sektorist, et kaardistada elamuarenduse nõudlus ning selle ulatus Ida-Virumaal
Realistlik	kasutada olemasolevaid kohalikke uuringumeetodeid ja ressursse
Ajaliselt piiratud	uuringud lõpetatud 2024. aastal
Vastutaja	Ida-Virumaa Omavalitsuste Liit

2) Finantseerimise toetusmehhanismide leidmine (2025-2028)

Spetsiifiline	leida ja kindlustada rahastamisallikad elamuarenduse elavdamiseks või stimuleerimiseks (laenud, käendused, riiklikud toetusmeetmed vm finantsinstrumendid). See tähendab, et on loodud meetmed ettevõtjatele kapitalile ligipääsu parandamiseks ja ettevõtete äritegevuse finantseerimiseks olukorras, kus krediidiasutused ei soovi riski võtta.
Mõõdetav	soodustada laenukapitali kättesaadavust Ida-Virumaal ja arendada täiendavaid laenu- või käendusmeetmeid maakonna spetsiifikast lähtuvalt
Saavutatav	tegutseda koostöös KredExi ja MESiga
Realistlik	analüüsida ja kasutada parimaid praktikaid teistest piirkondadest. Sealhulgas olemasolevate toetusmeetmete rakendamise võimaluste kaardistamine Ida-Virumaal ning olemasolevate meetmete kohaldamise võimaluste analüüsimine ehk kas ja kuidas muuta neid sobivaks vastavalt Ida-Viru eripäradele
Ajaliselt piiratud	toetusmehhanism on välja töötatud ja rahastamine kindlustatud 2028. aastaks
Vastutaja	Regionaal - ja Põllumajandusministeerium, KredEx, MES

Sealhulgas kaaluda näiteks KredExi ja MESi baasil täiendavate laenu- või käendusmeetmete arendamist maakonna spetsiifikast lähtuvalt, et tagada soodsate laenuvahendite kättesaadavus arendajatele.

3) Detailplaneeringute ja ehituslubade väljastamise kiirendamine (2026)

Spetsiifiline	kiirendada detailplaneeringute ja ehituslubade väljastamist ning optimeerida seotud protsesse
Mõõdetav	detailplaneeringuid ja ehituslubasid väljastatakse 30% kiiremini
Saavutatav	kasutada digitaalseid lahendusi ja luua omavalitsustevaheline koostööplatvorm, kasutada tehisintellektil põhinevat eelhindamist. Planeerimise ning ehituslubade protsesse tuleb kohaliku omavalitsuse tasemel lihtsustada ja jälgida etteantud tähtaegasid
Realistlik	tagada piisav personal, et suudetaks tähtaegadest kinni pidada, ja koolitus kohalikele ametnikele
Ajaliselt piiratud	protsessid optimeeritud ja kiirendatud 2026. aasta lõpuks
Vastutaja	Ida-Virumaa kohalikud omavalitsused

4) Investeerimiskeskkonna soodustamine (2025-2029)

Spetsiifiline	tõsta arendusega tegelevate ettevõtete teadlikkust investeerimisvõimalustest ja toetusmeetmetest. Tagada toetusmeetmete pikaajalisus ja järjepidevus, et suurendada investorite usaldust investeeringute ettevalmistamisel Ida-Virumaal
Mõõdetav	kindlustada arendajatele vähemalt 1 miljon eurot toetust elamuarenduse stimuleerimiseks
Saavutatav	koostöö riigiasutuste ja finantsasutustega
Realistlik	analüüsida ja kasutada valdkonna parimaid praktikaid teistest Eesti piirkondadest
Ajaliselt piiratud	toetus on välja töötatud ja rahastamine kindlustatud 2025. aastaks
Vastutaja	Ida-Virumaa Omavalitsuste Liit, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium

5) Elamuarenduse projektide algatamine ja elluviimine (2026-2029)

Spetsiifiline	algatada ja viia ellu vähemalt 20 elamuarenduse projekti Ida-Virumaal
Mõõdetav	arendada vähemalt 200 uut korterit, vähemalt 100 uut elamukrunti ja 7 uut üürimaja 2029. aasta lõpuks
Saavutatav	koostöö arendajate ja ehitusfirmadega, tagades rahastuse ja regulatiivse toe
Realistlik	tugineda turu-uuringutele ja varasematele planeeringutele
Ajaliselt piiratud	projektide elluviimine ja lõpetamine 2029. aasta lõpuks
Vastutaja	Ida-Virumaa kohalikud omavalitsused

6) Omavalitsuste pädevused, oskused ja motivatsioon

Spetsiifiline	omavalitsuste töötajatel on põhjalikud teadmised kohalikus omavalitsuses arendustegevuse elluviimiseks
Mõõdetav	tegutsemiseks on olemas pädevused, oskused ja motivatsioon
Saavutatav	võtta õppust teistest maakondadest väljaspool Ida-Virumaad
Realistlik	tagada parimate ekspertide poolt koolitused kohalikele ametnikele
Ajaliselt piiratud	omavalitsused on suutnud algatada iseseisvalt elamuarenduse arendamise 2027. aasta lõpuks
Vastutaja	Ida-Virumaa kohalikud omavalitsused

7) Jätkusuutlikkus ja järelevalve (2024-2029)

Spetsiifiline	luua süsteem jätkusuutlikkuse tagamiseks ja koordineerimiseks
Mõõdetav	luua püsiv järelevalvesüsteem ja tagasiside mehhanismid elamuarenduse arengu hindamiseks
Saavutatav	luua elamuarenduse projektijuhti positsioon. Projektijuht saab suunata jätkusuutlikkust ja järelevalvet omavalitsustes ning suhtleb erinevate ametkondadega teekaardi elluviimise raames
Realistlik	rakendada parimaid praktikaid ja pideva arengu põhimõtteid
Ajaliselt piiratud	järelevalvesüsteemi ja jätkusuutlikkuse tagamise arendamist alustada kohe 2024
Vastutaja	Ida-Virumaa Omavalitsuste Liit

Ida-Virumaa elamuarenduse tegevuskava rakendusplaan

1) Koostöö ja kommunikatsioon

- **Regulaarsed kohtumised ja konverentsid**
- **Igakuised kohtumised**
  Regulaarsed kohtumised kohalike omavalitsuste, arendajate ja riigiesindajate vahel. Ida-Virumaa omavalitsuste esindajate regulaarne kogunemine, et arutada elamuarenduse edenemist ja jagada omavalitsustes toimivaid parimaid praktikaid.
- **Kvartaalsed kohtumised arendajatega**
  Kohtumised arendajate ja ehitusfirmadega, et lahendada probleeme ja arutada koostöövõimalusi.
- **Iga-aastane kinnisvarakonverents**
  Korraldada üks suurem kinnisvarakonverents, kus osalevad riigi esindajad, omavalitsused, investorid ja teised sidusrühmad, et hinnata elamuarenduse edenemist, seada uusi eesmärke ja saada toimuva kohta tagasisidet.

2) Koolitus ja arendus

Korraldada elamuarenduseteemalisi koolitusi kohalikele ametnikele ja arendajatele protsesside, regulatsioonide ja uute normide kohta.

- **Planeerimise ja regulatsioonide teemalised koolitused**
  - **Planeerimisprotsessi optimeerimine**:
    koolitused, kuidas kiirendada detailplaneeringute ja ehituslubade väljastamist.
  - **Seadusandluse uuendused**:
    koolitused kohalikele ametnikele elamuarendust puudutavate seadusandlike muudatuste ja nõuete kohta.
  - **Digitaalsed tööriistad ja platvormid:**
    koolitused digitaalsete tööriistade ja platvormide kasutamiseks, mis aitavad optimeerida planeerimis- ja ehitusprotsesse.
- **Finantseerimise ja investeeringute teemalised koolitused**
  - **Rahastamisallikate leidmine**:
    koolitused rahastamisvõimaluste kohta, sh riiklikud toetused, ELi fondid, erasektori investeeringud.
  - **Majandusanalüüsi koostamine:**
    koolitused, kuidas koostada ja hinnata elamuarendusprojektide majandusanalüüse.

3) Kommunikatsioonistrateegia — teavitustöö ja avalik suhtlus

- **Avalikud koosolekud kogukonna kaasamiseks**
  Regulaarselt korraldada küsitlusi kohalike elanike ja ettevõtete seas, et koguda tagasisidet elamuarenduse vajaduste ja rahulolu kohta.
- **Turundustegevus ja meediakajastus**
  Regulaarne teavitustöö kohalikes ja riiklikes meediakanalites, et teavitada avalikkust elamuarenduse edenemisest. Aktiivne turundustöö kohalikele elanikele ja potentsiaalsetele investoritele.
- **Sotsiaalmeedia kasutamine**
  Aktiivne kohalolek sotsiaalmeedias, kus jagatakse uudiseid, edusamme ja kaasatakse kogukonda.
- **Tagasiside mehhanismid**
  Luua *online*-vormid, kus elanikud saavad pidevalt anda tagasisidet ja teha ettepanekuid.

4) Järelevalve ja jätkusuutlikkus

Tegevuskava elluviimise protsesside järelevalve tagamine ja korraldamine võiks olla elamuarenduse projektijuhi ülesanne elamuarenduse projekti kaudu.

- **Korrapärane monitooring:** tagada korrapärane järelevalve tegevuskava elluviimisel.
- **Edenemisaruanded**: regulaarselt koostada ja avaldada ülevaade elamuarenduse edenemise kohta.
- **Kontrollpunktid**: määrata kindlad kontrollpunktid tegevuskava erinevates etappides, et hinnata ja tagada jätkusuutlikkust ja arengut.
- **Tagasisidepõhine kohandamine:** läbimõeldud järelevalve ning korrapäraselt kogutud tagasiside põhjal on võimalik ennetavalt tegutseda projekti kitsaskohtade suhtes.
- **Kohandused**: kasutada kogutud tagasisidet, et vajaduse korral teha vajalikke kohandusi.
- **Pidev areng**: rakendada pideva arengu põhimõtteid, et tagada elamuarenduse arengu jätkusuutlikkus ja vastavus maakonna vajadustele.

Investeerimiskeskkonna soodustamine

Investeerimiskeskkonna hetkeolukord: probleemid ja arengubarjäärid

Kaardistatud on praegusel ajal aktuaalsed Ida-Virumaa investeeringute keskkonna probleemid. Esile on toodud ka elamuarenduse, sh kommertsarenduse ärivaldkonna soovitusi, mis tõstaks Ida-Virumaa atraktiivsust nii selle piirkonna praeguste kui uute elanike, aga ka investorite silmis.

Kommertsarenduse all on mõeldud elukondliku kinnisvara ärivaldkonda, mis hõlmab korterite, tervete elamurajoonide ja eramute arendamist ja müüki, kus klientideks on eratarbijad ja investorid.

Probleem: detailplaneeringuga krunte üldjuhul müügis ei ole ja detailplaneeringute menetlemise protsess on aeganõudev.

Arendaja eeldab, et on olemas kehtestatud detailplaneeringud ja võimalikud kinnistud arendamiseks. Arendaja probleem on aga see, et kinnisvara arenduse sisendhinnad on üle Eesti samad (v.a kinnistu väärtus), aga turu ootus on elamispind, mille maksumus on pool Tallinna ja Tartu hinnast.

Ettepanek: kiirendada detailiplaneeringute menetlemise protsessi ja anda võimalus arendada mitte liiga kõrgeid arhitektuurilisi nõudmisi vajavaid elamuid, mis võimaldab odavama ehitushinnaga kortermajade ehitust.

Probleem: Ida-Virumaa elamuarenduse probleem on ebasoodsad tingimused investorite tulekuks.

Investorites huvi tekitamiseks on vajalik laenukapitali kättesaadavus pankades, kuid see on piirkonna ettevõtete kõrge riskitaseme tõttu madalal tasemel. 2024. aasta seisuga ei ole pankade kaudu rahastatud ühtegi suuremahulist arendust. Põhilised probleemid on tagatise puudujääk, probleem rahavooga.

Laene antakse — kui üldse Ida-Virumaa jaoks antakse — liiga lühikeseks perioodiks. Näiteks Soomes on laenuperiood ja lepingu pikkus samad (25 kuni 30 aastat). Intressi on võimalik fikseerida kogu perioodiks.

Ettepanek 1: kehtestada maksusoodustusi arendajatele, kes loovad taskukohaseid elamispindu väljaspool suuri linnu, nt Ida-Virumaale.

Ettepanek 2: maakonna investeeringute keskkonna ning laenukapitali kaasamise soodustamine ehk soodsa laenukapitali kättesaadavuse suurendamine. Näiteks kaaluda KredExi ja MESi baasil täiendavate laenu- või käendusmeetmete arendamist maakonna spetsiifikast lähtuvalt, et tagada soodsate laenuvahendite kättesaadavus arendajatele.

Ida-Virumaal kortermajade või üürimajade arendamisel fikseeritud intress KredExi käendusel või kui intress ületab normi, siis KredEx hakkab käendama. Keskmiselt 25-30-aastane laenukäendus — see tugevdab tagatispositsiooni kortermaja arendamisel, üürimajal seda probleemi pole, sest maja on tagatis.

Ettepanek 3: töötada välja arendust stimuleeriv instrument. Selle kaudu saab muuta elamupiirkondi atraktiivsemaks ja seeläbi elavdada ehitustegevust. Stimuleeriva instrumendi eesmärk on hõlbustada turutööd. Seejuures võiks meetme loomisel arvestada praktikat, mida kasutati Rapla elukondliku kinnisvara meetme puhul. Samalaadne meede võiks toimida ka Ida-Virumaal ning elukondliku kinnisvara infrastruktuuri instrumendi võiks luua näiteks Ida-Virumaa programmist[9] just eraarendajate motiveerimiseks.

Probleem: ettevõtete vähene teadlikkus Ida-Virumaale investeerimise võimalustest ja erinevatest käimasolevatest toetusmeetmetest.

Ettepanek: tõsta arendusega tegelevate ettevõtete teadlikkust investeerimisvõimalustest ja toetusmeetmetest. Luua maakonda või kogu Eestit hõlmav andmebaas, mis kajastab olemasolevaid ja potentsiaalseid arenduskrunte, et arendajad leiaksid kiiremini sobivaid kinnistuid.

Seejuures tuleb lisaks arendada otse investoritele pakutavaid tugiteenuseid (investorteenindus, rahalised toetusmeetmed). Tulemuseks oleks, et ettevõtetel on oma tegevuse arendamiseks võimalik kaasata erinevaid finantsvahendeid alates pangalaenudest ning lõpetades erinevate toetuste ja investeeringute kaasamisega. Seeläbi on Ida-Virumaa investoritele tegutsemiseks tuttav ja atraktiivne piirkond.

[9] ida-virumaa_programmi_alused (1).pdf

Probleem: käibemaksu 110% reegel renoveerimisel.

Maksuvabastust ei kohaldata kinnisasjale, kui seda on oluliselt parendatud ja kui parendustega seotud kulutused ületavad vähemalt 10% ehitise või selle osa soetusmaksumusest enne parendamist[10].

Näiteks kui osta 10 000 euroga 2-toaline korter Ida-Virumaal ja kulutada renoveerimisele üle 11 000 euro, siis on käibemaksuseadusest tulenevalt tegemist juba uue korteriga. Paraku maksab selle korteri täielik renoveerimine ligikaudu 30 000 eurot. Seetõttu takistab käibemaksuseadus soodsaid kortereid renoveerida hobiinvestoritel ja professionaalsetel renoveerijatel, kelle abil on teistes Eesti piirkondades saanud viimase ligikaudu 10 aasta jooksul väga suur hulk kortereid renoveeritud. See aitab kaasa ka tõhusamale remondikvaliteedile.

Ettepanek: vaadata üle summad ehk see, millisest summast alates lisandub renoveerimisjärgne käibemaks.

Probleem: puudub hästi funktsioneeriv ühtne enampakkumiste ostukeskkond, kus enampakkumisel olevatest korterist oleks mugav ülevaade.

Ettepanek: probleemi üheks võimalikuks lahenduseks oleks kogu Eestit hõlmav enampakkumiste ostukeskkond. Varem on sellist lahendust ka rakendatud, näiteks Tallinna kinnisvaraportaaliga ühinedes.

[10] Käibemaksumäärad ja maksuvaba käive | Maksu- ja Tolliamet (emta.ee) - https://www.emta.ee/ariklient/maksud-ja-tasumine/kaibemaks/kaibemaksumaarad-ja-maksuvaba-kaive/maksuvaba-kaive-tavaparases-ettevotluses

Ida-Virumaa kohalike omavalitsuste hetkeolukord: probleemid ja arengubarjäärid

Omavalitsuse huvi on saada elamuarenduse tegevuse kaudu juurde uusi elanikke . Eelkõige seetõttu, et üldjuhul saab omavalitsus elanikuks registreeritud inimestelt osa nende tasutud tulumaksust. Seevastu elanikkonna vähenemine ja sellega kaasnev väike tulumaksubaas pidurdab elamuarenduse eestvedamist kohaliku omavalitsuse poolt.

Kohalike omavalitsuste toimimise aluseks võib pidada ennekõike piirkonna elanike olemasolu ja nende võimalust panustada maksuseadustest tulenevalt kohaliku omavalitsuse tulubaasi. Piirkondliku arengu tagamiseks vajalike investeeringute maht tulenebki enamasti üsnagi võrdelisest suhtest sellega, kui palju on piirkonnas elanikke. Kohalik omavalitsus omab mistahes arendusprojekti puhul äärmiselt olulist rolli, eelkõige planeeringute läbiviimisel ning ehituslubade väljaandmisel.

Probleem: tihti puudub kohalikel omavalitsustel motivatsioon oma territooriumil kavandatavaid arendusprojekte toetada, kuna sellega kaasnevad kulud infrastruktuurile (need võib jätta arendaja kanda, aga see ei pruugi õnnestuda) ning sellega ei kaasne maksusüsteemi arvestades mingit tulu.

Infrastruktuuriga seotud investeeringute tasuvusaeg on väga pikk, kuid selle aja vältel tuleb teha olulisi lisakulutusi juba tehtud investeeringute seisukorra säilitamiseks, seda eriti näiteks autoteede puhul. Avalikku kasutusse suunatud taristu elementide arvelt on aga enamasti võimalik kasvatada piirkondlikku investeerimisaktiivsust omakorda nii infrastruktuuri arendamisel kui ettevõtluses, mis omakorda võimaldab omavalitsusel kasvatada tulubaasi ning tõsta piirkonna elanike heaolutaset. Kuid elukondliku kinnisvara arendamisega seotud investeeringud ei too enamasti kaasa ettevõtluse olulist kasvu. Teisisõnu, omavalitsustele on kasulikud ainuüksi otseselt majandustegevust soodustavad investeeringud, mille juures elukondliku kinnisvara arendamisega seotud kulutused on vajalikud ainuüksi piirkonna elanike heaolu tõstmiseks. Sellest tulenevalt ei ole omavalitsused enamasti kinnisvara arendamisega seotud projektide kaasrahastamisest huvitatud, sest avalikku kasutusse suunatud taristu elementide täiendavas mahus rajamine ei ole nende eelarvele pikemas perspektiivis kasulik.

Ettepanek: kohalike omavalitsuste tasandil võiks kasutada maakonnale eraldatavaid regionaalarengu toetusmeetmete vahendeid kaasaegsete elamistingimuste arendamiseks maakonnas — võimalused selleks on ette nähtud erinevates meetmetes.

Probleem: suure investeeringu kinnitamine ühel eelarveaastal on keeruline. Samuti pole kohalike omavalitsuste eelarvesse planeeritud vahendeid elamuarenduseks ehk piiratud finants-, inim- ja arendusressurss on suunatud kohaliku omavalitsuse teiste põhiülesannete täitmiseks.

Investeerimisvajadusi on kohaliku omavalitsuse vastutusalas palju ning rahalised vahendid on piiratud. Omavalitsuste range eelarvepoliitika on arenduskohustuste ajaliselt täitmise venimise üheks lisaprobleemiks, mis takistab suunata arenduskohustuste täitmiseks kapitali jooksvatest tuludest.

Ettepanek 1: kohalik omavalitsus taotleb riigimaa võõrandamist, et eelarvesse lisaraha teenida. Riigimaa võõrandamist saaks vaadata kui potentsiaalset elamuarenduse võimalust, millega kohalik omavalitsus saab oma eelarvesse lisatulu teenida, sest raha, mis saadakse kinnistu(te) müügist arendajale või eraisikutele kuulub kohalikule omavalitsusele ning riik sealt midagi tagasi ei küsi.

Ettepanek 2: anda munitsipaalmaa arendajate kasutusse oksjoni korras. Võimalusena kaaluda kinnistute võõrandamist investeeringukohustusega, mille täitmata jätmisel rakendatakse sanktsioone ja tagasiostuõigust.

Ettepanek 3: kohaliku omavalitsuse eelarvesse planeerida eraldi raha PPP-skeemide (*public private partnership*) ehk avaliku- ja erasektori koostöö iseseisvaks arendustegevuseks. Näiteks kohustuste üleandmine erasektorile — üksikelamut või kortermaja püstitada sooviv arendaja võib arenduskohustuste täitmise võtta oma kohustuseks ning kulutusteks, mille järel on võimalik taotleda ehitusluba.

Ettepanek 4: kinnistute müümine hoonestusõigusega on üks võimalus, kuidas omavalitsused saavad kasutada oma kinnisvara arendamiseks, saades samal ajal pikaajalisi tulusid ning tagades kohaliku infrastruktuuri ja elukeskkonna arendamise.

Probleem: PPP-skeeme (erainvestori tulemuslikku kaasamist) pole siiani Ida-Virumaa oludes hinnatud võimalikuks, et saavutada olukord, kus kohalikule omavalitsusele ei kaasne märkimisväärseid kulusid.

Ettepanek: informeerida ja koolitada kohalike omavalitsuste töötajaid, et nad mõistaksid elamuarenduse valdkonda paremini ja näeksid seoseid kohaliku arengu korraldamisel ning kliimaeesmärkide saavutamisel. Koolitusi teha näiteks elamuarenduse planeerimise kohta, PPP-skeemide rakendamise kohta jne.

Probleem: sobivate kruntide või ümbritseva territooriumi puudumine.

Ettepanek 1: uutes üldplaneeringutes peaks olema eraldi peatükk perspektiivsete elamualade kohta ja välja toodud, kui palju nendest maadest on kohaliku omavalitsuse, riigi või erasektori omanduses. Üldplaneeringu järgi on detailplaneeringuid palju lihtsam ja kiirem menetleda.

Ettepanek 2: reserveerida piisavalt maid elamumaade arenguks ja müügiks. Näiteks uute kortermajade elamukruntide rajamine asumitena, mis tõstaks Ida-Virumaa atraktiivsust noorte spetsialiste seas. Üheks võimalikuks lahenduseks on näiteks mere-, jõe- ja järveäärsete kinnisvaraarenduste toetamine avaliku taristu arendamise kaudu. Maa arendusprojekt kujutab endast asukoha poolest sobiva maa ettevalmistamist hoonete ehitamise jaoks.

Kohalike omavalitsuste kinnisvara arendustegevuse rahastamise võimalused

Kohalikel omavalitsustel Eestis on kinnisvara arendustegevuste elluviimiseks ning finantseerimiseks mitmeid võimalusi. Kohalikud omavalitsused kasutavad sageli kombinatsiooni nendest rahastamisvõimalustest, et tagada piisavad ressursid kinnisvara arendustegevusteks. Rahastamisallikate mitmekesistamine aitab hajutada riske ja tagada projektide jätkusuutlikkust.

Omavalitsuste peamised rahastamisvõimalused

1) Omavalitsuse eelarve

   Kohalikud omavalitsused saavad rahastada kinnisvaraprojekte oma eelarvest. See hõlmab maksutulu (nt maamaks, tulumaksu laekumine) ja muid kohalikke tuluallikaid.

2) Laenud

   Omavalitsused võivad võtta laenu kommertspankadest või teistest finantsasutustest. Laenu võtmine võimaldab rahastada suuremaid projekte, mis vajavad kohest suurt investeeringut.

3) Riiklikud toetusprogrammid

   Riik pakub erinevaid toetusi kohalikele omavalitsustele. Näiteks KredEx, MES ja Riigi Tugiteenuste Keskus pakuvad laene ja toetusi elamuarenduseks ja energiatõhususe parandamiseks.

Regionaalarengu programmid, mis toetavad kohalikke omavalitsusi väiksemates ja äärepoolsemates piirkondades ja on suunatud Ida-Virumaale, on leitavad siit[11].

4) Avaliku ja erasektori partnerlus (PPP)

   PPP-mudel võimaldab omavalitsustel teha erasektoriga koostööd, kus eraettevõtted investeerivad ja arendavad projekte, samas kui omavalitsused tagavad teatud hüved või pikaajalise koostöö. Seda mudelit saab kasutada suuremahuliste infrastruktuuriprojektide puhul.

5) Kinnisvara müük ja rent

   Omavalitsused võivad müüa või rentida välja oma kinnisvara, et koguda vahendeid uute projektide jaoks. Kinnisvaratehingud võivad pakkuda olulist tuluallikat, mis võimaldab rahastada uusi arendusi.

6) Projektipõhised rahastusallikad

   Konkreetsete projektide puhul võivad omavalitsused kasutada mitmekesist rahastamisstruktuuri, mis hõlmab kohaliku, riikliku ja rahvusvahelise rahastuse kombineerimist.

Võimalused elamumajanduse elavdamiseks

Elamumajanduse elavdamiseks on mitmeid võimalusi, tehtud on erinevaid koostööprojekte ja pilootprojekte, mis on Eestis lahendanud või on proovinud lahendada turutõrke probleeme.

Hoonestusõigusega kinnistute arendamine

Kinnistute müümine hoonestusõigusega on üks võimalus, kuidas omavalitsused saavad kasutada oma kinnisvara arendamiseks, saades samal ajal pikaajalisi tulusid ning tagades kohaliku infrastruktuuri ja elukeskkonna arendamise.

Selliseid praktikaid on Eestis kasutanud ka teised omavalitsused, eduka näitena saab tuua Rakvere linna. Hoonestusõigus annab eraisikutele ja ettevõtetele õiguse ehitada ja kasutada kinnistut kuni 99 aasta jooksul, säilitades samas omavalitsuse omandiõiguse kinnistule.

[11] Ülevaade regionaalarengu programmidest Ida-Virumaal — Maablogi

Kohaliku omavalitsuse tegevused hoonestusõigusega kinnistute arendamisel

1) **Kinnistu valik ja hindamine**

   Omavalitsus valib sobivad kinnistud, mis on potentsiaalsete arendajate jaoks atraktiivsed. Selleks tehakse kinnistu hindamine, et määrata selle turuväärtus ja potentsiaalne kasutus.

2) **Õiguslik ja planeerimisalane ettevalmistus**

   Enne hoonestusõiguse pakkumist tuleb veenduda, et kinnistul on vajalikud planeeringud (nt detailplaneering, mis hõlmab hoonete paigutust, liikluskorraldust ja rohealade planeerimist) ja load, mis võimaldavad kavandatud arendust. Samuti tuleb koostada ja kinnitada hoonestusõiguse lepingu tingimused, mis määravad õigused ja kohustused.

3) **Konkursi korraldamine**

   Hoonestusõiguse müümiseks võib omavalitsus korraldada avaliku oksjoni või konkursi, et leida parim pakkuja. Konkursi tingimused ja kriteeriumid peavad olema selgelt määratletud, et tagada läbipaistvus ja õiglus.

4) **Lepingute sõlmimine**

   Pärast parima pakkuja valimist sõlmitakse hoonestusõiguse leping. Lepingus määratakse kindlaks:

   - hoonestusõiguse tähtaeg (tavaliselt 25 aastat);
   - hoonestusõiguse eest makstav tasu (hoonestusõiguse tasu);
   - tingimused, mille alusel hoonestusõigus võib lõppeda või seda pikendatakse.

5) **Järelevalve ja koostöö arendajaga**

   Omavalitsus peab jälgima, et arendaja täidaks lepingulisi kohustusi, sealhulgas alustaks ja lõpetaks ehitustööd kokkulepitud tähtajaks ning hooldaks kinnistut nõuetekohaselt.

6) **Tulu saamine**

   Omavalitsus saab hoonestusõiguse müügist tulu, mida saab kasutada kohaliku eelarve täiendamiseks ja teiste arendusprojektide rahastamiseks.

7) **Lepingu lõppemine ja kinnistu tagastamine**

   Hoonestusõiguse lepingu lõppedes tagastatakse kinnistu omavalitsusele koos kõigi rajatistega, välja arvatud juhul, kui lepingus on sätestatud teisiti. Omavalitsus

saab seejärel otsustada, kas hoonestusõigust pikendada, sõlmida uus leping uue arendajaga või kasutada kinnistut muul viisil.

8) **Võimalikud riskid ja nende juhtimine**

Omavalitsus peab olema teadlik võimalike riskide juhtimisest, nagu näiteks arendaja maksejõuetus või ehitustööde viibimine. Nende riskide vähendamiseks võib omavalitsus nõuda tagatisi või kindlustusi arendajalt.

Kui kohalik omavalitsus otsustab müüa kinnistu hoonestusõiguse, et ehitada sinna elamurajoon:

Valik ja hindamine	Valitakse sobiv kinnistu ja määratakse selle väärtus.
Planeerimine	Kinnitatakse detailplaneering, mis võimaldab elamuehitust.
Oksjoni korraldamine	Kuulutatakse välja avalik konkurss arendaja leidmiseks.
Lepingu sõlmimine	Sõlmitakse hoonestusõiguse leping valitud arendajaga.
Järelevalve	Jälgitakse ehitustööde kulgu ja kinnistu hooldust.
Tulu saamine	Saadakse regulaarseid hoonestusõiguse tasusid.
Tagastamine	Kinnistu koos rajatistega tagastatakse omavalitsusele lepingu lõppedes.

Parimad praktikad teistest Eesti piirkondadest

Elamuarenduse toetus Rapla vallas

Rapla maakonna oluliseks kitsaskohaks oli mõned aastad tagasi kaasaegse elamispinna vähesus, mis pärssis ka ettevõtluse arengut.[12] Elamuarenduse piirkondade investeeringu toetuse eesmärk oli stimuleerida Rapla vallas kinnisvaraarendusi, mis tooksid juurde uusi eluruume võimalikele uutele elanikele. Toetuse maksimaalseks suuruseks oli 200 000 eurot ühe taotluse kohta ning tegu on toetusega, millele rakenduvad riigiabi reeglid.

Abikõlblikeks tegevusteks loodi investeeringuid eluruume toetava taristu rajamisse, näiteks ligipääsuteede rajamine, kaugküttevõrgu või gaasivõrguga liitumisega seotud

[12] Rapla valla elamuarenduspiirkondade arendamiseks juhtumipõhise investeeringutoetuse andmise tingimused ja kord. Riigi Teataja - https://www.riigiteataja.ee/akt/430042019037?leiaKehtiv

investeeringud, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumisega seonduvad investeeringud jne.

Toetuse tulemusel loodi Rapla linnas 53 uut eluruumi, vald toetas seda 400 000 euroga, st ligikaudu 7600 eurot eluruumi kohta. Lisaks mõjutas see oluliselt ka Rapla kinnisvaraturgu, mis on aktiviseerunud: oluliselt tõusis olemasolevate korterite väärtus ning tehti juurde mitmeid kortermajade detailplaneeringuid.

Türi vald: kodutoetus

Kodu soetamise toetus ehk kodutoetus on Türi vallas esimest korda eluaseme soetamisega kaasnevate kulude osaliseks katmiseks makstav ühekordne toetus. Toetuse eesmärk on aidata isikutel (peredel), kes soovivad asuda või jääda alaliselt elama Türi valda ning rajada Türi valla haldusterritooriumile oma kodu, katta osaliselt eluaseme soetamise kulu. Kodutoetust makstakse kuni 20% soetatava kinnisvara või elementmaja maksumusest (hind notariaalselt sõlmitava ostu-müügi- ja asjaõiguslepingu alusel või vastavalt majatehase pakkumusele), kuid mitte enam kui 8000 eurot. Kodutoetust makstakse Türi valla eelarvest.

Kodutoetusele on õigus kuni 40-aastasel teovõimelisel füüsilisel isikul (pere ühel liikmel), kellel ei ole või ei ole toetuse taotlemisele eelnenud viie aasta jooksul olnud Türi valla haldusterritooriumil alalise eluasemena kasutatavat kinnisvara (eramut ega korteriomandit) ning kes soovib Türi valla haldusterritooriumil endale ja oma perele alalise elukoha tagamiseks kinnisvara soetada.[13]

Türi valla 2021. aasta eelarve eelnõus planeeriti kodu soetamise toetusele kulutada 145 000 eurot. Kodu soetamise toetus tõi Türi valda 103 uut elanikku ja aitas lisaks ellu viia 35 vallakodaniku unistuse rajada oma kodu just Türile.[14]

Kagu-Eesti spetsialistide toetusmeede

Kagu-Eesti spetsialistide eluasemete toetusmeede on välja töötatud ning viiakse ellu koostöös Rahandusministeeriumi ja Kagu-Eesti kohalike omavalitsustega. Kohaliku omavalitsuse ülesanne on eelkõige toetuse andmise korraldamine kohaliku omavalitsuse piires. Toetuse andmise eesmärk on parandada Kanepi vallas elavate ja Kagu-Eesti piirkonna ettevõtetes töötavate spetsialistide elamistingimusi, aidates seeläbi kaasa piirkonna majandusarenguks oluliste spetsialistide jäämisele ja tulemisele piirkonda.

[13] Kodu soetamise toetus. Riigi Teataja - https://www.riigiteataja.ee/akt/406012021010
[14] TÜRI VALD TOETAB KODU SOETAJAID — Külauudised (kylauudis.ee) - https://kylauudis.ee/2021/01/13/turi-vald-toetab-kodu-soetajaid/

Programmist toetatakse spetsialiste Kanepi valla territooriumil asuva eluaseme soetamisel ja renoveerimisel.

Spetsialist on määratletud kui isik, kellel on kõrgharidus või kutsekeskharidus ja töökohale vastav erialane väljaõpe või töökogemus ja kes töötab Kagu-Eesti piirkonnas tegutsevas ettevõttes või asutuses. Toetatavate tegevuste alla kuuluvad näiteks eluruumi ostmine, eluruumi üldehitustööd, hoonesiseste tehnosüsteemidega seotud tööd.

„Tule Tõrva": noore pere programm

Tõrva vald pakub oma kodu rajamise võimalust.[15] 2022. aasta augustis kinnitas vald detailplaneeringu, mille eesmärk oli luua looduskaunisse piirkonda kõikide kommunikatsioonidega kinnistud ning teha sellega kvaliteetne elukeskkond majanduslikult kättesaadavaks noortele peredele. Projekt osutus oodatust märgatavalt populaarsemaks ning krundid broneeriti vaid paari tunniga.

Noorte perede koduprogramm oli Tõrva valla ellu kutsutud unikaalne võimalus soetada oma perele kinnistu soodustingimustel ning ehitada endale päris oma maja. Maaelu Edendamise Sihtasutus pakub selleks eluaseme kaaslaenu, mis on abiks oma kodu ehitamisel maapiirkondadesse.

Noorte perede programmi raames kinnistu ostnud isikul on kohustus 5 aasta jooksul ostu-müügilepingu sõlmimisest kinnistule valmis ehitada elamu ning saada kasutusluba. Taotleja alaline ja registrijärgne elukoht peab olema hiljemalt kasutusloa väljastamisel Tõrva vald. Projekti turundusele aitas kaasa odaviskaja Magnus Kirt, kes kutsus inimesi oma naabriks tulema.

Navi arendus

Rakvere Navi tänava elamuarendus on märkimisväärne projekt, mis keskendub elukeskkonna parendamisele ja uute elamispindade loomisele.

Rakvere linn arendas Lennuki tänava elamupiirkonda ning ehitas sinna ise uued tänavad koos kõigi kommunikatsioonidega. Ehitati kogu vajalik infrastruktuur: vee- ja kanalisatsioonitorustikud, tänavad, sõidu- ja kõnniteed, tänavavalgustus. Kinnistutele on tehtud elektriliitumised ja välja ehitatud ülikiire internetivõrk.

Navi tänava piirkonnas loodi 28 kinnistut, mille sai osta enampakkumise korras 25-aastase hoonestusõiguse ehituskohustusega. Pärast maja ehitamist ja kasutusõiguse

[15] Tule Tõrva - https://tuletorva.ee/sinu-uus-kodu/

saamist saab maa linnalt ka endale osta hinnaga 2 € ruutmeetri kohta. Rahastamiseks kasutati omavalitsuse enda eelarvet, müües linnale kuuluvat kinnisvara. Kokku teeniti Rakvere linna eelarvesse arendustegevusega natuke üle 100 000 euro. Rakvere Navi tänava elamuarendus on seega ulatuslik ja mitmekesine projekt, mille eesmärk on pakkuda kvaliteetset elukeskkonda ning panustada linna arengusse ja majanduslikku heaolusse.

Ida-Virumaa kohalike omavalitsuste sekkumised elamuarenduse edendamisel

Ida-Virumaa omavalitsused on ka ise sekkunud elamuarendusse ja arendanud elamurajoone, ehitades ise kruntidele kogu vajaliku infrastruktuuri eesmärgiga meelitada oma omavalitsusesse uusi elanikke.

Alutaguse vald: Iisaku ja Mäetaguse

Alutaguse valla kahele uuele eramurajoonile panid Mäetaguse ja Iisaku vald aluse enne haldusreformi. Riigilt osteti maa, koostati detailplaneering, rajati kanalisatsioon, veevarustus ja elektriliitumise võimalus. Esimesed hoonestusõigusega krundid müüdi perioodil 2015.-2016. a. Hoonestusõigus lõpetatakse ning vormistatakse ümber kinnistuks siis, kui hoone on valmis ja kasutusloa saanud. Praegu müüb Alutaguse vald samamoodi krunte ka Alajõel.

Narva-Jõesuu linn – elamuarendus noortele peredele

Narva-Jõesuu linn on algatanud detailplaneeringu noortele peredele soodsatel tingimustel kruntide loomiseks. Valmimisaeg on veel teadmata.

Lüganuse vald – Maidla Jõe tänava arendus

Maidla Jõe tänava elamuarendust alustati Maidla valla aegadel üle 10 aasta tagasi. Lüganuse vald sai pärast ühinemist 2018. aasta alguses kätte n-ö valmis arenduse, kus oli kaks krunti varem müüdud. Kokku oli moodustatud detailplaneeringuga 7 krunti.

Kruntide müümiseks korraldati oksjoneid Osta.ee keskkonnas. Teekaardi koostamise ajal ehk aastatel 2023-2024 on veel mõned krundid müüdud. Mis tingimustel täpsemalt müük toimus, selle oli juba otsustanud endine Maidla volikogu. Elamuarenduse kruntide infrastruktuuri arendas välja kohalik omavalitsus, tagades sinna tee, tänavavalgustuse ja veevarustuse. Tee põhi on juba rajatud aastal 2021. a, samuti on välja ehitatud veevarustus.

Kokkuvõte elamumajanduse elavdamise võimalustest

Eelnevalt kirjeldatud näidete põhjal loodud meetmete rakendamine tooks tulemusi efektiivsemalt nii eraarendajale kui ka kohalikele omavalitsustele.

Ida-Virumaa kohalikel omavalitsustel on võimalik eeskuju võtta teistes Eesti piirkondades rakendatud lahendustest.

1) Kõige enam sobiks Ida-Virumaale Rapla infrastruktuuri näide, mis stimuleeriks eraarendajaid võtma riski siia suuremalt investeerida kasvõi koos kohalike omavalitsustega PPP-skeemi kasutades.
2) Navi arenduse näide Rakvere linnas võiks sobida samuti kõikidele Ida-Virumaa omavalitsustele, et arendada krunte peredele ja spetsialistidele.
3) „Tule Tõrva" noorte perede programmi näide koostöös MESiga sobiks hästi Ida-Virumaa hajaasustuse piirkondadele.

Näiteks Raplas oli tegu samuti nn turutõrke piiril oleva piirkonnaga, kus erasektoril on küll teatud huvi investeerida, kuid samas oldi ettevaatlikud, kuna elanikkond pole võrreldav suurte keskuste omaga ning kaugus Tallinnast on piisavalt suur. Rapla valla infrastruktuuri meetme näol on tegemist positiivse näitega, kuidas kohalik omavalitsus panustab otseselt elamuarendusse taristu rajamise kaudu, mistõttu võiks see olla eeskujuks ka Ida-Virumaale. Oluline on ära märkida, et kohalik omavalitsus ei pea olema elamispindade rajaja, kuid tuleks kaaluda erinevaid võimalusi, kuidas eraarendajate tulekut soodustada ning võimaluse korral sisenemisbarjääre vähendada.

Lisaks saab omavalitsus kehtestada arendajale ka toetusmeetmed, võimaldades kõikidel soovijatel samade tingimustega toetust taotleda. Taotlus kinnisvaraarenduse valdkonnas võib seonduda üldjuhul hoone rajamisega seotud kuludega, tuues seeläbi arendajale toetusesumma võrra ehitusmaksumuse allapoole.

Kokkuvõttes on teistes Eesti piirkondades välja töötatud ja rakendatud meetmed leidnud positiivset tagasisidet, mistõttu on samalaadsete meetmete loomine igati põhjendatud ka Ida-Virumaal, arvestades seejuures piirkonnale iseloomulikke omapärasid.

Elamuarendusega kaasnevate probleemide lahendamise ja võtmetegevuste elluviimise eeldused ja võimalused

Elamuarenduse projektijuhi koha loomine IVOLis

Kuivõrd Ida-Virumaa on suur maakond, kus on kaheksa omavalitsust, on oht vastutuse hajumiseks. See tähendab, et elamuarenduse valdkonna edasise arengu ja käesolevas teekaardis sätestatud eesmärkide saavutamise huvides on vajalik selgelt määratleda tegevuste omavalitsusteülene koordinaator.

Seetõttu oleks põhjendatud luua Ida-Virumaa Omavalitsuste Liidu eestvedamisel elamuarenduse projektijuhi koht. Projektijuhi ülesanne oleks heade praktikate jagamise kõrval pakkuda omavalitsustele välja erinevaid jätkusuutlikke elamuarendust soodustavaid algatusi ja koostöövõimalusi ning suunata ka olemasoleva ressursi paremat kasutamist.

Projektijuhi ülesanded

Projektijuhi peamine ülesanne oleks koostöös kohalike omavalitsuste, arendajate ning kinnisvarainvestoritega täpsemalt koordineerida ja julgustada looma avaliku ja erasektori partnerlusi, kaasates kõiki sidusrühmi, sealhulgas omavalitsusi, elanikke, arendajaid ja investoreid.

Projektijuhi ülesannete hulka kuuluks ka arendusega tegelevate ettevõtete nõustamine Ida-Viru maakonna investeerimisvõimaluste ja toetusmeetmete asjus ning süsteemse väärtuspakkumise loomine investoritele. Investoritele suunatud tugiteenuste ja väärtuspakkumise arendamine ning pakkumine (investorteenindus, rahalised toetusmeetmed) tagab olukorra, kus Ida-Virumaa on investoritele tuttav ja atraktiivne piirkond tegutsemiseks.

Ida-Virumaa elamuarenduse avaliku turunduse korraldamine

Lisaks on oluline korraldada igal aastal Ida-Viru kinnisvarakonverentsi, et teema püsiks asjakohasena ning nii kohalikud omavalitsused kui ka investorid saaksid turutunnetuse ja olla ühises infoväljas. Konverentsi korraldamine eeldab koordineeritud suhtlust kohalike omavalitsuste, reguleerivate asutuste ja kogukonnaga.

Kuidas teekaart sündis

Elamuarenduse projektijuhi positsioon loodi Ida-Virumaa Omavalitsuste Liidu struktuuri perioodiks 1. august 2023 - 1. august 2024 ning selle ühe lõpptulemusena on sündinud ka käesolev teekaart. Teekaardi koostamine on rahastatud Ida-Viru programmist.

Tegevus

Elamuarenduse projektijuht kogus ja koondas infot: töötas läbi dokumendid, uuringud, korraldas arutelud väiksemates ringides ja töörühmades (siht- ja huvigruppide esindajatega). Lisaks korraldati Ida-Viru Kinnisvarakonverents 2024, mis tõi kokku 140 valdkonna eksperti ja huvilist nii avalikust kui erasektorist.

Tulemus

Kaardistati valdkonna hetkeolukord, määrati valdkonna arengu sihid ja mõõdikud, suunised prioriteetsete suundade valikuks, valmistati ette teekaardi koostamise protsess ja viidi see ellu. Teekaardi ettepanekute rakendamise tulemuseks on selgemad suunised, ülevaade teiste piirkondade parematest praktikatest ja asjakohased meetodid elamuarenduse arendamiseks.

Kellele teekaart on mõeldud

Teekaart on mõeldud eelkõige:

- ministeeriumide, rakendusasutuste ja omavalitsuste esindajatele, kelle tööülesanded eeldavad koostööprotsesside kavandamist ja läbiviimist;
- era- ja avaliku sektori osapooltele, et seada ootusi ja luua selgemad eeldused koostööprotsessides osalemiseks.

Teekaardi elluviimine, seire ja uuendamine

Teekaardil määratletud sihte, prioriteetseid suundi ja tegevusi saab arvestada rahastusinstrumentide tingimuste ja edasiste meetmete kavandamisel.

Teekaardi koostaja:

Ele-Riin Kullamä Golovin

elamuarenduse projektijuht

Ida-Virumaa Omavalitsuste Liit I +372 3370 327 I ivol@ivol.ee I www. ivol.ee