



Valga vald



Tartu Regiooni Energiaagentuur
Tartu Regional Energy Agency

Valga valla korterelamute uuring ja nende jätkusuutlikkuse analüüs Valga valla üldplaneeringu koostamiseks.



Valga - Tartu 2020



Euroopa Liit
Euroopa Sotsiaalfond



Eesti
tuleviku heaks



RAHANDUSMINISTEERIUM

Sisukord

Sissejuhatus	4
1. Valga valla korterelamute uuringu läbiviimise üldine korraldus.	6
2. Valga valla rahvastikumuutus	8
2.1. Valga valla ja linna elanike arv ja vanuskoosseis.....	8
2.1.1. Üldised rahvastikusuundumused	8
2.1.2. Mõned metoodiliselt selgitused elanike ja leibkondade arvu täpsuse osas.....	10
2.2. Valga valla alevike elanike arv ja vanuskoosseis	12
3. Korterealamute ehitustehniline seisukord Valga vallas ja nende kestlikkus	15
3.1. Korterühistute küsitlus. Ankeet	15
3.1.1. Ankeetide analüüsi tulemused	15
3.2. Korterealamute grupeerimine vanuse, põhikonstruktsioonimaterjali, eluruumide arvu ja asustatuse järgi.....	16
3.3. Korterealamute ehitustehnilise seisukorra hindamine.....	19
3.3.1. Hindamismetoodika	19
3.3.2. Valga valla korterealamute ehitustehnilise seisundi hindamise tulemused.....	20
3.4. Korterealamute hinnanguline energiatarve.	26
3.5. Üldised energiatõhususe meetmed hoone tüüpide või gruppide kaupa.....	27
3.6. Korterealamute asustatuse hinnang	29
3.6.1. Metoodika	29
3.6.2. Valga linna asustatus lähtuvalt eri tüüpi korterealamutest	30
3.6.3. Korterite asustatus.....	31
3.6.4. Valga linna korterealamute asustatus lähtuvalt Elering ASi info versus Rahvastikuregister.....	32
3.7. Elamukinnisvara turuanalüüs	34
3.8. Erinevate elamutüüpide ja/või -gruppide kestlikkus (renoveerimine vs lammutamine).	36
4. Stsenaariumid	41
4.1. Rahvastikuproгноos	41
4.2. Elamuproгноosi eeldused ja lähtekohad	43
4.3. Valga linna elamuproгноos	45
4.4. Valga valla alevike elamuproгноos.....	47
4.5. Stsenaarium - Kesklinna Valga	48
5. Üldised energiatõhususe tingimused üldplaneeringu koostamiseks. Kasutus- ja ehitustingimuste määramine (üldplaneeringu täpsusastmes).	52
6. Kasutus- ja ehitustingimuste määramine (üldplaneeringu täpsusastmes).	53

Kokkuvõte	56
Kirjanduse loetelu	59
LISA	60
Lisa 1. Valga kortermajade uuring. Küsitluste ankeet.....	60
Lisa 2. Valga korterelamute ehitustehnilise seisukorra hindamise tabel.....	62
Graafilised lisad:	63
Kaardid	63
Kaart 1. Valga linna korterelamute vanus lähtuvalt ehitusaastast.	63
Kaart 2. Valga linna korterelamud põhikonstruktsiooni materjali järgi.	63
Kaart 3. Valga linna korterelamute suurus.	63
Kaart 4. Valga linna korterelamute asustatus.	63
Kaart 5. Valga linna korterelamute tehniline seisund.....	63
Kaart 6. Valga linna korterelamud asustatud alla 50% ja ehitustehniline seisund puudulik kuni kasin.....	63
Kaart 7. Valga linna korterelamute asustatus Elering ASi järgi.	63
Kaart 8. Valga linna korterelamute asustatus Rahvastikuregistri järgi.	63
Fotod.....	63

Sissejuhatus

Käesolev uurimis-arendustöö „Valga valla korterelamute uuring ja nende jätkusuutlikkuse analüüs Valga valla üldplaneeringu koostamiseks“ (edaspidi töö) on tellitud Valga vallavalitsuse poolt ja selle peamiseks eesmärgiks on saada sisend Valga valla korterelamutega seotud elumumajanduse planeerimiseks, elamufondi korrastamiseks ja selle kaudu valla asustuse suunamiseks kahaneva rahvastiku tingimustes. Projekti on kaasrahasanud Rahandusministeerium ja Euroopa Sotsiaalfondi poolt.

Valga Vallavolikogu on oma otsusega nr 74, 28. septembrist 2018. a algatanud Valga valla üldplaneeringu koostamise, mille üheks peamiseks eesmärgiks on kohaneda elanikkonna kahanemisega. Selle eesmärgi saavutamiseks on kavas pakkuda välja suuniseid (tingimusi) elumumajanduse jätkusuutlikkuse tagamiseks korterelamute (sh korterite) arvu optimeerimise ja energiasäästlikuks muutmise abil. See annab omakorda Valga valla üldplaneeringu koostajale võimaluse pakkuda välja meetmeid elumumajanduse korrastamiseks ning korterelamute energiatõhusamaks ja keskkonnasäästlikumaks muutmiseks Valga vallas.

Valga valla rahvastik on kahanev ja samas ka vananeva iseloomuga. Samuti on muutumas leibkondade suurused ja vajadus eluruumide järele. Väheneva elanike arvu tõttu väheneb ka nõudlus eluasemete järele, mis omakorda tähendab, et linnapilti tekib kasutuseta või alakasutatud elamuid järjest juurde, sh korterelamuid. Teisalt pole välistatud kaasaegse planeeringuga uuselamute nõudlus.

Vastavalt Töö lähteülesandele elab üle 50% Valga valla elanikest korterelamutes. Statistikaameti andmetel on Valga vallas 387 korterelamut, millest ligi 300 asub Valga linnas. Üle 60% nendest korterelamutest on vanemad kui 50 aastat ning 25% eluruumide seisundit on hinnatud kehvaks või rahuldavaks. 2011. a rahvaloenduse tulemusena selgitati välja, et Valga linnas on 6 663 eluruumi, millest 5 523 on asustatud. Loenduse põhjal puuduvad 1 040 eluruumis püsielanikud.

Käesolevas töös käsitletakse suurema korterelamute arvuga Valga valla asustusüksusi. Vastavalt Töö lähteülesandele on valimisse võetud Valga linna, Tsirguliina aleviku, Öru aleviku, Laatre aleviku, Kaagjärve ja Lüllemäe külakeskuse korterelamud.

Töö raames selgitati välja valimisse võetud asustusüksustes paiknevate korterelamute arv. Samuti täpsustati neis asuvate eluruumide arvu ning asustatust.

Tehti ettepanekuid, millised elamutüübid või grupid on jätkusuutlikud ja millistel tingimustel. Samas juhiti tähelepanu, et millisesse elamutüüpi kuulub valdav osa elamuid, mis oleksid otstarbekad lammutada või leida neile mingi kasutusviis.

Samuti koostati kaks stsenaariumit, mis aitavad suunata korterelamute arvu optimeerimist kahaneva rahvastikuga kohaneva omavalitsuse arendamisel.

Käesolev Töö koosneb viiest peatükist ja kahest Lisast.

I peatükis antakse ülevaade kasutatud andmeallikatest, andmete kogumisest ja töö üldisest korraldusest.

II peatükk annab ülevaate Valga valla, kui terviku ja töös käsitletavate asustusüksuste rahvastiku muutuse trendidest, mis on väga oluliseks aluseks elanikkonna kahanemisega kohanemisel.

III peatükis kirjeldatakse korterelamute olukorda Valga vallas. Pakutakse välja korterelamute grupid ja tüübid, mille alusel toimub edasine analüüs, ning korteriühistute jätkusuutlikkus erinevate elamu tüüpide ja gruppide lõikes.

IV peatükk keskendub arengustsenaariumitele.

V peatükis on esitatud analüüsi koostajate ettepanekud käsitletud asustusüksuste korterelamute võimalikele kasutus- ja ehitustingimustele üldplaneeringu täpsusastmes.

Lisades on esitatud asjakohased analüütilised tabelid ja kaardid.

Tartu Regiooni Energiaagentuuri (TREA) poolt osalesid Töö teostamisel eksperdid Antti Roose, Kalle Virkus, Martin Kikas, Neeme Kärbo ja Ülo Kask ning analüütik Annika Urbas.

Töö teostajad tänavad igakülgse abi eest asjakohase sisendi andmisel, andmete hankimisel ning koostöö korraldamisel erinevate huvipooltega Lenna Hinglat, Jiri Tinterat ja Urmas Möldret Valga vallavalitsusest ja Dmitri Moskovtsevit Rahandusministeeriumist.

1. Valga valla korterelamute uuringu läbiviimise üldine korraldus.

Käesoleva töö teostamisel lähtuti Valga vallavalitsuse poolt koostatud töö lähteülesandes esitatud tingimustest ning Tartu Regiooni Energiaagentuuri (edaspidi TREA) poolt esitatud pakkumuses toodud töö etappidest.

Töö käigus teostatud uuring viidi läbi Valga valla poolt valitud korterelamutega asustusüksustes. Valimisse võeti Valga linna, Tsirguliina aleviku, Öru aleviku, Laatre aleviku, Kaagjärve ja Lüllemäe külakeskuse kortermajad (Tabel 1).

Tabel 1. Valga valla asustusüksuste kortermajade (elamute) arv ja nendes asuvate eluruumide arv (Allikas: Ehitisregister, 2018).

Asustusüksus	Elamute arv	Eluruumide arv
Valga linn	267	5032
Kaagjärve küla	12	92
Tsirguliina alevik	11	99
Laatre alevik	8	161
Lüllemäe küla	8	85
Öru alevik	7	124
KOKKU	313	5595

Koostöös Valga vallavalitsusega täpsustati, et Töös käsitletakse kortermajadena 3 või enama korteriga elamuid v.a ridaelamud. Töö käigus analüüsiti mitmeid täiendavaid allikaid, mille tulemusel selgus, et käsitleda tulevate korterelamute hulk suurenes (nt Valga linnas 324 tk).

Töö oli jagatud etappidesse.

Esimeses etapis vaadati läbi kõik Valga vallavalitsusel olemasolevad rahvastiku trendid, elamu- ja kommunaalmajandust ning korterelamuid käsitlevad materjalid, analüüsid ja andmed. Samuti tehti päringuid Valga vallavalitsuse sotsiaalvaldkonna andmekogudesse, et saada teavet nende kasutamise võimaluste kohta antud töös. Valga linna üldplaneeringu ja Valga vallas ühinenud erinevate omavalitsuste arengukavade põhjal täpsustati vaadeldavate kortermajade arvu. Esimese etapi käigus toimusid ka kohtumised-intervjuud Kaagjärve, Laatre, Lüllemäe, Tsirguliina ja Öru piirkondade esindajatega, kes kirjeldasid nii piirkondade üldist olukorda ja arenguid kui ka konkreetsete korterelamute/korteriühistute olukorda.

Teises etapis koostöös Valga vallavalitsuse ja Rahandusministeeriumi Riigivara osakonna esindajatega toimusid läbirääkimised Statistikaametiga, mille tulemusena koondati tööks vajalikud sisendandmed Ehitisregistri, Maa-ameti Aadressiandmete süsteemi, Rahvastikuregistri ja Statistikaameti elektritarbimise (Elering ASi andmed) andmebaasidest. Ehitisregistri ja Maa-ameti Aadressiandmete süsteemi andmeid kasutati edaspidises töös kortermajade valimi täpsustamiseks. Rahvastikuregistri ja Elering ASi andmete (elektrilepingute arv majas; elektri kulu kogu majas; elektrikulu korterites viie erineva tarbimisvahemiku lõikes) põhjal loodud mudeli alusel püüti hinnata korterite asustatust. Kogutud andmete alusel koostati nii Valga valla kui terviku kui ka iga töös käsitletud asustusüksuse rahvastikuanalüüs, mis on oluliseks aluseks eluruumide vajaduse hindamisel.

Kolmandas, kõige mahukamas etapis viidi läbi andmebaasis olevate korterelamute välisvaatlus. Selle käigus Tartu Regiooni Energiaagentuuri eksperdid hindasid hoone erinevate osade (vundament/sokkel, fassaad, katus, korstnad, aknad, ukSED) seisukorda. Täpsemalt on seda tegevust kirjeldatud 3. peatükis. Etapi käigus toimus ka kortermajade “jagamine” tüüpide ja gruppide alusel (vt ptk 3.) Samuti hinnati etapi käigus vaadeldud elamutüüpide energiakasutust. Kuna töö raames ei õnnestunud saada piisavalt süstemaatilisi andmeid vaadeldud korterelamute elektri- ja soojusetarbimise kohta, siis energiaerikasutuse hindamisel lähtuti lisaks Elering ASi energiatarbimisandmetele ka SA Kredex'i tellitud ja TTÜ poolt koostatud uuringutest: Eesti eluasemefondi puitkorterelamute ehitustehniline seisukord ning prognoositav eluiga; Maaelamute sisekliima, ehitusfüüsika ja energiasääst; Eesti eluasemefondi telliskorterelamute ehitustehniline seisukord ning prognoositav eluiga; Eesti eluasemefondi suurpaneel-korterelamute ehitustehniline seisukord ning prognoositav eluiga.

Neljandas etapis koguti täiendavalt andmeid ASilt Valga Vesi ja ASlt Utilitas Valga esindusest täpsustamaks, millistes korterelamutes on olemas liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning millised elamud on liitunud Valga linna kaugküttesüsteemiga. Samuti toimusid intervjuud Valga linna ja valla kinnisvarafirmade esindajatega, kes kirjeldasid piirkonna kinnisvaraturu olukorda ja suundumusi viimastel aastatel.

Viiendas etapis hangiti TöökS vajalikke andmeid Valga valla korteriühistutelt, et täpsustada nii korterelamute asustatust kui ka hinnata ühistute soovi ja võimekust oma elamu remontimiseks või renoveerimiseks. Selleks saadi Valga vallavalitsuse vahendusel Äriregistrist kõigi Valga valla territooriumil registreeritud korteriühistute aadressid ja kontaktandmed. Koostati ankeet korteriühistutele nii eesti kui vene keeles, mis saadeti Valga vallavalitsuse poolt kõigile korteriühistutele. Samuti pandi ankeet ülesse Valga vallavalitsuse kodulehele. Lisaks ankeetide postiga saatmisele toimus 12. Veebruaril 2020.a Valga Raekojas infopäev korteriühistutele, kus tutvustati käesoleva uuringu eesmäärke, pakuti abi ankeetide täitmiseks samuti selgitati elamute renoveerimise vajadust ja võimalusi.

Kuuendas etapis täiendati eelpool nimetatud andmete põhjal eelnevaid analüüse, hinnati kõigi korterelamute asustatust, loodi koondandmebaas ja kanti andmed kaardile (ArcGis formaadis mitu kihti). Kortere lamute ja eluruumide asustatuse (hõivatus) hindamisel kasutati kõiki Töö raames kogutud asjakohaseid andmeid. Ükski andmeallikas eraldiseisvana ei võimaldanud terviklikult ja adekvaatselt hinnata korterelamute ja eluruumide asustatust viisil, mis oleks vastavuses rahvastiku ja rahvaarvu seniste trendide kui ka prognoosidega nii Valga linna kui erinevate vaadeldud asustusüksuste lõikes. Seetõttu kasutati Töös kortermajade asustatuse hindamisel andmete „kombineerimist“, kus andmeallikaid käsitleti eeldatava täpsuse järjekorras järgnevalt: korteriühistute poolt täidetud ankeetide andmed, Rahvastikuregistri andmed, Elering ASi elektrienergia tarbimise andmed, korterelamute välisvaatlused.

Seitsmendas etapis koostati lõplik analüüs ja vormistati aruanne.

2. Valga valla rahvastikumuutus

Selles osas käsitletakse rahvastiku teemat elamufondi ja üldplaneeringu elamualade kavandamise võtmes. Täpsemalt on Valga rahvastikuanalüüs esitatud Geomedia OÜ töös „Valga valla profiil“ (2018), mis käsitleb täpsemalt valla rahvastikumuutusi perioodil 2008-2018. Lisaks rahvastikuprotsessidele on selles peatükis hinnatud ka elanike arvu ja teiste rahvastikuindikaatorite ning rahvastikuprognoside täpsust Valga linna andmete näitel. Metoodilisi nüansse rahvastikuandmete allikate, tõlgenduse ja täpsuse osas avatakse Valga valla ja linna rahvastikunäitajate ja rahvastikuprotsesside kirjeldustes.

2.1. Valga valla ja linna elanike arv ja vanuskoosseis

2.1.1. Üldised rahvastikusuundumused

Valga linna rahvaarv väheneb ja elanikkond vananeb. Elanike arv on langenud 12000-le (2019). Vallas tervikuna tuleneb pool kahanemisest negatiivsest loomulikust iibest ja teine pool väljarändest, linna negatiivset iivet määrab väljaränne. Seejuures on siserännet osaliselt kompenseerimas tagasipöördumine välismaalt.

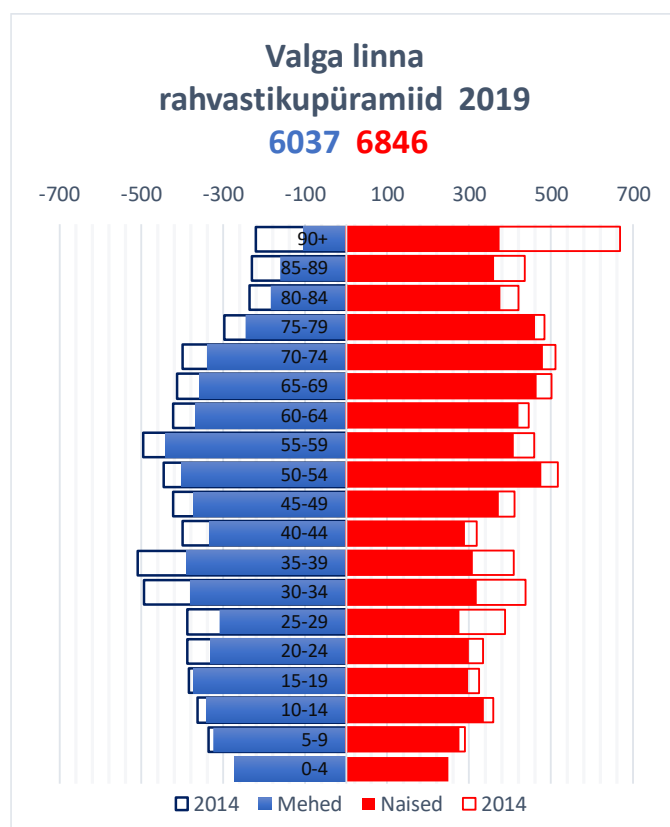
Valga linna rahvaarv on kahanenud aastatel 2000-2019 15% ehk 2 100 inimese võrra, seejuures 2010ndatel kahanemine oluliselt aeglustus (Statistikaamet). 2019 elas Valga linnas <18 lapsi 500 võrra ja 55+ ealisi 1100 võrra vähem kui 2011. Vanusjaotuses on Valga vallas alaealisi ja lapsi (<18 a) võrreldes 2008. aastaga, 600 võrra vähem, üle 55 aastaseid aga 350 võrra rohkem (2018. võrdluses). Järelikult puudutab vananemine tuntavalt külasid, vähemal määral Valga linna, kus vanuskoosseisus avaldub pikaajaline väljaränne. Iseloomulikult teistele linnadele on ka Valga eeslinnastunud, ehkki Jaanikese ja Paju küla rahvastikukasv on olnud kaduvväike ja sisuliselt tähtsusetu.

Tabel 2. Valga linna elanike arv ja teised rahvastikunäitajad (Statistikaamet, Rahvastikuregister).

Näitaja	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*	2018	2019
Elanike arv register 1.1.	13997	13852	13692	13426	13322	13150	12995	11783	11947
Elanike arv statistika 1.1.	12830	12825	12683	12437	12352	12632	12452	12344	12182
Erinevus	-1167	-1027	-1009	-989	-970	-518	-543	+561	+235
<i>Prognos 2014</i>				12665	12519	12366	12221	12071	11932
Sündis	139	113	124	125	107	104	74		
Suri	209	209	192	179	174	199	138		
Saabus	326	349	413	365	316	321	413		
Lahkus	395	405	598	384	408	357	321		
Loomulik iive	-70	-96	-68	-54	-67	-95	-64		
Rändesaldo	-69	-56	-185	-19	-92	-36	92		
Iive	-139	-152	-253	-73	-159	-131	28		

* 2017 detailsed andmed 10 kuud (haldusreformini)

Valga linnas langes sündide arv järsult 2017. aastal 104-lt 74-le. Loomulik iive on püsinud vahemikus -54 kuni -95. 2017. aasta 10 kuu rändesaldo oli teadmata põhjustel positiivne (+92). Siserände saldo on suures miinuses vanusevahemikus 20-34 aastat. Valgast lahkuvad 20ndates ja 30ndates noored, kes suunduvad Tallinna ja Tartu õppima ega enam naase kodukohta (joonis 1). Suur 30ndates elanike vähenemine tuleneb ka kõrgema sündimusega põlvkonnast. Seetõttu jääb ka pereloojaid vähemaks ning väheneb omakorda sündimus. Soolises jaotuses on iseloomulik naiste suurenev osakaal. See hakkab väljenduma juba vanuserühmas 55+, millest alates on meeste suremus naiste omast kõrgem. Üldine elukvaliteet jm tegurid näitavad naiste eluea pikenemist. Naiste suremus kasvab järsult alles 90ndast eluaastast. Suurim arv graafikul, 668 naist 2014. aasta võrdluses näitab lahkunute arvu mõlema 90+ ja 86-90 vanuserühmas summas. Kindlasti ei saa ka vanemate vanuserühmade vähenemist põhjendada ainult suremisega, ka siin esineb vähesel määral väljarännet. Pikem eluiga ei tasanda siiski sel sajandil linnast lahkunute arvu, kuid omab tähendust leibkondade arvu ja elamufondi vajaduse stabiliseerimisel.



Joonis 1. Valga linna rahvastikupüramiid 2019, võrreldes sama 2019.a vanuserühma ja 2014 seisuga (elanike arv).

Rändegeograafias on maakonnalinnade puhul, seda ka Valga näitel oluline siserände ja välisrände vastassuunalisus. Välisrände saldo on muutunud 2010. teisel poolel napilt positiivseks, välismaalt naastakse Valga, kuid siseränne mujale Eestisse on püsinud Valgas kõrge. Põhiliselt on tegemist töö- ja pererändega valdavalt Tallinna ja Tartu. Näiteks kirjutas ennast 2013.a tasuta bussisõidu õiguse saamiseks Tallinna sisse u 130 valglast. Kolmandik lahkub välismaale (2016. a andmed). Seejuures maaelanikud on suhteliselt paiksemad, kuid mida kaugemale vallas lõunasse liikuda, seda kiirem on olnud rahvastikulangus viimastel

kümnenditel. Rändesaldo absoluutset ja ka suhtelist vähenemist võib põhjendada üldise elanike arvu vähenemisega.

Haldusreformi järgselt tuleb rännet analüüsida ka vallasisestes funktsionaalsetes seostes, kuivõrd Valga linn moodustab u 70% kogu valla elanikest. Ka rändeliselt on väga oluline Valga kui piirilinna asend. Tinglikult on Valga linna lähirände tagamaa üle poole väiksem teistest maakonnalinnadest. Teisisõnu, Valga lähiraadiuses (15 km) on suhteliselt vähem asulaid ja inimesi. Tagamaa suurus väljendab nii keskuslinna funktsionaalset tugevust kui ka antud elamuarengute lähenduses hinnangut sisserände potentsiaalile. Valga lähitagamaal elab 4800 inimest (Valga valla maaelanikkond). Võrdluseks, sama palju elas endises Võru vallas ümber Võru linna. Viie valla ühinemisel tekkinud Võru vallas elab nüüd ligi 11 000 inimest, seejuures Võru linna ümbruses elanike arv kasvab tunduvalt (eeslinnastumine), mida ei saa kinnitada Valga kohta. Tartu rändeline tõmme nii pendelrändes kui elukohamobiilsuses on tugev Valga maakonna põhjaosas. Maanteed ja raudteed võiks nimetada Tartu suunaliseks rändekoridoriks. Elukoharänne Valkast Valga linna on kolmandajärguline. Valga linna 5 226 elanikust (2018) kolib Valgasse üksikuid, teades, et pendelrändeliselt käib töö u 500 inimest.

2.1.2. Mõned metoodiliselt selgitused elanike ja leibkondade arvu täpsuse osas

Rahvastikuregistri täpsus. Nimelt on Rahvastikuregistris olnud oluliselt rohkem inimesi, kui reaalselt Valga linnas elab. 2011. aastal oli Valga linnas registri järgi 1 736 inimest rohkem (+14%) kui loendati rahvaloendusel. Kui rahvaloendusi iseloomustab alaloendus (2011, 2,3% Eesti elanike summast), siis rahvastikuregister registreerib nõ üle (Eesti keskmine viga +3%). Tavaliselt ei registreeri ennast elukohast välja Eestist lahkujad. Valga rahvastikuregister on oluliselt ebatäpsem Eesti keskmisest, siis mängivad selles rolli nii Venemaale kui Euroopa Liitu lahkujaid. Hinnanguliselt võib registris olla kuni 10% mitte-püsielanikke, kuid 2010ndate jooksul on register saanud nõ puhtamaks. Näiteks 2013. registreeris u 130 inimest Valgast oma elukoha ümber Tallinna seoses tasuta bussisõiduõigusega.

Siseministerium viis suurima täpsustuse rahvastikuregistris läbi 2018. a detsembris, mil registrist kustutati inimesed, kes olid jätnud oma elukoha omavalitsuse täpsusesse. Valga vallas oli selliseid inimesi 969, sh 447 mitte-eesti kodakondset (eeldatavalt valdav enamus neist Valga linnas). Enamasti oli tegemist välismaale elama asunud inimestega, kel puudus vajadus avalikeks teenusteks, mis eeldas aadresstäpsuses registrikannet.

Rahvastikuanalüüsis on probleemiks ka see, et Valga linna rahvastikusündmuste detailne täpsus rahvastikuregistri tüüpväljavõtetes lõpeb haldusreformi ehk oktoobriga 2017. Hilisemate väljavõtete tegemine iibe- ja rändenäitajate lõikes on asustusüksuste kohta äärmiselt töömahukas, miks seda antud töö eesmärkides ka ei tehtud.

Residentsusmeetod rahvastikustatistikas. 2016. aastast tugineb Statistikaameti rahvastikustatistika indeksipõhisele residentsuse kontseptsioonile, mis isikupõhiselt arvestab teenusekasutust jm tunnuseid püsielukoha määramisel (Eesti Statistika 2016). Elumärgid kogutakse 14st Eesti riiklikust registrist ja alamregistrist, sh Eesti Hariduse Infosüsteemi, riiklikku pensionikindlustuse registrit, ravikindlustuse andmekogu, ning seejärel kaalutakse (püsi)elukoha tuvastamist. Selle metoodilise arendusega lõpetati viimasele rahva ja eluruumide loendusele (REL 2011) põhinev rahvastikuarvestus ning mindi üheselt üle rahvastikuregistrile kui riiklikule põhiregistrile. Püsielukoha küsitlused, mida tehti indeksi

kontrollimiseks, said veamääraks vaid 1,1% (Tiit jt, Riigikogu Toimetised 38/2018). Valga kui kahaneva piirilinna puhul võib oletada suuremat veamäära, nimelt residentsusindeksi sisseviimisel korrigeeriti Valga elanike arv 280 võrra üles (+2,3%) (tabel 2). Kui siit võiks eeldada välisrändega Valgast lahkunute mahaarvestust, nagu mujal Lõuna-Eestis, siis Valga lisandus mitteloendatud ja mitte-registreeritud inimesi. See lähendas Valga puhul ka loenduse ja registri arvestust ning 2018 ja 2019 on residentsusindeks juba lisanud elanikke. 2018, mil residentidena liideti registriarvule 561 inimest, tekitab mudelis veakahtlusi, sest võrrelduna 2017. aastaga hüppas residentsusparand miinusest plussi 1100 elaniku võrra, mis on ebatõenäoliselt kõrge, 9% linna elanike arvust. Suuresti saab seda selgitada rahvastikuregistri puhastamisega, mil rahvastikuregistris vähenes elanike arv 1212. Kui eelnevatel aastatel vähenes linna elanike arv u 170 võrra, siis 2018, võttes maha 'aadressita' elanikud, võib oletada väljarände kahekordistumist. 2019 positiivse iibe +235 tekitasid põhiliselt just need inimesed, kel jäi tagasiregistreerimine 2019. aastasse (kui läks vaja mõnd riigiteenust). Samuti toetas plusspoolt vähemal määral tagasiränne välismaalt. Igal juhul väljendab residentsusindeks viimastel aastatel uusi elanikke ning rahvastiku kahanemise aeglustumist. Statistikaamet võiks avalikustada residentsusmeetodi kohaselt iga-aastaselt kõigi Eesti asustusüksuste parandi rahvastikuregistri elanike arvule. See aitaks sisuliselt mõista elukohageograafiat püsielanike ja ajutiste elanike jaotuses ning avada rahvastikuprotsesside tagamaid kohaliku elu korraldamisel. Teadvustades üldist suundumust ajutiste elanike arvu suurenemisest on Valga linna rahvastiku statistilised täpsustused tekitanud küsimusi residentsusmeetodi usaldusväärsusest. Kahtlemata tõstab mudeli veamäära piirilinna erisus. Samuti on täielikult avalikustamata mudelis kasutatavate registreeritud ja suurandmete loend (ning kaalud). Selle töö metoodilistes küsimustes pole teada, kas elektritarbimist arvestatakse elumärgina residentsusindeksi mudelis. Kokkuvõtteks, rahvastikuregistrit riikliku registrina tuleb käsitleda ametliku andmeallikana rahvastikuandmete kasutamisel linnakorralduses ja linnaarengu kavandamisel.

Kaardirakendus. Praktiliseks töövahendiks, mis pakub värskaid andmeid 2017-2019, on statistikaameti kaardirakendus. Sellelt saab teha väljavõtteid elanike arvust, milles on rahvastikuregistris täpsustatud residentsusindeksi alusel <https://estat.stat.ee/StatistikaKaart/VKR>.

Rahvastikuproгноosid. Kaudselt pakub elanike arvu täpsushinnangut ka 2014.a koostatud rahvastikuproгноos. 2019. aastaks on rahvastikuregistri ja prognoosnäitajad n.ö jooksanud sisuliselt võrdses, rahvastikuregistris 11 947, prognoosis 11 932. Registris on elanike arv alates 2014.a vähenenud poole kiiremini, -1 479 võrra erinevalt statistikaametis prognoositust -733. Registri-elanike vähenemist saab selgitada Valgast lahkumise n.ö lõpliku otsusena, mis on siis viimastesse aastatesse kuhjunud. Statistikaameti prognoosi tagasihoidlikult vähenev iibe võib omakorda tuleneda kõrgemast sündimuse üldkordajast lähteaastate andmetes. Tuginedes 2014. aasta rahvastikuproгноosile on pakutud Valga linna elanike arvuks 2030.a 10 307 ja 2040.a 8 934. Viimase viie aasta rahvastikuprotsessidele ja iibetrendidele tuginedes võib oletada, et prognoos hindab elanike arvu üle (suurusjärgus 1000 elanikku).

2019.a Statistikaameti rahvastikuproгноosist ei ole analüüsiks täpset tuge, sest see võimaldab vaid maakondlikku väljavõtet. Demograafilise komponentmudeliga on selles modelleeritud tulevikurahvastik vanusrühmade sündimuse, suremuse ja rändekoefitsientide alusel. Sündimuskordajate ja sünnimomendil oodatava eluea tabelid on arvutatud 2018.a

andmete alusel. Maakondadele kohaldatud põhistsenaariumis tõuseb summaarne sündimuskordaja 2045. aastaks 1,81 lapseni naise kohta. Samuti väheneb suremus, sest oodatav eluiga sünnimomendil pikeneb 2045. aastaks naistel 86,5 ja meestel 79,6 eluaastani. Maakondade vahelistes rändesuundumustes tuginetakse 2015–2018. aasta rahvastikuregistri elukohavahetuste andmetele, välisrände koefitsiente Valga maakonnas selle ebaolulisuse tõttu ei arvestata (Eesti Statistikaamet 2018).

Suhteliselt väiksema elanike arvuga piirkondade rahvastikuprognosis võib suurenedagi väiksemast valimist tingitud juhuslikkuse tõttu. Näiteks Soome rahvastikuteadlased peavad loomuliku iibe usaldusväärse prognoosi vähimaks hulgaks 30-40 000 elanikku, mistõttu ka väiksemate omavalitsuste prognoos esitatakse liidetuna, koondina (*Statistics Finland 2019*). Ka Eesti Statistikaamet piirdub seetõttu vaid maakondlike ja suuremate linnade rahvastikuprognosidega.

Oluline on elamufondi vajaduse hindamisel ka leibkondade arvu täpsus. Valgas on leibkondade arv ühelt poolt lastega perede vähenemisel ja teiselt poolt pensionärist üksikleibkondade suurenemisel üsna kiiresti muutunud. Rahvastiku ja eluruumide loenduse (REL 2011) andmetel moodustasid 12 261 valgalast 5 860 leibkonda, nendest alla 18-aastaste lastega oli Valgas 1 427 peret. Kui 2011 REL andmetel oli Valgas leibkonna keskmine suurus 2,06, siis 2019. aastaks on seoses sündimuse langusega leibkonna keskmine suurus hinnanguliselt nii Valga linnas kui valla alevikes ja maarahvastikus langenud alla 2. Aga on ka võimalik, et sõltumata rahvastiku vähenemisest, on püsinud leibkondade arv 2010ndatel ligilähedasel samas suurusjärgus, 5 900. Sellele hüpoteesile kinnitust pole, kuivõrd väljaränne pole hõlmanud vaid 20ndates noori, vaid ka lastega peresid. Seetõttu on antud uuringu asustatuse ja elumuprognosi hinnangutes võetud keskmiseks leibkonna suuruseks 1,9.

2.2. Valga valla alevike elanike arv ja vanuskoosseis

Rahvastiku kahanemisel on oluline hinnata muutust pikemaajaliselt, ühe inimpõlve ehk 20-30 aasta vältel. Alates 2000. aastast on kõige kiirem rahvastiku vähenemine toimunud Laatre (-35%), kus ka lähiaastatel järsk langus jätkub (Tabel 3). Kõige stabiilsem rahvastiku koostis on olnud Tsirguliinas (-21%). Örus on elanike arv küll kahanenud kõige vähem, kuid sooline ja vanuskoosseis töötab ka siin kiiremat langust.

Tabel 3. Valga valla suuremate asulate elanike arv 2000-2019 REL 2011, rahvastikuregistri ja statistikaameti täpsuses.

Asula	REL 2000	RR 2019	ST 2019	Residentsus -parand, 2019	2000-19 ST muutus, in.	2000-19 ST muutus, %
Tsirguliina	530	454	417	-37	-113	-21%
Laatre	274	189	177	-12	-97	-35%
Lüllemäe	298	224	214	-10	-84	-28%
Kaagjärve	302	262	254	-8	-48	-16%
Öru	207	192	177	-15	-30	-14%

Tabel 4. Valga valla suuremate asulate elanike arv (rahvastikuregister).

Asula	REL 2000	REL 2011	RR 2017	RR 2019	2000-19 muutus, in.	2000-19 RR muutus, %
Tsirguliina	530	434	440	454	-76	-14%
Laatre	274	189	192	189	-85	-31%
Lüllemäe	298	253	236	224	-74	-25%
Kaagjärve	302	246	265	262	-40	-13%
Õru	207	178	172	192	-15	-7%

Lühemaperioodiliselt on rahvastikuregistri andmetel vahemikus 2017-19 elanike arv kasvanud Tsirguliinas ja Õrus ning vähenenud Laatres, Lüllemäel ja Kaagjärvel (Tabel 4), kuid residentsusindeks täpsustab põhjendatult elanike arvu alla, põhjusel, et osa sissekirjutatutest ei ela nendes asulates. Tsirguliinas elab tegelikult 37 inimest ja teistes asulates 8 kuni 15 inimest vähem kui on kirjas rahvastikuregistris. Üldistades, 2017-2019 on jätkunud väga kiire u 4% aastas rahvastiku vähenemine Laatres ja Lüllemäel. Tsirguliinas jätkub kahanemisprotsess 2% aastas. Õrus ja Kaagjärvel on elanike arv viimastel aastatel püsinud sama.

Mõneti stabiilsema rahvastikuga asulates nagu Õrus ja Kaagjärvel tuleb arvestada suhteliselt suurema väljarändepotentsiaaliga. Nõ pruudipõud esineb Laatres ja Õrus, kust on lahkunud noorikud. Üldiselt aleviku elanikud vananevad, kuid elanike arvu kahanemist hoiab viimastel aastatel tagasi nii pikenev eluiga kui ka kodukoha truudus. Laste arv on Kaagjärvel ja Laatres püsinud ühtlasel tasemel vaatamata elanike arvu langusele (vt asulate rahvastikupüramiide joonisel 2). Lühemaperioodilised muutused nii üles kui alla asulate elanike arvus sõltuvadki lastega perede rändest. Näiteks on Õrusse kolinud viimastel aastatel mõned lastega pered (suuline allikas), mis on ka kohe väljendunud elanike arvu tõusus 20 võrra (rahvastikuregister). Vanusjaotuse kohaselt väljendavad rahvastikupüramiidid valla alevike tegevusprofiili –kas kool, kas ettevõtlus – ning kannavad demograafilises tunnustes jätkuvalt, isegi 30 aastat hiljem kolhoosiaja märke. Tuleb ka silmas pidada, et Kaagjärve ja Lüllemäe on külad, mis sisaldavad lisaks keskasulale ka ümbritsevat hajaküla.

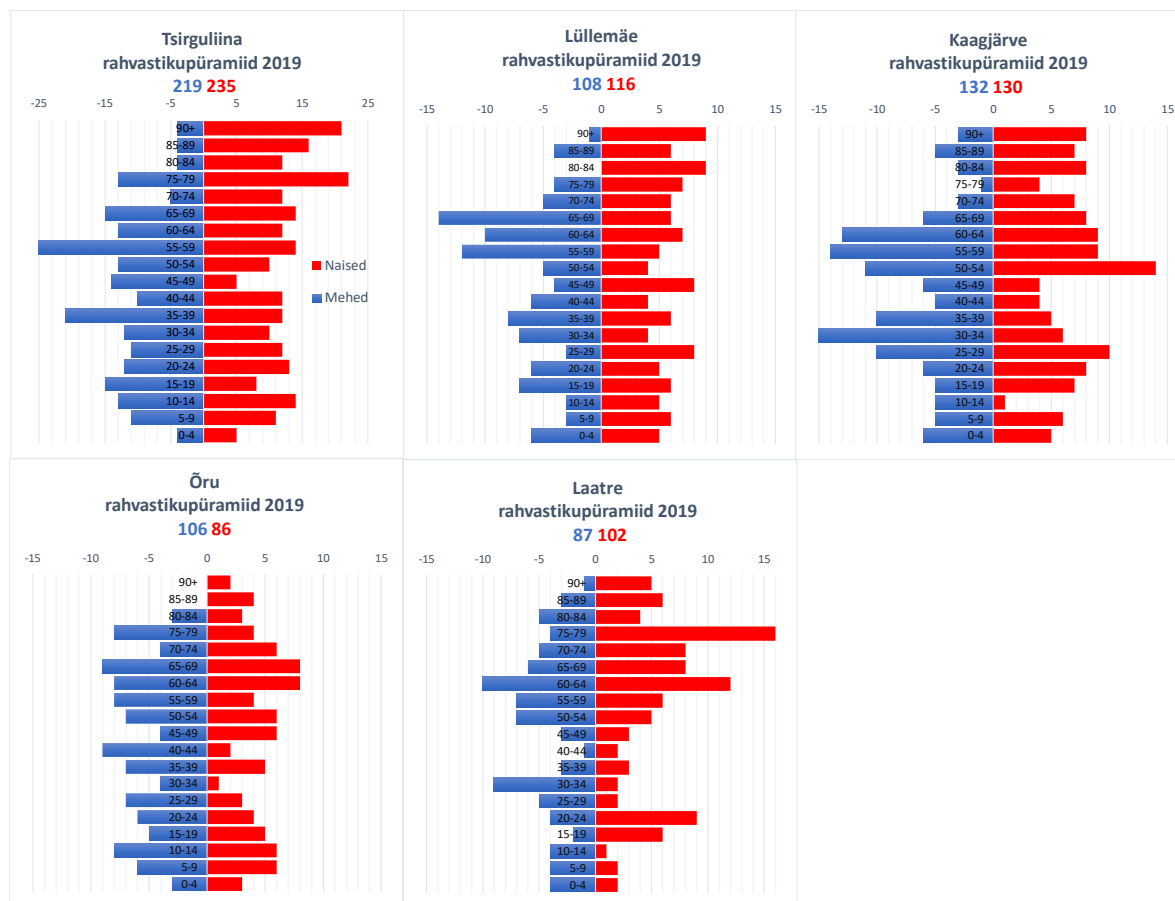
Tsirguliina üldiselt kõige ühtlasem vanusjaotus tuleneb suhteliselt paiksest ja stabiilsest rahvastikust, milles mängib rolli ka ühepereelamute suur osakaal. Sündimus on langenud järsult alles viimasel viiel-kuuel aastal. Ebatavaliselt suured on vanemate naiste vanusrühmad, mis on tüüpiline keskkooliga alevikele (naisõpetajad).

Lüllemäe rahvastik väljendab kolhoosipõlvkonna meeste (55-69) tuntavat osakaalu, aga ka eakate naiste kõrget eluiga. Sündimus pole viimasel kümnendil Lüllemäel vähenenud ning ka sõltumata väljarändest püsib 30ndates põlvkond.

Kaagjärvel on sarnaselt Lüllemäega märgatavalt suuremad 50-64 ja 25-39 meeste vanusrühmad. Ka Kaagjärvel on laste arv asulas püsinud stabiilne 2010ndatel.

Õrus on rahvastikupüramiid üsna sakiline. 30-40ndates põlvkonda on vähe, see on põhjus miks ka laste arv väheneb ja sündimus langeb. Endisele kolhoosiasulale iseloomulikult on mehi rohkem.

Laatre elanikud on keskmiselt kõige vanemad. Alla 50seid on asulas vähe, mis põhjustab järgnevail aastail kiiret kahanemist. Tuleb märkida, et laste arv püsib asulas ebaproportsionaalselt suur (üksikud suurpered?).



Joonis 2. Tsirguliina, Lüllemäe, Kaagjärve, Öru ja Laatre rahvastikupüramiidid (2019.a elanike arv).

3. Korterelamute ehitustehniline seisukord Valga vallas ja nende kestlikkus

Korterelamute ehitustehnilise seisukorra hindamine ja selle alusel nende kestlikkuse hindamine toimus valdavalt TREA spetsialistide välise vaatluse alusel. Mingis osas sai tulemusi korrigeerida Valga vallas valdkonda tundvate spetsialistide ja korteriühistute (KÜde) küsitlemise alusel.

3.1. Korteriühistute küsitlus. Ankeet

Valga korterelamutest parema ülevaate saamiseks ja vastavalt lähteülesandele viidi Valga linnas ja vallas läbi KÜde küsitlus "Valga kortermajade uuring". Küsitluseks ettevalmistatud ankeeti vaata Lisa 1. TREA poolt koostatud küsitluse ankeeti oli võimalik täita Valga valla kodulehel, postiga saadetud paber kandjal (välja saadeti 81 kirja), e-kirjaga saadetud ankeedil (välja saadeti üle 200 e-kirja) või Valga raekoja saalis 12.02.2020. toimunud infopäeval "Kortermajandus Valga vallas".

TREAle saadeti 77 täidetud ankeeti ja viie Kaagjärve küla korterelamu kohta saabus info e-kirja teel Kaagjärve raamatukoguhoidjalt. Mõnest korterelamust saabus mitu ankeeti, kokku liites saadi küsitluse tulemusel info 74 korterelamu kohta, s.h Valga linnast 58 ja Valga vallast 16 elamu kohta (Kaagjärve küla, Koikküla, Laatre alevik, Lüllemäe küla, Tagula küla, Tsirguliina alevik). Analüüsida oli võimalik 23,6% vaatlusalustest korterelamutest (313) Valga vallas.

17 ankeeti täideti puitelamute, 29 telliselamute ja 28 paneel elamute kohta. Korteriühistu vanuse järgi vaadeldes saadi 47 ankeeti korterelamust, kus KÜ oli loodud enne 01.01.2018, seega 27 ankeeti saabus sundloodud KÜga korterelamust. Korterelamu suuruse järgi jaotusid ankeedid: 3-8 korteriga 21 tk, 9-18 korteriga 24 tk, 19-30 korteriga 8 tk ja üle 30 korteriga elamust 21 ankeeti.

3.1.1. Ankeetide analüüsi tulemused

Ankeetides välja toodud tühjade korterite arvu käsitleti töös esimese infoallikana määramaks korterelamu asustatust, eeldusel et KÜ liikmed teavad kõige paremini hetkelist olukorda enda korterelamus.

Korterelamus elavate leibkonna tüüpide kohta koguti infot lähtuvalt sellest palju on korterelamudes lastega peresid või pensionäre. 66 korterelamu puhul on infot lastega peredest ja 64 korterelamu puhul pensionäridest. Loetelust kümme korterelamut on pensionäride poolt hõivatud 50% ulatuses või enam, lastega perede poolt on korterelamutest 50% ulatuses asustatud ainult 1 korterelamu. Antud valimis on pensionäride keskmine asustatus korterelamus 31% ja lastega perede asustatus 19%, st, et ainult igas viiendas korteris on lapsi.

KÜde finantsseisu selgitamiseks küsiti KÜ kommunaalkulude võlglaste arvu. 74 korterelamust oli 32 korterelamus vähemalt üks tähtaegse makseraskusega korter. 32-st võlglastega elamust oli üksteist 3-8 korteriga, kuus 9-18 korteriga, neli 19-30 korteriga ja üksteist 30+ korteriga elamus. Ka võlglaste seisukohast on kõige raskemas seisus väikeste

elamute KÜd. Suuremas elamus ei muuda mõne võlgase olemasolu veel eriti KÜ finantsseisu.

Sooviti ka teada, kuidas on KÜ finantseerinud seni teostatud renoveerimistöid. Selleks küsiti, kas KÜl on laen. Antud valimist oli laen 15 korterelamul ja 56 ei olnud laenu.

Lisaks küsiti, kas KÜl on soov alustada renoveerimisega ja täpsemalt, milliseid renoveerimistöid soovitakse ette võtta. 47 korterelamu kohta oli ankeetides info, et korteriühistul on plaanis alustada renoveerimisega, see on kogu valimist 66%. Enim mainitud renoveerimistöö on fassaadide remont ja soojustamine, 16 korral, järgneb katuse remont ja soojustamine, 10 korral, trepikodade remont, 9 korral ja maja ümbruse heakorrastamine 8 korral (viimane ei ole küll hoone renoveerimistöö). Teised tööd olid mainitud 6 või vähemal korral.

Ankeetide analüüsi tulemusi (nt võlgnike suhtarv, lastega pered jne) ei ole mõistlik laiendada kõigile Valga vallas vaatluse all olnud elamutele, sest nende olukorrad võivad olla äärmiselt erinevad.

3.2. Kortерelamute grupeerimine vanuse, põhikonstruktsioonimaterjali, eluruumide arvu ja asustatuse järgi.

Valga vallas vaatlusalused korterelamud jaotati nelja gruppi vanuse, põhikonstruktsioonimaterjali, eluruumide arvu järgi elamus ja asustatuse osakaalu järgi. Iga grupp jagati veel omakorda tüüpideks.

Vanuse grupp jagati ehitusperioodi järgi kolmeks tüübiks, põhikonstruktsioonimaterjali grupp materjali järgi kolmeks tüübiks ning eluruumide arvu ja asustatuse grupp neljaks tüübiks. Valga valla vaatluse all olnud korterelamute vanuseline jaotus moodustati peamiselt ehitisregistri andmete alusel, kuid kui seal märge puudus, siis hinnati seda põhikonstruktsioonimaterjali või välisvaatluse põhjal. Ehitusperioodi alusel moodustati kolm vanustüüpi (Tabel 5). I – enne 1945. aastat ehitatud korterelamud; II – vahemikus 1945-1960 ehitatud korterelamud; III – alates 1961ndast aastast rajatud korterelamud (Vt Foto 1 a, b, c).

Valga vallas on enim enne 1945. aastat ehitatud korterelamuid, kõigist korterelamutest moodustavad need ligi poole. Tüübilt järgmised on ehitatud vahemikul 1945-1960.

Tabel 5. Kortерelamute (kolme ja enama korteriga) tüpaaž ehitusperioodi alusel.

Vanustüüp	Valga linn	Kaag-järve küla	Tsirgu-liina alevik	Laatre alevik	Lüllemäe küla	Õru alevik	Teised asulad*	Korter-elamute arv	Põhikonstruktsiooni materjal
Enne 1945. aastat	165	0	0	1	0	0	11	177	Valdavalt puitelamud
Vahemik 1945-1960	93	5	9	3	7	1	14	135	Valdavalt telliselamud
Peale 1961. aastat	66	6	2	5	1	5	10	92	Valdavalt paneelilamud
Määramata elamud	0	0	1	0	1	0	2	4	
Kokku	324	11	12	9	9	6	37	408	

* Teiste asulate korterelamud ei kuulunud vaatluses olevasse gruppi (371 tk).



Foto 1. Enne 1945. a. elamu (a) 1945-1960. a. elamu (b) Peale 1961. a. elamu (c).

Märkus: Valga linnas asuvate korterelamute paiknemist vanuselise jaotuse alusel vaata kaardilt: “Valga linna korterelamute vanus lähtuvalt ehitusaastast”.

Teine grupp moodustati korterelamute põhikonstruktsioonimaterjali järgi (Foto 2 a, b, c). Eristati kolme tüüpi põhikonstruktsioonimaterjali: puit, tellis ja väikeplokk ning paneel (põlevkivituhkgaasbetoon või tsementbetoon). Umbes pool vaatluse all olnud korterelamutest on põhikonstruktsioonilt puitelamud (Tabel 6).

Tabel 6. Kortereelamute põhikonstruktsiooni tüübid kasutatava materjali järgi.

Põhikonstruktsioonimaterjali tüüp	Valga linn	Kaagjärve küla	Tsirguliina alevik	Laatre alevik	Lüllemäe küla	Õru alevik	Teised asulad*	Kortereelamute arv
Puit	165	0	0	0	0	0	11	176
Tellis	102	5	9	4	7	1	14	145
Paneel	57	6	2	5	1	5	10	83
Määramata, sega	0	0	1	0	1	0	2	4
Kokku	324	11	12	9	9	6	37	408

* Teiste asulate korterelamud ei kuulunud vaatluses olevasse gruppi (371 tk).



Foto 2. Puitelamu (a) Telliselamu (b) Paneel elamu (c).

Märkus: vaata kaarti „Valga linna korterelamute paiknemine põhikonstruktsiooni materjali järgi“.

Kolmas grupp korterelamutest moodustati eluruumide (korteri) arvu järgi (Foto 3 a,b,c, d). Siin on neli tüüpi; esimeses on kortereid 3-8, teises 9-18, kolmandas 19-30 ja neljandas üle 30 korteri. Nimetatud vahemikud on Valgale küllaltki tüüpilised.

Üle poole Valga valla korterelamutest moodustavad kuni 3-8 korteriga elamud. Suuri, üle 30 korteriga korterelamuid on 60.

Tabel 7. Korterelamute jaotus korterite arvu järgi.

Tüpaaj korterite arvu järgi	Valga linn	Kaagjärve küla	Tsirguliina alevik	Laatre alevik	Lüllemäe küla	Õru alevik	Teised asulad*	Korterelamute arv
3-8 korterit	176	5	9	2	1	1	29	223
9-18 korterit	68	6	2	4	8	2	8	98
19-30 korterit	20		1	2		3		26
üle 30 korteri	60			1				61
Kokku	324	11	12	9	9	6	37	408

* Teiste asulate korterelamud ei kuulunud vaatluses olevasse gruppi (371 tk).



Foto 3. 3-8 korteriga elamu (a)



9-18 korteriga elamu (b)



19-30 korteriga elamu(c)



Üle 30 korteriga elamu (d).

Märkus: vaata kaarti „Valga linna korterelamute paiknemine nende korterite arvu järgi“.

Asustatuse grupp moodustati järgi, eelkõige Rahvastikuregistri andmete alusel, kuid vajadusel kasutati Elering ASist ja küsitlusankeetidest saadud andmeid. Siin on samuti moodustatud neli asustatuse osakaalu tüüpi: I – asustatus alla 25%, II – asustatus vahemikus 25-50%, III – asustatus vahemikus 51-75% ja IV – asustatus üle 75% (Foto 4 a, b, c, d). Kolmandik korterelamutest on hõivatud üle 75% ja neis olevaid KÜsid võib pidada jätkusuutlikuks. 18% elamutest on asustatud alla 25% või hoopis tühjad, reeglina sellise asustustasemega KÜd ei ole jätkusuutlikud ega suuda neile kuuluvaid hooneid pikemas perspektiivis ülal pidada.

Tabel 8. Korterelamute jaotus asustatuse osakaalu järgi.

Tüpaž asustatuse osakaalu alusel	Valga linn	Kaagjärve küla	Tsirguliina alevik	Laatre alevik	Lüllemäe küla	Õru alevik	Teised asulad*	Korter- elamute arv
Asustatus alla 25%	57	5	1	1	1	1	8	74
Asustatus 25-50%	64	1	3	3	2	1	16	90
Asustatus 51-75%	76	1	8	2	3	4	11	105
Asustatus üle 75%	127	4	0	3	3		2	139
Kokku	324	11	12	9	9	6	37	408

* Teiste asulate korterelamud ei kuulunud vaatluses olevasse gruppi (371 tk).



Foto 4. Asustatus alla 25% (a)



Asustatus 25-50% (b).



Asustatus 51-75% (c)



Asustatus üle 75% (d).

Märkus: Vaata kaarti „Valga linna korterelamute paiknemine asustatuse osakaalu järgi“.

3.3. Korterelamute ehitustehnilise seisukorra hindamine.

3.3.1. Hindamismetoodika

Korterelamute ehitustehnilist seisundit hinnati visuaalse välise vaatluse järgi. Arvestades uuringu ajalisi raame ning eesmärki, loobuti algsest plaanis olnud tehnosüsteemide hindamisest, sest see oleks eeldanud majasiseseid vaatlusi. Ainsate tehnosüsteemi osadena hinnati hoonete korstnaid ja vihmaveesüsteeme, kus see oli võimalik ja mõeldav.

Hinnati erinevaid välisvaatlusel tuvastatavaid konstruktsiooniosade seisukorda: välisseinad, vundament/sokkel, aknad/avatäited, välisüksed, katus, korstnad, vihmaveesüsteem. Seejuures hoonete püsivusele olulisemad ja kapitaalsemad osad arvestati suurema kaalumisteguriga.

Välisseinad, vundament/sokkel ja katus võeti arvesse kaalumisteguriga "2", teised hoone osad kaalumisteguriga "1".

Kaalumistegurite omistamise juures oli aluseks kaalutus, et mida paremas seisukorras on hoone põhilised kandev- ja piirdekonstruktsioonid, seda pikem on hoone eluiga ja tõenäolisem edasine sihipärane ekspluateerimine.

Erinevate aspektide valimine hindamiseks ja nendele kaalukuse omistamine oli esialgne. See tähendab, et lähtuvalt uuringu ülesandest ei ole oluline mitte hoonete seisukorra täpne ja lõplik hindamine vaid pigem see, millisesse nn headusklassi kuulub konkreetne hoone kogu vaatluse all olevate Valga korterelamute hulgas.

Hindamise käigus käisid diplomeeritud ehitusinsener Kalle Virkus ja volitatud energiatõhususe spetsialist Ülo Kask iga valimis olnud korterelamu juures, pildistasid seda (võimalusel igast küljest) ja hindasid hoonete põhikonstruktsiooni osi alloleva skaala kohaselt (vt ka hindamistabelit Lisa 2. Fotod eraldi failis):

"VÄGA HEA" – (5 hindepunkti) visuaalne välimus väga hea. Põhjalikult uuendatud viimase 5 aasta jooksul.

"HEA" – (4 hindepunkti) visuaalne välimus hea. Kas osaliselt või põhjalikult uuendatud viimase 10 aasta jooksul.

"RAHULDAV" – (3 hindepunkti) visuaalne välimus rahuldav, kuid vajaks uuendamist/renoveerimist.

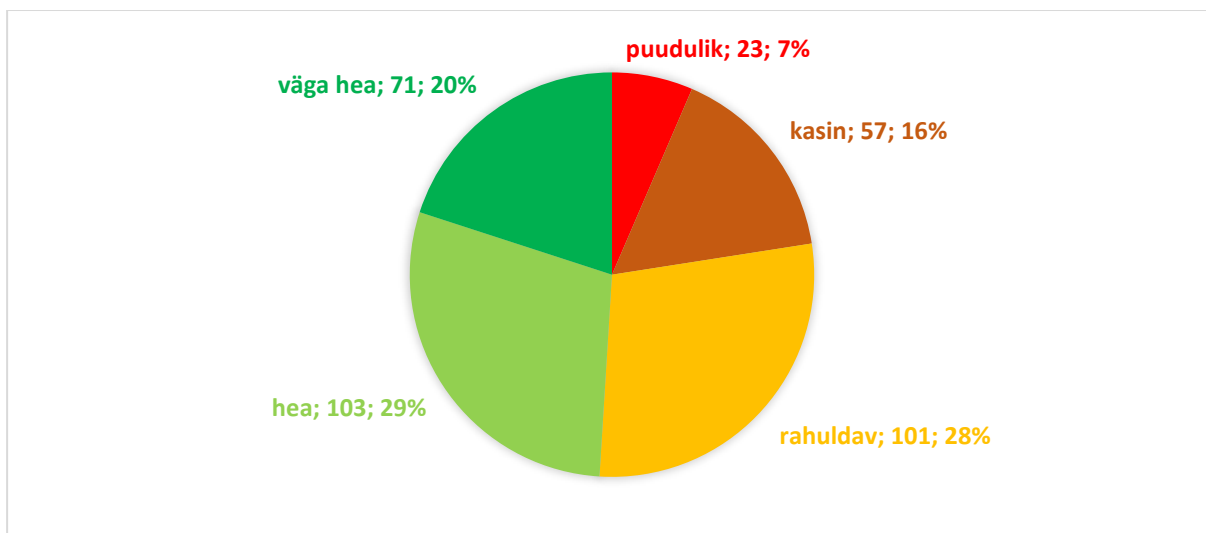
"KASIN" – (2 hindepunkti) visuaalne välimus on problemaatiline. Märkimisväärne ja kulukas remondivajadus.

"PUUDULIK" – (1 hindepunkt) visuaalne välimus avariiline. Vajab kiiret, põhjalikku ja kallist renoveerimist/ rekonstrueerimist või lammutamist.

3.3.2. Valga valla korterelamute ehitustehnilise seisundi hindamise tulemused.

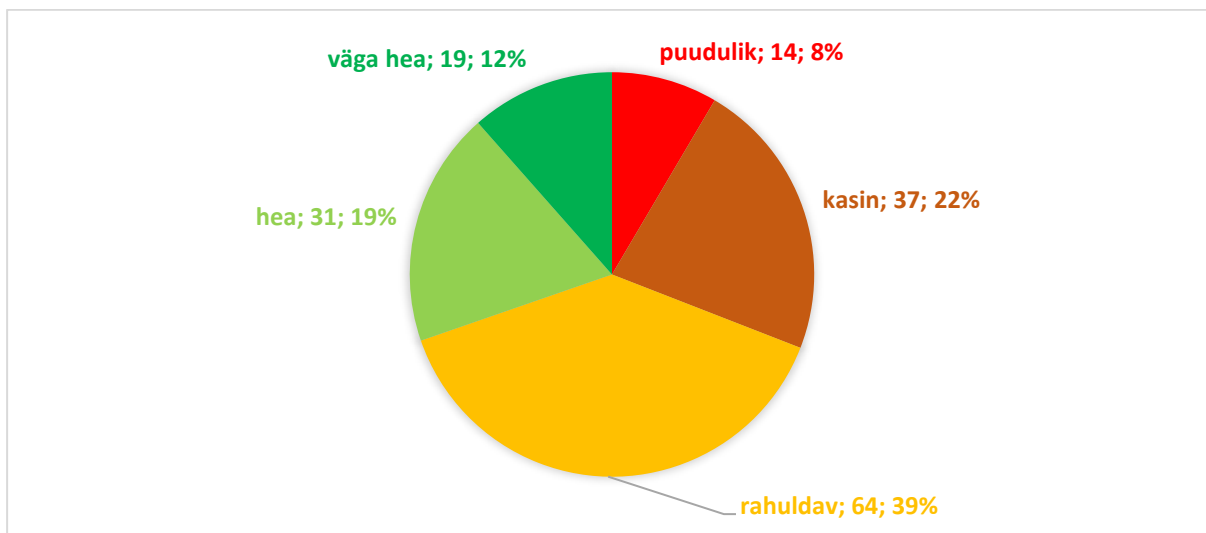
Järgnevatel diagrammidel esitatakse korterelamute välisevaatluse alusel saadud ehitustehnilise seisukorra hinnang. Välisevaatluse tulemusel anti hinnang 355 Valga valla korterelamule. Ülejäänud 16 kortermaja olid täielikult tühjad ja kasutuskõlbmatud ning seetõttu nende konstruktsioone eraldi ei hinnatud. Kõigi elamute ehitustehnilise seisundi kohta kokku on koostatud diagramm Joonisel 3, eraldi puitelamute kohta Joonisel 4, telliselamute kohta Joonisel 6 ja paneelalamute kohta Joonisel 7.

Umbes pooled (181) elamud, 355st Valga vallas vaadeldud ja hinnatud elamust, on puudulikus kuni rahuldavas ehitustehnilises seisukorras. Umbes veerand elamutest (80) on väga halvas (puudulik, kasin) seisundis ja nende renoveerimine oleks tänases majanduslikus situatsioonis ebamõistlik.



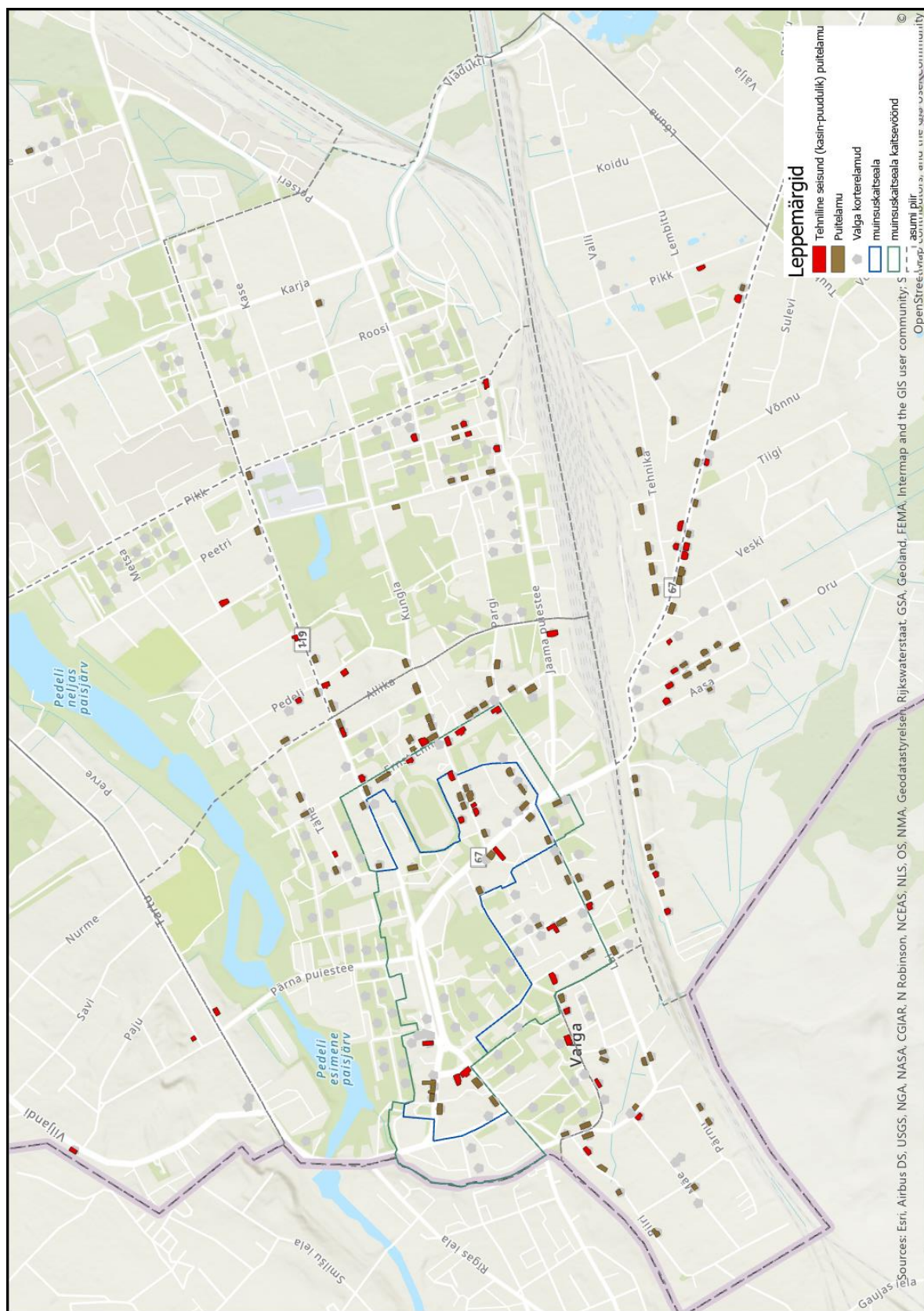
Joonis 3. Valga vallas uuritud korterelamute (355 tk) ehitustehnilise seisundi hinnang.

Märkus: Valga linna elamute tehniline seisund ja paiknemine, vaata kaarti „Valga linna korterelamute tehniline seisund“.

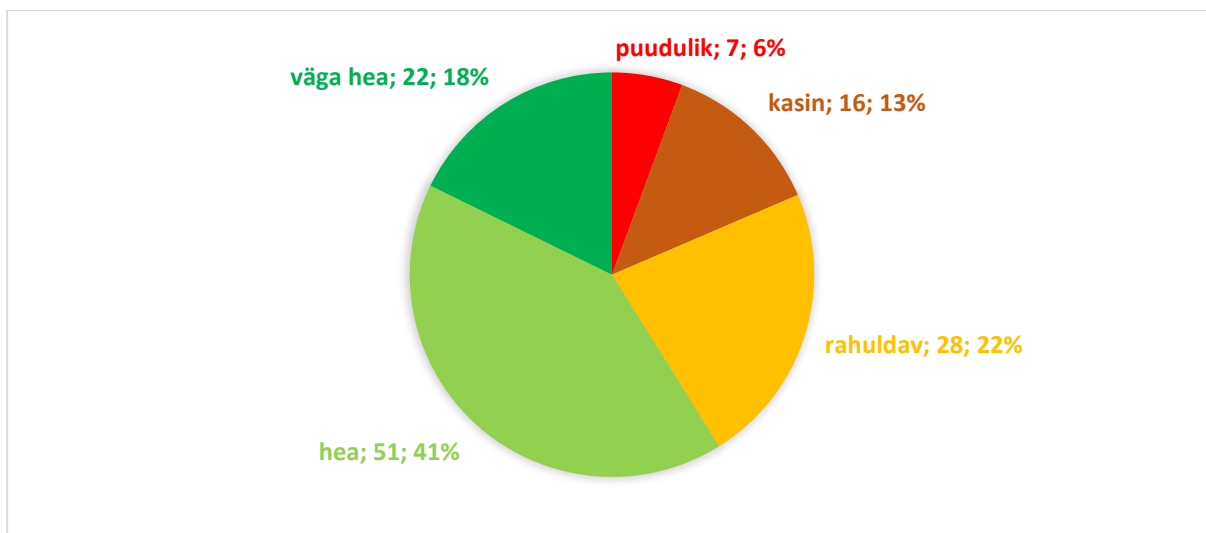


Joonis 4. Valga valla puitelamute (165 tk) ehitustehnilise seisundi hinnang.

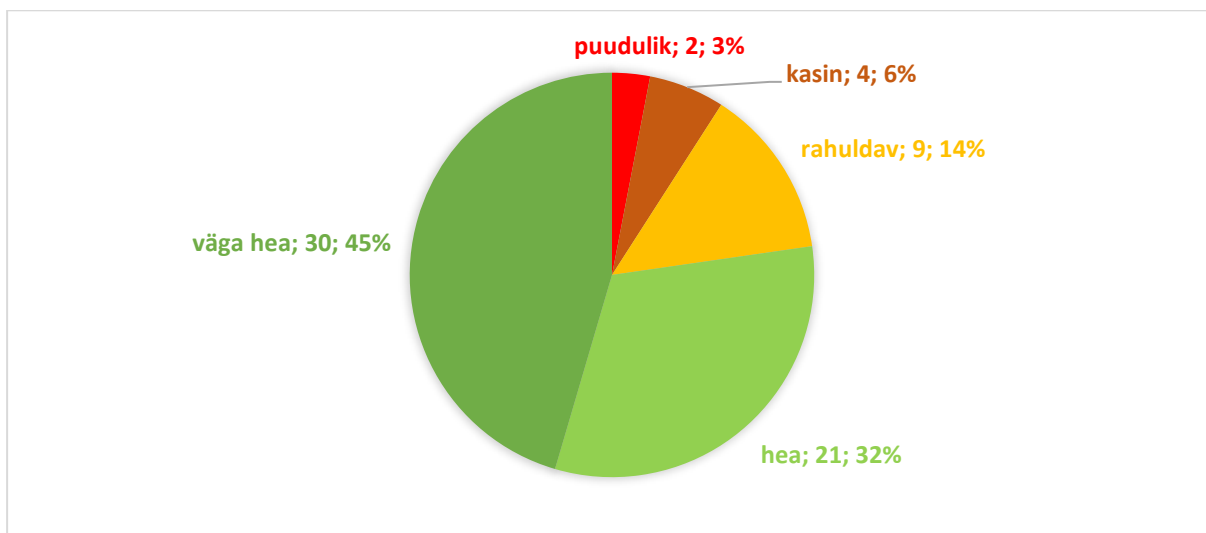
Valga vallas ei ole ühtegi puitkorterelamut ja kõik 165 puitelamut asuvad Valga linnas. Neist elamutest 51 on ehitustehniliselt puudulikus või kasinas seisus. Kõigist puudulikus ja kasinas seisundis olevatest elamutest (65) moodustab puitelamute osa 78%. Nende paiknemine Valga linnas on näha joonisel 5. Tehniliselt väga heas ja heas olukorras on 50 hoonet ehk ~30%.



Joonis 5. Valga linnas puudulikus või kasinas ehitustehnilises seisundis puitkorterelamute asukohad.



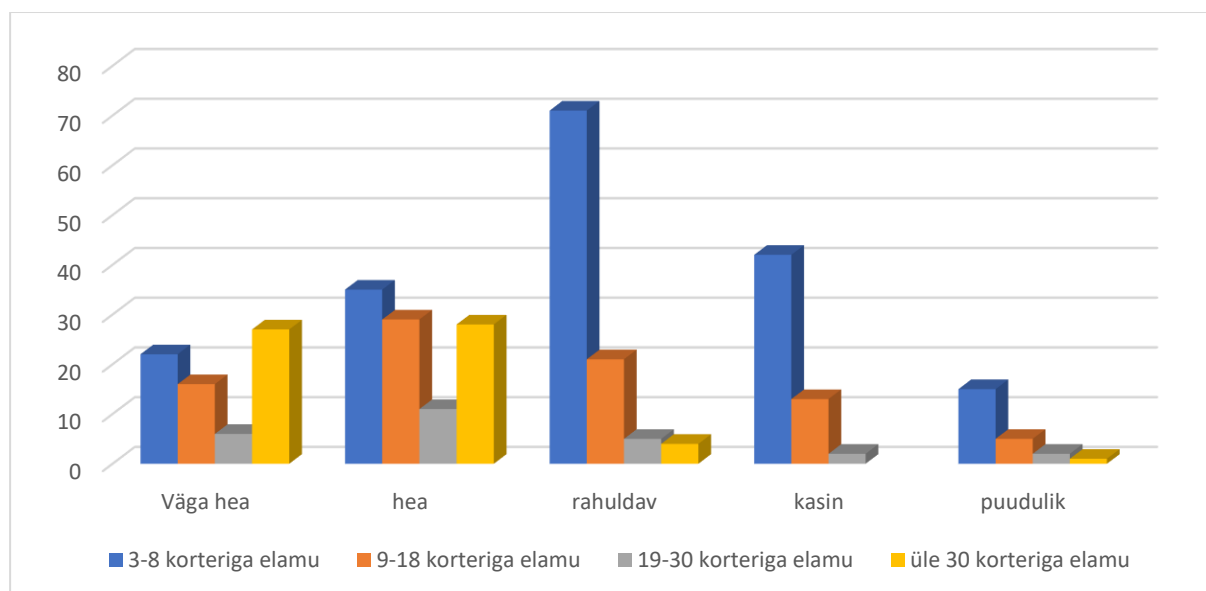
Joonis 6. Valga valla telliselamute (124 tk) ehitustehnilise seisundi hinnang.



Joonis 7. Valga valla paneelilamute (66 tk) ehitustehnilise seisundi hinnang.

Tellis- ja paneelilamute ehitustehniline seisukord on märksa parem. Kui puitelamutest oli vaevalt kolmandik heas ja väga heas seisukorras (Joonis 4), siis tellis- ja paneelilamute puhul on olukord laias laastus vastupidine, umbes viiendik telliselamutest (124) on puudulikus või kasinas seisukorras (Joonis 6) ja paneelilamutest (66) vaevalt kümnendik (Joonis 7).

Joonisel 8 on välja toodud korterelamute võrdlus korterite arvu ja ehitustehnilise seisundi alusel. Enamus 3-8 korteriga elamuid on rahuldavas või halvemas seisundis. Üle 19 korteriga elamutes on ehitustehniline seisund valdavalt hea või väga hea.



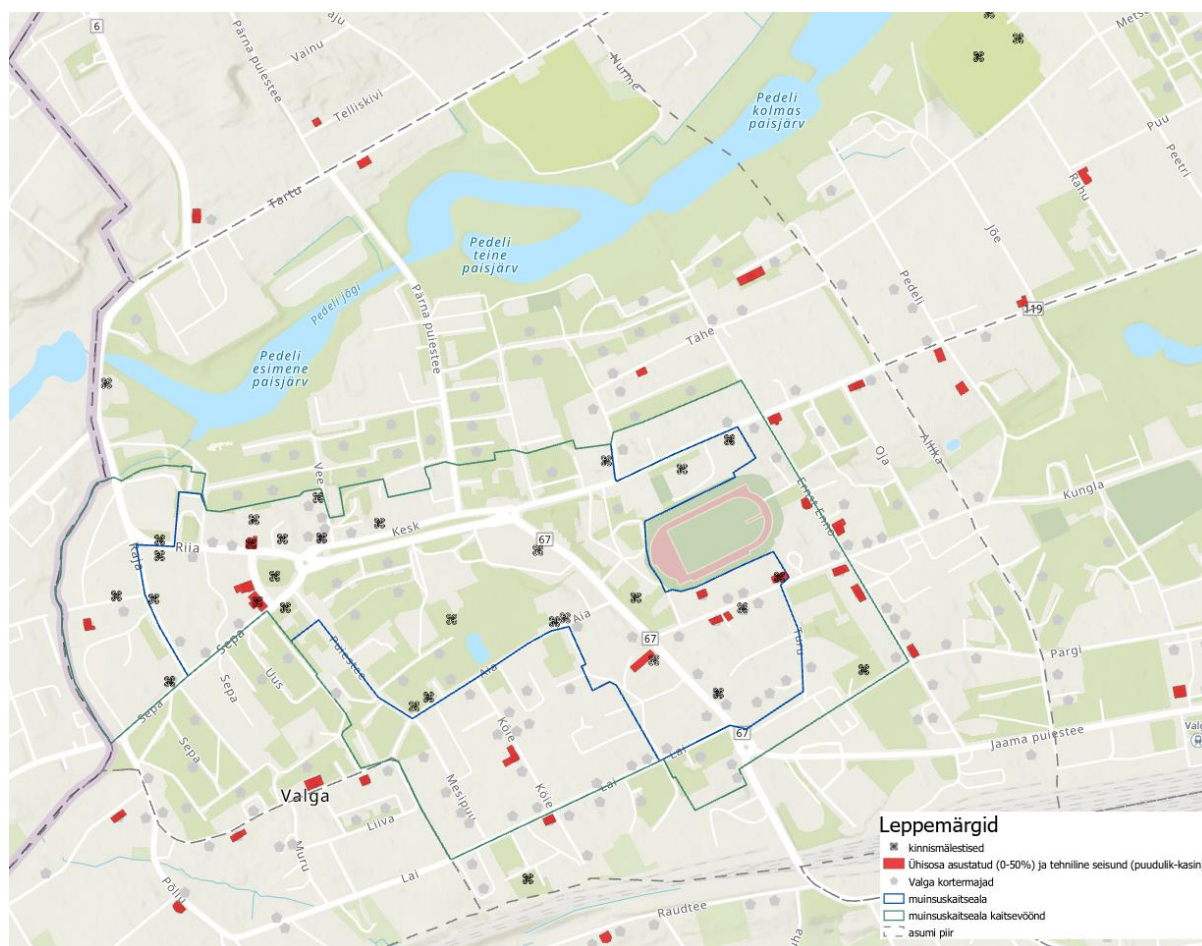
Joonis 8. Valga linna korterelamute ehitustehnilise seisukorra hinnang lähtuvalt korterite arvust.

Valga linnas on 51 korterelamut, mille tehniline seisund on puudulik-kasin ja ühtlasi asustatud 50% või alla selle. Kortereid on nendes elamutes kokku 375 tk. 8 elamut neist on muinsuskaitse alal (MU) ja 5 asub muinsuskaitse (MU) kaitsevööndis (Tabel 9, Joonis 9). Kõiki Valga linna elamuid, mis on asustatud alla 50% ja tehniliselt puudulikus kuni kasinas seisus saab vaadata kaardilt „Valga linna korterelamute asustatus alla 50% ja tehniline seisund puudulik kuni kasin“.

Tabel 9. Halvas ehitustehnilises seisundis olevad korterelamud Valga linnas.

Nr	Tänav	Maja nr	Tehnilise seisundi hinne	Korterite arv, tk	Asustatus, %	Muinsuskaitse ala hooned
1	Aasa tn	1	2	8	0%	
2	E. Enno tn	7	1,6	8	0%	MU kaitsevöönd
3	E. Enno tn	8	2,45	8	0%	
4	E. Enno tn	13	2,389	3	33%	MU kaitsevöönd
5	E. Enno tn	18	2,55	10	40%	
6	E. Enno tn	30	2,1	7	29%	
7	J. Kuperjanovi tn	20	1	4	0%	
8	J. Kuperjanovi tn	28	1,6	5	40%	
9	J. Kuperjanovi tn	61	2,4	5	40%	
10	Jaama pst	9	2,5	16	0%	
11	Jakobi tn	1	2	8	0%	
12	Jakobi tn	4	1,5	7	14%	
13	Kesk tn	13	1,3	20	0%	MU
14	Kesk tn	15	2,4	8	38%	MU
15	Kungla tn	3	1,5	6	0%	MU
16	Kungla tn	4	2,45	9	0%	MU
17	Kungla tn	13	1,3	6	0%	MU
18	Kungla tn	14	2	3	0%	MU kaitsevöönd
19	Kungla tn	4a	1,9	4	0%	MU

Nr	Tänav	Maja nr	Tehnilise seisundi hinne	Korterite arv, tk	Asustatus, %	Muinsuskaitse ala hooned
20	Köie tn	10	1,5	5	20%	MU kaitsevöönd
21	Lai tn	15	1,2	8	0%	
22	Mäe tn	1	2,4	8	13%	
23	Narva tn	2	2,15	8	13%	
24	Oru tn	5	1,8	3	33%	
25	Oru tn	6	2,2	4	50%	
26	Pedeli tn	1	2,4	8	0%	
27	Petseri tn	1	1,8	6	33%	
28	Piiri tn	3	1,4	5	40%	
29	Pikk tn	45	2,5	8	25%	
30	Pikk tn	52	2,3	4	50%	
31	Rahu tn	6	2,5	3	0%	
32	Raudtee tn	17	2,5	4	25%	
33	Raudtee tn	23	1,1	4	50%	
34	Riia tn	2	1,8	4	0%	MU
35	Sõpruse tn	1a	1,3	12	0%	MU kaitsevöönd
36	Tartu tn	26	2,5	7	0%	
37	Telliskivi tn	1	2,3	4	0%	
38	Tähe tn	12	2,5	3	0%	
39	Tähe tn	31a	0	40	0%	
40	Uus tn	5	2,5	4	50%	
41	Uus tn	6	1	10	0%	
42	Uus tn	23	1,75	4	0%	
43	Vabaduse tn	24	2,5	3	0%	MU
44	Vahtra tn	9	1,6	10	0%	
45	Vahtra tn	11	1,7	8	0%	
46	Vahtra tn	13	1,4	8	50%	
47	Viljandi tn	2	2,4	8	0%	
48	Viljandi tn	80	2,1	7	14%	
49	Võru tn	11	1,4	8	0%	
50	Võru tn	43	2,4	4	0%	
51	Võru tn	44	2,2	8	0%	



Joonis 9. Valga kesklinna korterelamute asustus 50% ja alla selle ning ehitustehniline seisund puudulik-kasin.

3.4. Korteralamute hinnanguline energiatarve.

Üksikute hoonete energiatarbimise hindamine ei kuulunud käesoleva uuringu ülesannete hulka. Ka andmete kogumine hoonete energiatarbimise kohta on töömahukas ning ei oleks suures üelinnalises mastaabis piisava usaldusväärsusega teostatav (suur puitküttega elamute osakaal). Siiski on Eestis läbi viidud põhjalikke uuringuid erinevate hoonetüüpide energiatarbimise hindamiseks.

Uuringutes “Eesti eluasemefondi puitkorterelamute ehitustehniline seisukord ning prognoositav eluiga”, “Eesti eluasemefondi telliskorterelamute ehitustehniline seisukord ning prognoositav eluiga” ja “Eesti eluasemefondi paneel-korterelamute ehitustehniline seisukord ning prognoositav eluiga” (vaata viiteid neile töödele Kirjanduse loetelust) on ära toodud erinevate Eestis enam levinud korteralamute energiatarbimise arvutused.

Valgas enamlevinud tüüpideks võib pidada analooge niinimetatud uurimuses käsitletud puitelamutele “Tööliselamu” ja “Lenderi elamu” tüüpi hoonetele. Telliselamutest võib Valga suhtes üldistusi teha kasutades seeria I-317 korteralamut a la “hruštšovka”.

Neist esimese arvutuslikuks energiatarbeks (ETA) on leitud 229 kWh/m²a, kuid arvestades hoonete amortiseerumist on tegelik energiaerikasutus (KEK) suurem, ulatudes kuni 333 kWh/m²a.

Lenderi elamu simulatsioonarvutuse teel saadud arvutuslik energiatarve on 279 kWh/m²a ja mõõdetud tegelik energiaerikasutus (KEK) võib olla kuni 500 kWh/m²a.

Seeria I-317 hoonete energiatarve on suurusjärgus 250 kuni 310 kWh/m²a ning paneelhoonetel jääb see vahemikku 200 kuni 280 kWh/m². Nagu näha, on erinevat tüüpi ja erineva ajajärgu korterelamute energiatarve suuresti erinev. Eeltoodud numbrid on arvestatud ja mõõdetud hoonete puhul, mille asustatus on 100%. Vähema korterite asustatuse juures on summaarne energia tarbimine väiksem. Iga hoone tegeliku energiaerikasutuse, KEK arvu ja selle alusel määratava energiaklassi, saab tarbimisandmete alusel koostatava energiamärgisega.

3.5. Üldised energiatõhususe meetmed hoone tüüpide või gruppide kaupa.

Eestis on teadaolevalt välja arendatud SA KredEx poolt jagataval renoveerimis/rekonstrueerimistoetusel põhinev korterelamu energiatõhususe tõstmise süsteem. Kahjuks ületab nõudlus SA KredEx toetusmeetmest jagatavate vahendite osas pakkumise. Lisaks on madala kinnisvara hinnaga piirkondades ja madala korterite asustatusega korteriühistute puhul keeruline saada pangalaenu renoveerimise omafinantseeringu katmiseks. Siiski tuleb lugeda soovitavaks korterelamute renoveerimist ka KredEx SA poolt nõutavast väiksemas mahus, kus see on võimalik.

Renoveerimise meetmeid võib jagada kaheks põhimõttel:

- a) millised on kõige kulutõhusamad ja
- b) millistele tuleks pöörata rohkem tähelepanu.

Üks kõige üldisemaid reegleid korterelamu renoveerimisel on see, et energiatõhusust ei tohi saavutada sisekliima halvenemise arvelt.

- Puitelamute puhul on enamasti kõige kulutõhusamaks meetmeks laepealse / pööningu soojustamine. Tehniliselt on see toiming üks kõige lihtsamaid ja ka odavamaid andes siiski märgatava soojusenergia säästu.

Puidust kandekonstruktsioonidega hoonete puhul on alati vajalik enne soojustamist läbi viia korralik olemasoleva välisseina uuring, et vältida võimalikke hilisemaid niiskuskahjustusi. Kindlasti on puithoonete renoveerimisel vaja kasutada vastava spetsialisti abi.

- Tellis- ja paneelhoonete soojustamisel on üheks lisaväärtuseks välisseina eraldamine ilmastiku mõjust ja kogu seinakonstruktsiooni sattumine plusstemperatuuride poole, mis välistab külmumistsüklitest tuleneva mõju konstruktsioonile. Betooni puhul lõpetatakse ka välispinna karboniseerumisprotsess.

Tellishoonete soojustamisel tuleb kontrollida välisseina seisukorda, eriti sein välis- ja sisekihi vahelisi sidemeid. Vajaliku hulga töötavate sidemete puudumine võib põhjustada avariilisi olukordi.

Mistahes energeetilise renoveerimise puhul tuleb tagada eluruumide piisava ventilatsiooni olemasolu.

- Renoveerimine või rekonstrueerimine on keeruline protsess, mille edukaks läbiviimiseks on vajalik asjatundlikkust ja insenerlikke teadmisi. Vigade vältimiseks ja

oodatud tulemuse saavutamiseks on kindlasti vaja kasutada spetsialisti abi. Energeetiline renoveerimine peab algama korraliku energiaauditi koostamisest.

- Tuleb meeles pidada, et hoone soojustamisega kaasneb välispiirete muutmine, mis on ehitusluba nõudev tegevus. Samuti nõuab ehitusluba hoone tehnosüsteemide, näiteks küttesüsteemi muutmine ja ehitusteatist PV-paneelide paigaldamine.

3.6. Korterelamute asustatuse hinnang

3.6.1. Metoodika

Statistikaametist saadud andmete analüüsimiseks on tähtis ühtselt aru saada nende poolt kasutatud mõistete sisu. Eluruumi asustatust – tavaeluruumid jaotatakse asustatuse alusel Statistikaameti poolt järgmiselt:

Asustatud eluruum - eluruum, mis oli loendusmomendil vähemalt ühe isiku püsielukoht.

Püsielukoht (peamine elukoht, alaline elukoht) on tavaliselt see elukoht, kus isik veedab enamiku oma igapäevasest puhke- ja uneajast.

Isikud, kes elavad töö tõttu kodust eemal üle 12 kuu, kuid enamiku vabadest päevadest viibivad oma leibkonna juures, loetakse püsielanikeks oma leibkonna aadressil. Siinkohal ei ole oluline, kas töökoht asub Eestis või välismaal. Lühema ajutise äraoleku korral on isiku püsielukoht oma leibkonna juures, olenemata kodus viibimise ajast.

Leibkonnad (sh üheliikmelised), kes elavad aasta jooksul regulaarselt mitmes kohas, loetakse püsielanikeks selles elukohas, kus nad veedavad suurema osa aastast.

Kõrgkoolide üliõpilased ja keskkoolijärgsete kutseõppeasutuste õpilased, kes õpivad endisest kodust eemal, loetakse üldjuhul püsielanikeks õppimiskohajärgses elukohas.

Reserveeritud eluruum - eluruum, mis ei olnud loendusmomendil ühegi isiku püsielukoht, kuid seal elas ajutisi elanikke või oli omanik selle reserveerinud hooajaliseks või teisejärguliseks kasutamiseks.

Asustamata eluruum - eluruum oli asustamata, kui see ei olnud loendusmomendil ühegi isiku püsielukoht ega olnud ka reserveeritud. Loendati vaid need asustamata eluruumid, mis sobivad aasta läbi kasutamiseks.

Antud töös on kasutatud eluruumi asustatuse kirjeldamisel Statistikaameti poolt seletatud asustatud eluruum mõistet.

Valga valla asulate ja linna korterelamute asustatuse määramisel kasutati tähtsuse järjekorras nelja erinevat sisendit: Valga korterelamute uuringu küsitluse ankeet, Rahvastikuregistri info, Elering ASi korterelamute aastase elektrienergia tarbimise info ja TREA spetsialistide välisvaatlus. Kokku hinnati 408 korterelamut ja ühestki infoallikast ei saanud infot kõigi korterelamute kohta.

Esimese infoallikana kasutati küsitluse ankeeti, kuna võib eeldada, et kohalikud inimesed oskavad kõige paremini öelda, kui palju nende elamus on tühje korterid. Teisena Rahvastikuregistri info, sest Rahvastikuregister on olemasolevatest ametlikest infoallikatest kõige täpsem allikas. Ülejäänud elamutele rakendati kolmanda infoallikana Elering ASi elektritarbimise info. Statistikaameti vahendusel küsiti Valga valla korterelamute kohta järgmisi elektritarbimise andmeid 2018. aasta kohta: elektrilepingute arv kortermajas (Statistikaamet väljastas selle infona „Elering ASi mõõtepunktide arv kortermajas“); kortermaja aastane elektritarbimine kokku. Korterelamute asustatuse ehk korterite (eluruumide) reaalse kasutuse paremaks hindamiseks grupeeriti Statistikaametis Tartu Regiooni Energiaagentuuri ettepanekul Valga valla kortermajad elektri tarbimise järgi

tarbimisgruppidesse – lepinguta hooned+ 0-100 kWh/a, 101-500 kWh/a; 501-1000 kWh/a ja 1001+... kWh/a. Vastavalt riikliku statistika seadusele sai Statistikaamet väljastada andmeid konfidentsiaalsuse nõuet järgides vaid juhul, kui tarbimisvahemikus oli konkreetnes kortermajas vähemalt 3 korterit. Seetõttu ei pruugi tarbimisgruppide andmed olla piisava täpsusega, et ainult nende põhjal hinnata korterite reaalselt kasutamist (asustatust). Kortereid, millele ei olnud andmeid üheski varem mainitud infoallikast määrati asustatus välisvaatluse alusel. Tulemused on kantud Tabelisse 10.

Kahjuks ükski Töös kasutatud andmeallikas ei olnud piisavalt täpne kõigi kortermajade identifitseerimiseks (eelkõige Valga linna territooriumil). Seetõttu ei pruugi ka erinevate andmete koondina koostatud ja välisvaatluse tulemusel täpsustatud korterelamute loend olla lõplikult täpne. Seda eriti 3-8 korteriliste puitelamute osas, kus välisvaatluse tulemus mitmelgi juhul erines oluliselt nii Ehitisregistris toodud andmetest kui ka muude allikate andmetest. Erinevus võis kalduda mõlemale poole. Ühel juhul oleks olnud välisvaatluse põhjal alust eeldada kas üksikelaamut või kahe korteriga elamut (ehk mitte töö objektiks olevat elamut), kuid erinevates allikates väideti, et elamus on kolm või enam korterit (eluruumi). Teisel võis aga vastupidi olla, kus välisvaatluse alusel oli põhjust eeldada, et tegemist on selgelt 3 või enama korterilise elamuga, aga registriandmetest ilmnnes, et tegemist on üksikelaamuga.

Tabel 10. Valga valla asulate korterelamute asustatus.

Asustusüksus	Korterelamute arv	Korterite arv	Asustamata korterite arv	Asutatud korterite arv	Elanike arv (kordaja 1,9)
Valga linn	324	5515	1303	4212	8003
Kaagjärve küla	11	91	34	57	108
Tsirguliina alevik	12	104	41	63	120
Laatre alevik	9	169	96	73	139
Lüllemäe küla	9	97	37	60	114
Õru alevik	6	100	42	58	110
Teised asulad*	37	254	124	130	247
KOKKU	408	6330	1677	4653	8841

* Teiste asulate korterelamud ei kuulunud vaatluses olevasse põhjalikumalt analüüsi läbinud gruppi (371 tk).

3.6.2. Valga linna asustatus lähtuvalt eri tüüpi korterelamutest

Antud töös on põhjalikumalt käsitletud Valga linnas 324 elamut, mis on kas Valga linna või muude andmebaaside põhjal nimetatud korterelamuks. Kortereid on nendes elamutes 3 kuni 90. Pooled nendest korterelamutest on puitelamud, 165 tükki. Teine pool korterelamutest jagunevad: 102 telliselamut ja 57 paneelamat.

Puitelamutest enamus on 3 kuni 8 korteriga elamud (Tabel 11). Aritmeetilise keskmise järgi on asustatuse protsent (38%) kõige madalam 19-30 korteriga seda tüüpi elamutes. Sellises suurusel elamuid on ka kõige vähem puitelamute hulgas, töös käsitletud valimis ainult kaks.

Üks nendest oli täiesti kasutusest väljas ja teine asustatusega 75%. Üldiselt võib välja tuua, et keskmine asustatus on väikestes puitelamutes madal – 49% (Tabel 11).

Telliselamute jaotus korterite järgi on ühtlasem. Väikseid elamuid kolme kuni kaheksa korteriga on 32, üheksa kuni 18 korteriga 37 ja alates 19 korteriga elamuid on kokku 33. Nende korterelamute keskmine asustatus on 80%. Paneelalamud on enamjaolt suured üle 30 korteriga elamud. Asustatus on üldiselt kõigis korterelamute suurusgruppides hea. Paneelalamute asustatus on keskmiselt 86%, (Tabel 11).

Tabel 11. Valga linna korterelamute asustatus.

Elamu tüüp	Korter-elamuid, tk	Kortereid kokku, tk	Asustatud kortereid, tk	Asustatuse %	Elanikke, tk	Asustatuse tüüp	Korter-elamuid	Asustatuse %
Puitlamu	165	1089	535	49%	1017	3-8 korteriga	135	44%
						9-18 korteriga	28	59%
						19-30 korteriga	2	38%
						Kokku	165	
Telliselamu	102	2022	1614	80%	3067	3-8 korteriga	32	54%
						9-18 korteriga	37	69%
						19-30 korteriga	12	86%
						üle 30 korteri	21	88%
						Kokku	102	
Paneelalamu	57	2404	2063	86%	3920	3-8 korteriga	9	57%
						9-18 korteriga	3	87%
						19-30 korteriga	6	92%
						üle 30 korteri	39	85%
						Kokku	57	
Kokku	324	5515	4212	76%	8003			

3.6.3. Korterite asustatus

Üks keskseid elamuturu ja elamumajanduse küsimusi on, milline võiks olla korterite 'normaalne' asustatuse määr. Tühja, kaugküttel oleva korteri pidamine Valga kinnisvarahindade juures võib osutuda vägagi ebamajanduslikuks. Eramaja ja ahiküttega korterit puitmajas saab (odavalt) tühjana pidada. Igal juhul tekitavad tühjad korterid probleeme elamuhalduses (võlgnevused, ühised halduskulud, külmumised jm avariid, ignorantsus). Eestis on keskmiselt asustamata 24% eluruumidest, kuid nende osakaalu kergitavad märkimisväärselt maamajad ja suvekodud (2017). Eesti linnades oli 2011.a asustamata vaid 11% eluruumidest (REL 2011), kuid see näitaja on 2010ndatel kindlasti tõusnud nii hargmaisuse kui üürielamufondi suurenemisega. Võttes stabiilse elamuturu näiteks Kesk-Soome maakonnad, kus esineb samuti rahvastiku kahanemine ning on

suhteliselt palju suvekodusid, töörännet ja sellest tingituna rohkelt ajutisi elanikke, on seal asustamata eluruumide osakaal ikkagi üsna madal - 10%.

Valga puhul võiks pakkuda, et asustamata korterite osakaal ei tohiks olla üle 15%, seis mis valitses 2011. aastal, mil Valga linnas oli 806 asustamata korterit ehk 16% korteritest. 2019. aastaks on asustamata korterite arv rahvastikuregistri andmetel tõusnud 1215-le ehk 24%. Seoses nelja- ja enamaliikmeliste perede vähenemisega on tekkinud struktuurne ülejääk just suuremate korteri osas. Rohkem on tühje kortereid vanemates ja viletsamate elutingimustega puitelamutes.

3.6.4. Valga linna korterelamute asustatus lähtuvalt Elering ASi info versus Rahvastikuregister.

Vastavalt Rahandusministeeriumi soovile lisati tööle ka asustatuse võrdlus lähtuvalt Elering ASi elektrienergia tarbimise infole ja Rahvastikuregistrist pärit infole. Kaardid selle kohta on leitavad lisast (Valga linna asustatus Elering ASi järgi ja Valga linna asustatus Rahvastikuregistri järgi).

Elering ASi korterelamu aastase elektrienergia tarbimise info saabus TREAni kahes etapis, tööd alustades sisendinfona ja töö lõpufaasis, kui nimekirja oli tekkinud lisa korterelamuid. Esimeses etapis saabunud info oli lihtsasti analüüsitav – korterelamu ja selles kindel kogus (kWh) aastas tarbitud elektrit. Teises etapis saabunud info oli esitatud vahemikena (tarbimine puudub; tarbimine 0-99; 100-5000 ja 5000+ kWh/a) korterelamu kohta. Sellist infot on keerulisem analüüsida ja arvestati, et märgisega tarbimine puudub ja 0-99 kWh/a elamud on tühjad.

Korterelamute asustatus Elering ASi info põhjal leiti, kasutades keskmist tarbimist erineva korterite arvuga (tüübiga) kortermajades (Tabel 12). Keskmise leidmisel välistati elamud, kus tarbimine oli korteri kohta üle 3000 kWh aastas. Valga linnas on osade korterelamute esimestel korrustel ettevõtted, näiteks pood või juuksur, mis moonutavad elektrienergia tarbimist korteri kohta.

Tabel 12. Valga valla korterelamu keskmine tarbimine korteri kohta.

Korterelamu tüüp korterite arvu järgi	Keskmine aastane elektrikasutus korteri kohta, kWh
3-8 korterit	1 007,27
9-18 korterit	1 412,06
19-30 korterit	1 713,88
30+ korterit	1 680,85

Rahandusministeeriumi saadetud üldkogumis oli Rahvastikuregistri järgi saadud asustatud korterite arv Valga vallas 3938. Seda infot kasutades ja teades samast infoallikast korterelamu korterite arvu oli lihtne määrata korterelamute asustatus.

Võrreldes Valga linna asustatust Elering ASi ja Rahvastikuregistri järgi on erinevused päris suured (Tabel 13). 0-24% tüüpi asustatusega elamutes on korterite osakaal Elering ASi ja Rahvastikuregistri järgi väga sarnane, vastavalt 5 ja 4%. See tuleneb ilmselt sellest, et Valga linnas on palju täiesti tühje ja kasutusest väljas korterelamuid, mis moodustavad sellest

vahemikust enamuse. Asustatuse tüüpidega, alates 25% ja rohkem, elamus on korterite asustatus Elering ASi ja Rahvastikuregistri järgi juba tunduvalt ebaühtlasemalt. Käesolevas Töös kasutatav asustatus, mis on sümbioos erinevatest infoallikatest saadud infost on sarnasem Rahvastikuregistri asustatusega, kuna sealt saadud infot kasutati teise sisendina asustatuse määramisel.

Tabel 13. Valga linna korterelamute asustatus eri allikate alusel.

Asustatus, %	Elering AS, korterelamute arv	Elering, korterite arv	Elering, tühjade korterite arv	Elering AS, % kortereid	Rahvastikuregister, korterelamute arv	Rahvastikuregister, korterite arve	Rahvastikuregister, tühjade korterite arv	Rahvastikuregister, % kortereid	Töös kasutatav, korterelamute arv	Töös kasutatav, korterite arv	Töös kasutatav, tühjade korterite arv	Töös kasutatav, % kortereid
0-24%	33	230	224	5%	34	176	168	4%	57	408	400	7%
25-50%	21	168	110	3%	57	359	209	7%	64	394	231	7%
51-75%	21	431	125	8%	76	990	314	19%	76	877	280	16%
76-100%	187	4 249	202	84%	116	3628	524	70%	127	3 836	392	70%
Kokku	262	5078	661	100%	283	5153	1215	100%	324	5515	1303	100%

3.7. Elamukinnisvara turuanalüüs

Valga linna korterite hinnad pole 2010ndatel kinnisvaraturu tõusust osa saanud. Läbi terve kümnendi on korteriomandi keskmine ruutmeetri hind tehingu kohta kõikunud 130-160 euro vahemikus. Kui võtta arvesse elukalliduse tõusu ja inflatsiooni, siis võrdlevates hindades on hind langenud viiendiku (-22%, Statistikaamet). Elamukinnisvara likviidsus on madal. Aastas vahetab omanikku 4% korterifondist (sarnaselt madal teistes Lõuna-Eesti linnades).

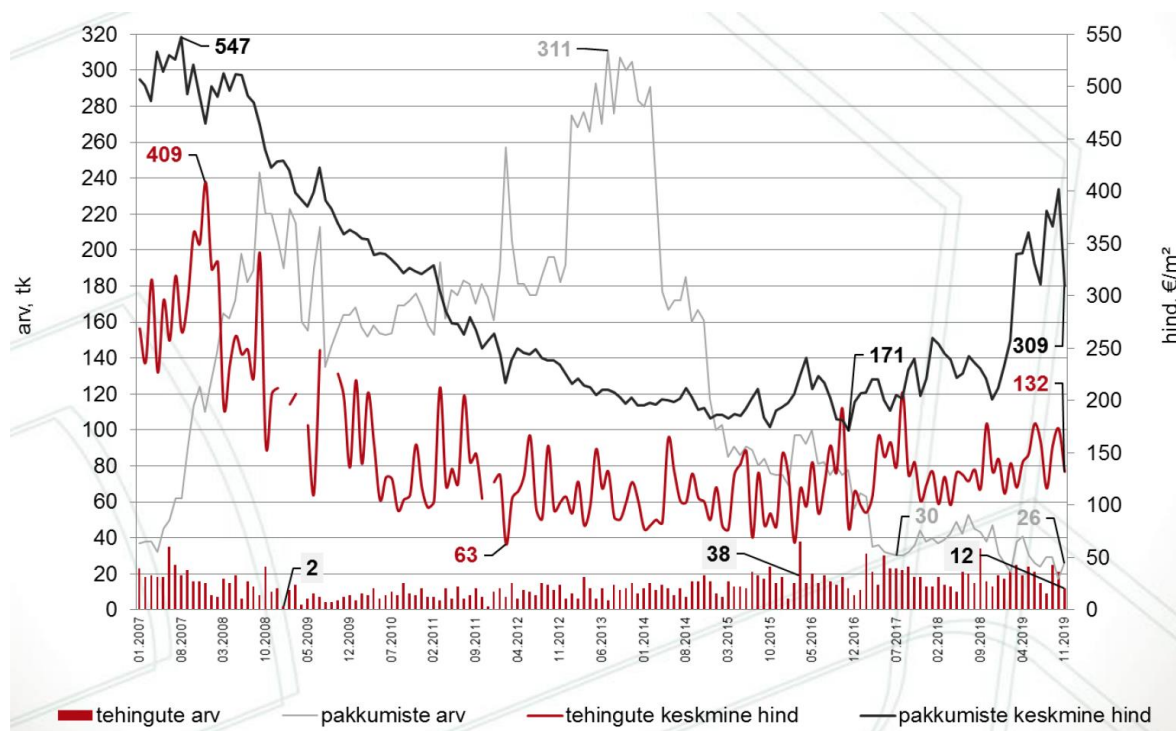
2019.a tehti korteriomanditega Valga linnas 225 tehingut, keskmise korteri suurusega 45 m², keskmise hinnaga 160 €/m² (7 200 € korter), mediaanhinnaga 139 €/m² (6 200 € korter). Võrdluseks, Öru alevikus tehti 8 tehingut korteri keskmise suurusega 60 m², keskmise hinnaga 48 €/m² (2 900 € korter), mediaanhinnaga 40 €/m² (2 400 € korter). Alevikes ja külades esineb korterite müüki sümboolse hinnaga.

Pindi Kinnisvara ASi andmetel oli korteriomandi tehinguhind 2019. detsembris muutunud, võrreldes hinnatipuga detsembris 2007, 68% hinnapõhjaga veebruaris 2012 vaid +111% (Joonis 10). 2019.a pakkumishinna ja tehinguhinna vahe oli 127% ning detsembri 2019 kalleim korteritehing oli 14 000 €.

2016. aastal tehti 259 tehingut korteriomanditega, mille koguväärtus oli 1,7 miljonit eurot. Kolme aastaga ei ole midagi muutunud – 2019.a oli elamuturg käibelt samas seisus (225 tehingut, 1,6 miljonit eurot). Erinevalt Valgast on teistes Lõuna-Eesti maakonnalinnades toimunud tuntav kasv, Võrus ja Põlvas u 500 € ruutmeetri kohta, kolm korda kõrgemale Valgast.

Maakonnalinnade korteriturul on tekkinud n.ö müüja turg. Ka Valga linnas on pakkumisi vähe, u 30, püsites alla 50 alates 2017. aastast, kuid ka pakkumiste nappus pole Valgas hinda kergitanud, mis on juhtunud teistel maakonnalinnade korteriturgudel. Niigi madal ja unine turg langes 2019. a teises pooles veelgi tehingute arvult ja käibelt. Alates 2016.a on tehingute arv kuus kõikunud 12-22 vahel. Võrdluseks, 2013-2014 suveni oli korteripakkumiste arv suurusjärgus 270-300 ehk 10 korda kõrgem, aasta möödudes kukkus 2015. aastaks müügihuvi tänasele tasemele. Majanduskriisis pöördub turg uuesti 'ostja' turuks, mis tähendab pakkumiste lisandumist hinnalanguse kartuses. Hinda dikteerib järgnevail aastail ostja.

Kui analüüsida Valga elamuturgu tervikuna, võttes juurde ka eramute allsegmenti, siis ka eramud on Valgas madala turuväärtusega. 2019.a tehti hoonestatud elamumaaga Valga linnas 48 tehingut (keskmise pindalaga 1 185 m²) keskmise hinnaga 19 541 €, mediaanhinnaga 12 000 €.



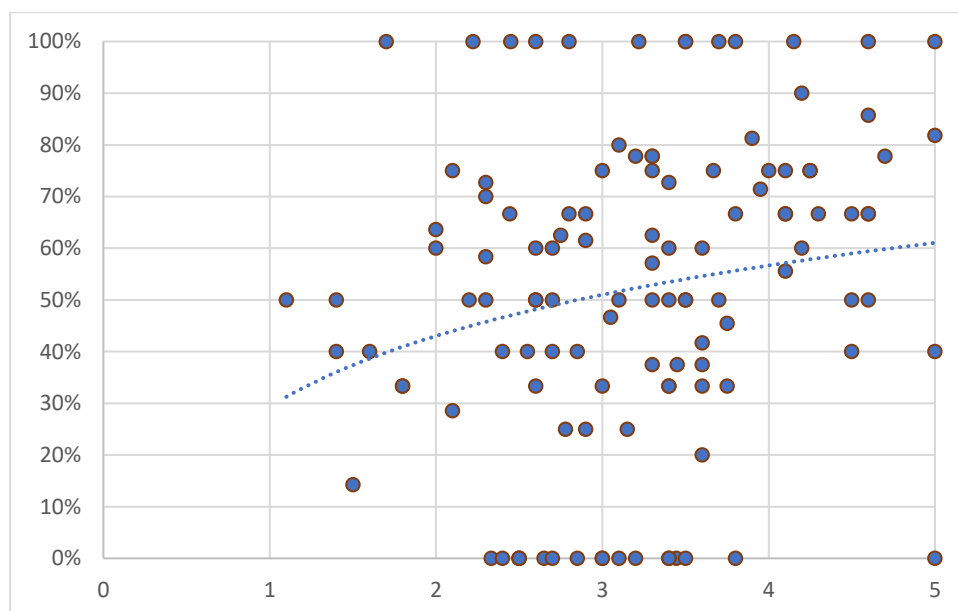
Joonis 10. Valga linna korteriomandite tehingustatistika (Pindi Kinnisvara AS, Maaamet).

3.8. Erinevate elamutüüpide ja/või -gruppide kestlikkus (renoveerimine vs lammutamine).

Korterelamute kestlikkuse hindamiseks püstitati kolm hüpoteesi, milles vaadeldi vastastikuseid seoseid ja rakendati neid erinevatele elamutüüpidele. Hüpoteesid puudutavad kolme iseloomulikku tunnust (karakteristikut) – hoone ehitustehnilist seisukorda (hindepunkti), hoonete asustatust ja hoonete elamispindade arvu.

Esimene hüpotees - korterelamu ehitustehniline seisukord on vastastikuses seoses (korrelatsioonis) hoone elamispindade hõivatusega (asustatusega). Teisisõnu oletame, et hoone asustatus vähenedes halveneb ehitustehniline seisukord ning võib esineda kriitiline piir, millest asustatuse langemine madalamale põhjustab hoonete tehniline seisukorra edasise kiire languse.

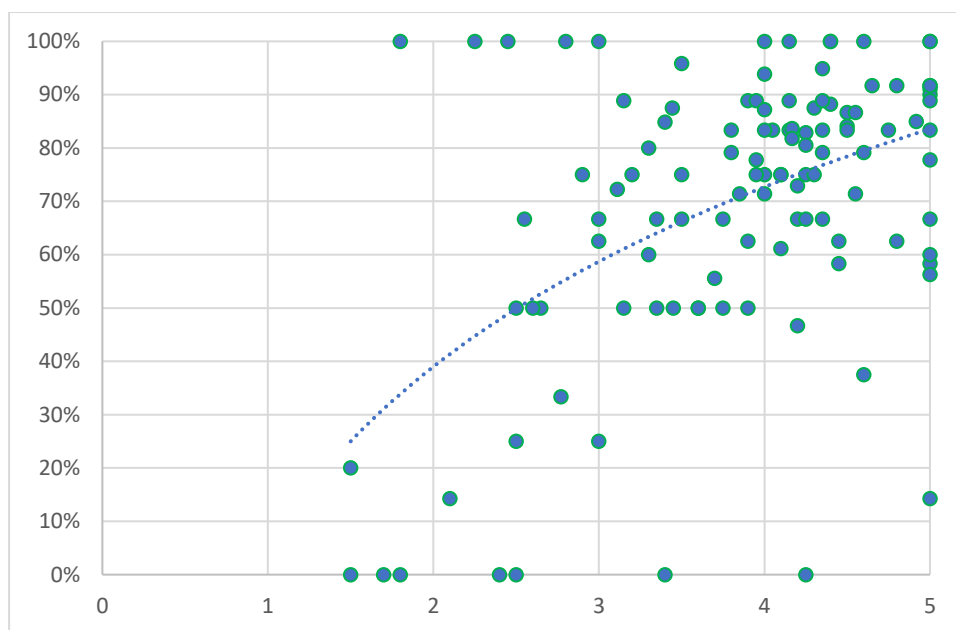
Puitelamute kohta on tulemus esitatud Joonisel 11.



Joonis 11. Puitelamute eluruumide asustatuse ja hoone ehitustehnilise seisukorra seos.

Jooniselt 11 on näha et korrelatsioon esineb, kuid seda ei saa lugeda määravaks. Vastupidiselt hüpoteesile puudub ka selgelt nähtav kriitiline piir, millest vähema hõivatuse puhul oleks täheldatav hoone seisukorra halvenemine. Puitelamute keskmine tehniline seisukord on 3,2 punkti ja asustatus 49%.

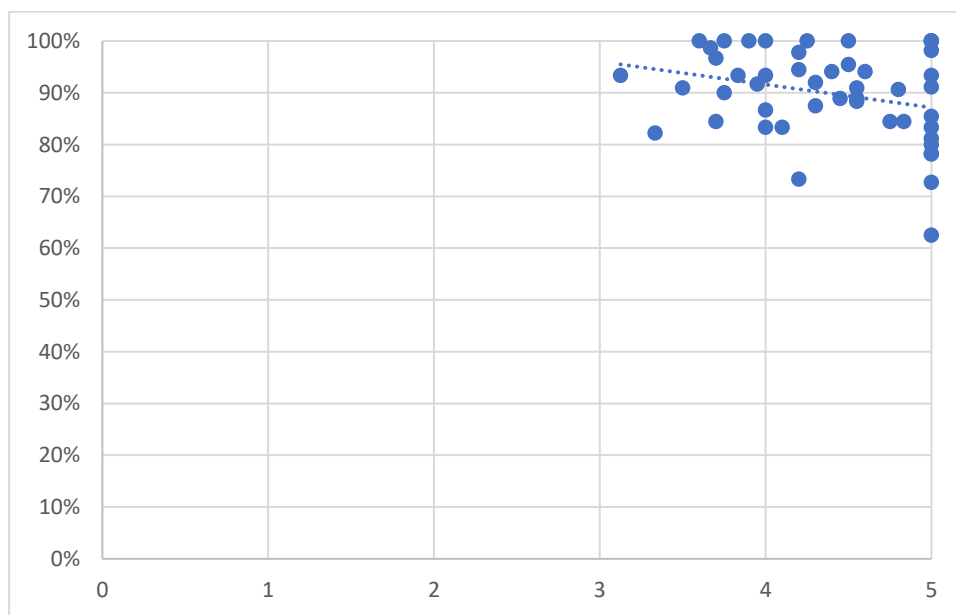
Telliselamute kohta on tulemus esitatud Joonisel 12.



Joonis 12. Telliselamute eluruumide asustatuse ja hoone ehitustehnilise seisukorra seos.

Telliselamute juures võib välja lugeda suuremat korrelatsiooni, kui puitelamute osas, kuid nende üldine ehitustehniline seisukord on oluliselt parem ja asustatus oluliselt kõrgem, kui puitelamute puhul. Tellishoonete keskmine ehitustehniline seisukord on 3,8 punkti ja asustatus 80%.

Paneelelamute kohta on tulemus esitatud Joonisel 13.

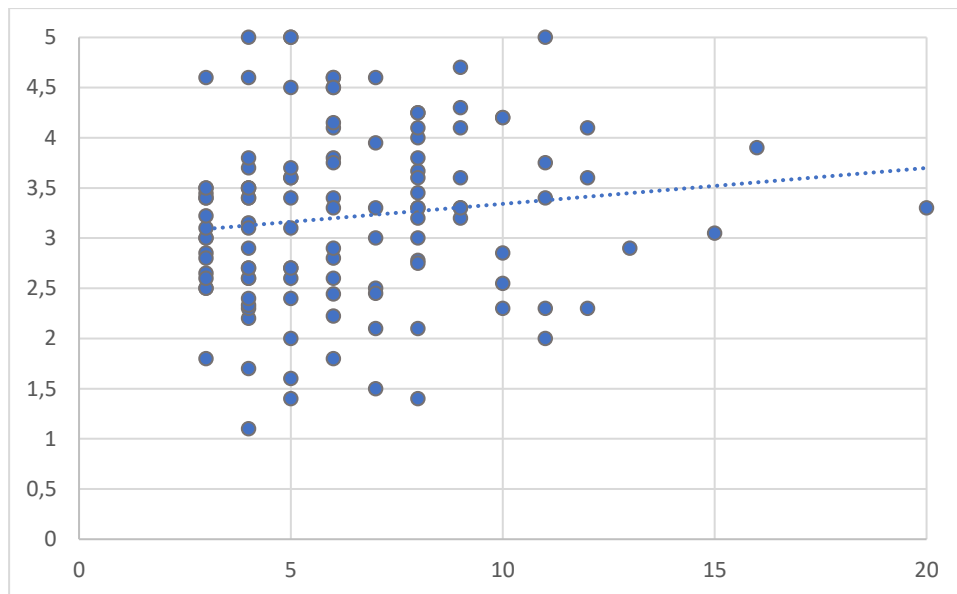


Joonis 13. Paneelilamute eluruumide asustatuse ja hoone ehitustehnilise seisukorra seos.

Joonisel 13 on näha, et paneelilamute asustatus on reeglina üle 70% (keskmine 86%) ning ka ehitustehniline seisukord on enamasti “hea” või “väga hea”.

Teine hüpotees - korterelamute ehitustehniline seisukord on korrelatsioonis hoones asuvate elamispindade arvuga. See tähendab, et suuremad majad on tehniliselt paremas seisukorras kui väiksemad, kuna korteriühistutel on maja korrashoiuks rohkem võimalusi.

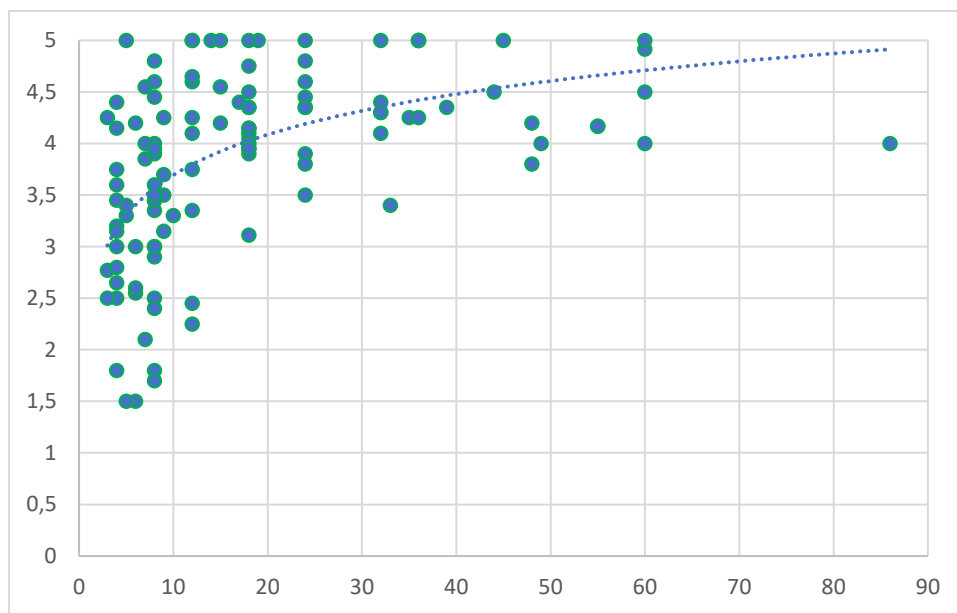
Puitelamute kohta on tulemus esitatud Joonisel 14.



Joonis 14. Puitelamute eluruumide arvu ja hoones asuvate elamispindade vaheline seos.

Mingit tuntuvat seost Jooniselt 14 ei ole märgata, mis lubab öelda, et puitelamute puhul ei pea see hüpotees paika.

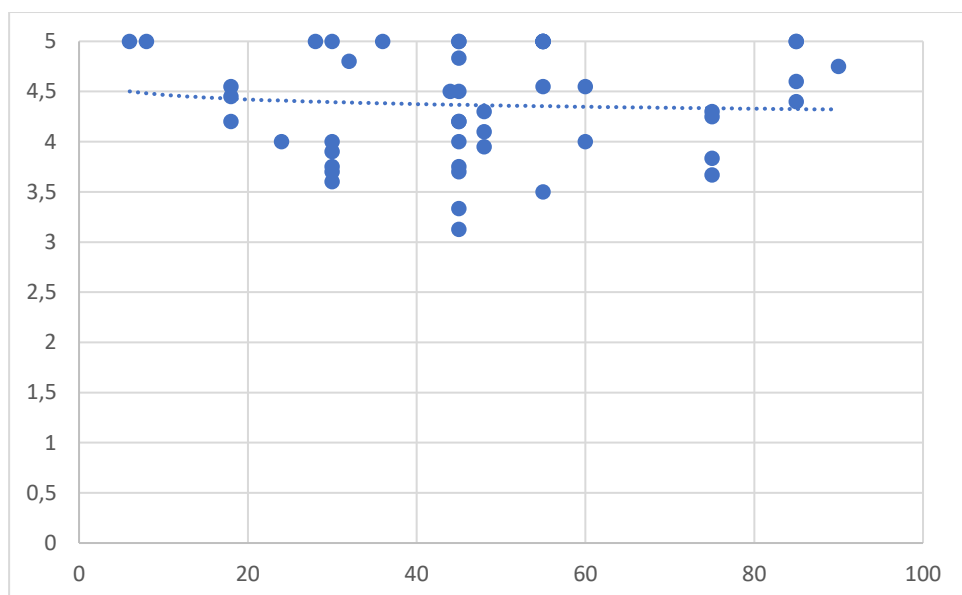
Telliselamute kohta on tulemus esitatud Joonisel 15.



Joonis 15. Telliselamute eluruumide arvu ja hoones asuvate elamispindade vaheline seos.

Tellishoonete puhul (Joonis 15) on see korrelatsioon selgemini nähtav. Kuni 12 korteriga elamute seas on halvema ehitustehnilise seisukorraga hooneid tõenäoliselt rohkem kui rohkemate korteritega elamutes.

Paneelelamute kohta on tulemus esitatud Joonisel 16.

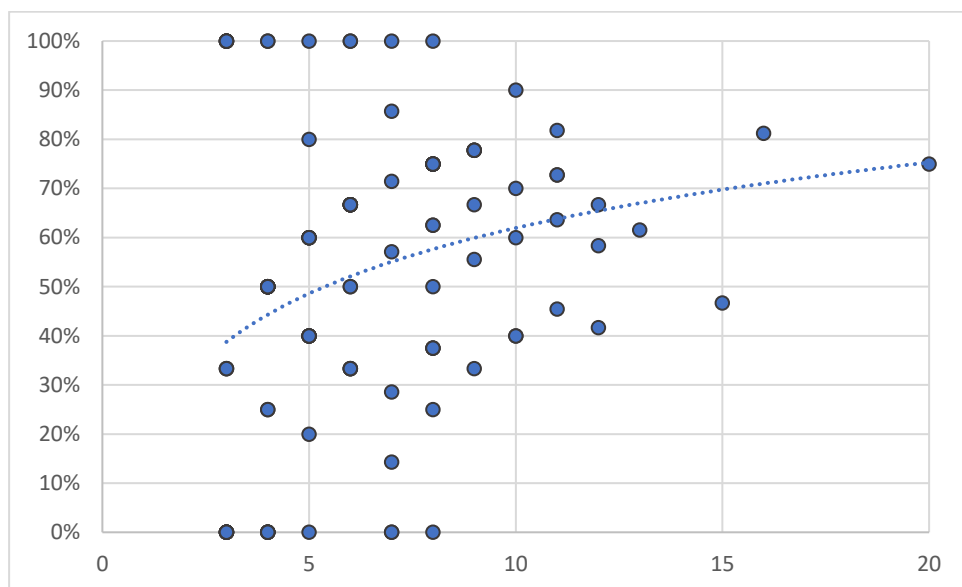


Joonis 16. Paneelalamute eluruumide arvu ja hoones asuvate elamispindade vaheline seos.

Paneelalamute puhul sarnaselt puitelamutele korrelatsioon puudub, mistõttu nende kohta püstitatud hüpotees ei pea paika (Joonis 16).

Kolmas hüpotees – esineb vastastikune seos hoone eluruumide arvu ja asustatuse vahel.

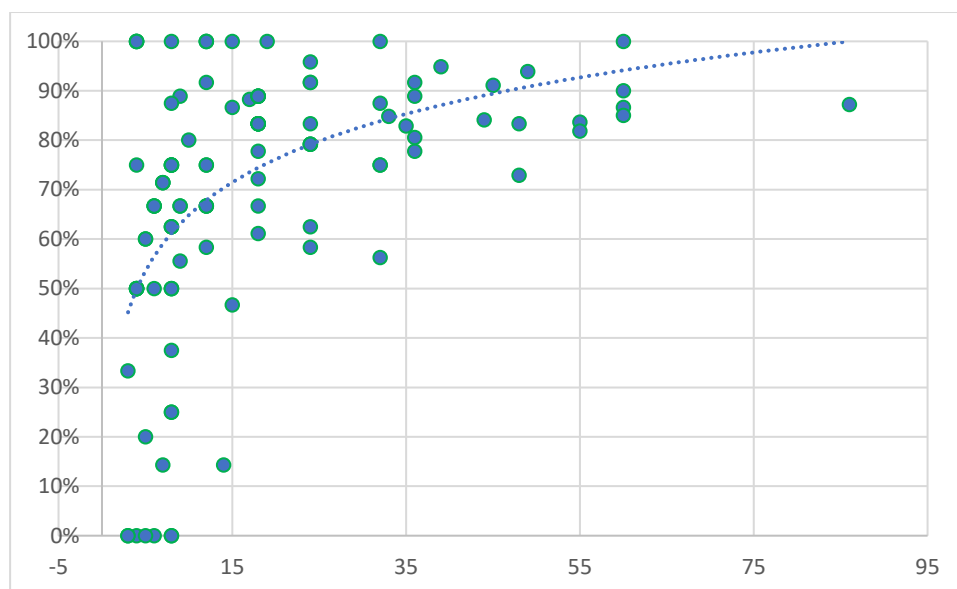
Puitelamute kohta on tulemus esitatud Joonisel 17.



Joonis 17. Puitelamute eluruumide arvu ja elamispindade asustatuse vaheline seos.

Puitelamute puhul on korrelatsioon statistiliselt olemas, ent visuaalselt hinnates on andmepunktide hajuvus nii suur, et praktiliste järelduste tegemine ei oleks korrektne.

Telliselamute kohta on tulemus esitatud Joonisel 18.



Joonis 18. Telliselamute eluruumide arvu ja elamispiindade asustatuse vaheline seos.

Taas veidi üllatuslikult leidub korrelatsioon telliselamute puhul (Joonis 18). Väiksemate korterelamute asustatus on madalam, kui suurtel. Sarnane korrelatsioon oli telliselamute puhul ka eluruumide arvu ja tehnilise seisukorra vahel.

Paneelalamute puhul korrelatsioon puudub täielikult.

Kolmest korterelamu tüübist eristub selgelt telliselamute osa. Seda tüüpi hoonete puhul on korrelatsioon eluasemete arvu, asustatuse ja tehnilise seisukorra vahel selgelt olemas. Oletatavalt on üheks põhjuseks algselt maapiirkondadele mõeldud hoonetüüpide sobimatus linnatingimustesse ja teiseks seda tüüpi elamute suhteliselt väikesed korterid ja eriti köögid, mis kaasajal inimesi enam ei rahulda. Võimaluse korral hüljatakse korterid nendes linnas asuvates elamutes kiiremini. Oma rolli mängib ka seda tüüpi hoonete suhteliselt kõrge vanus (valdavalt üle 50 aasta), vähene mugavusaste (sageli ei ole kaugküttel) ja tuntav renoveerimise, s.h soojustamise vajadus.

Ettearvatult on puitelamute andmepunktide hajuvus suur. Korrelatsioonid on küll statistiliselt nähtavad, kuid vähe kontrastsed. Sellele hoonetüübile tuleb vajadusel ja soovi korral läheneda detailsemalt, eristades alamtüüpe, näiteks “linnamajad” ja “töölismajad”.

Üldise järeldusena saab välja tuua, et kõige kestlikumad elamud (jätkusuutlikumad KÜd neis) on kõige uuemad, st paneel- ja telliselamud, kuid oluline näitaja kestlikkuse hindamisel on asustatuse määr. Võib üsna kindlalt väita, et üle 75%lise asustatusega paneel- ja telliselamud on kõige kestlikumad. Samas ei maksa alahinnata renoveeritud ja kõrge asustatuse määraga puitelamuid, nendegi kestlikkuses ei maksa kahelda.

4. Stsenaariumid

Eelnevates osades selgitati Valga linna ja valla suuremate asulate korterifondi tehnilist seisundit ja asustatust, mis tõi välja probleemid väheneva ja vananeva elanikkonna ning ülemõõdulise ja vananeva elamufondiga linnas. Selles osas prognoositakse võimalikke rahvastiku- ja elamuarenguid ning kirjeldatakse **Kesklinna Valga** arengustsenaariumit, millest lähtuda üldplaneeringu koostamisel. Tegelikult on kesklinna eelisarendamine olnud Valga vallavalitsus strateegiliseks eesmärgiks juba aastaid, mis on andnud ka tulemusi kesklinna hoonefondi, taristu ja avaliku ruumi korrastamisel ja uuendamisel.

Stsenaarium kirjeldab Valga linna võimalikke elamuarenguid lähtuvalt rahvastiku ja elamufondi statistilistest andmetest, 2019. aasta II pooles läbiviidud korterelamute seisundi uuringust, linnaametnike, kinnisvaraekspertide ja haldusfirmade töötajate intervjuudest ning korteriühistute ja elanike küsitlusest. Uusi ja täpsustatud andmeid ning seonduvaid asjaolusid võeti arvesse prognooside koostamisel.

Lisaks Valga enda arenutrajektooriga on stsenaariumi koostamisel silmas peetud teiste Eesti linnade kahanemiskogemust. Kõige kiirem on olnud kahanemine Kirde-Eesti linnades, kuid seal lisanduvad eriomased (linna)piirkondlikud ja rahvuslikud aspektid. Euroopa linnade kahanemisinäiteid ei ole otseselt töösse lisatud, kuivõrd akadeemilistes käsitlustes pälvivad tähelepanu tööstusjärgse arengu struktuurimuutustes Valgast kordi suuremad linnad või on õiguslik, riiklik taust põhimõtteliselt erinev. Näiteks kahanemisprogrammide seas süsteemseim elamufondi ümberkorraldamine viidi läbi Saksamaa idapoolsetes liidumaades, kus 2,5 miljardi eurose Stadtumbau-Ost föderaalprogrammiga vähendati 2002-2009 tühjenenud elamufondi paneelmajade massiliste lammutustega, lisaks ebamõistlikult vähe uuselamu- ja linnaarendust (Bernt 2019). Stadtumbau-Ost põhines peaauglikult suurte elamukoondiste (nõ majavalitsuste) elamufondi vähendamisele. Sestap see võrdlus ja õppetunnid ei päde täielikult eraomandis oleva elamukinnisvaraga Eesti linnades, sh Valgas.

Linnaarendud ei sõltu paraku ainult lahti kirjutatud ja kirjeldatud arenguvisionist. Vajalikud on kapitaliinvesteeringud. Vision realistlikus tulevikuvaates peab sisaldama objektiivset ja kriitilist lähenemist hetkeseisundile ja arengutrendidele. Samuti väljendab stsenaarium omal moel muutumise lugu, tuues ekspertanalüüsi sügavusest välja need asjaolud, mis pakuvad suures pildis positiivset programmi ja terviklahendusi. Absoluutselt otsustav on Valga linna puhul piirilinna asend ja protsessid, mis jäävad tugevalt eristama Valga arengutrende. Need sõnumid tuleb ka avalikkuseni viia.

4.1. Rahvastikuprognosis

Statistikaamet koostas 2019. aastal rahvastikuprognosisi maakondadele tuginevalt soovanusjaotusele 1. jaanuar, 2019.a seisuga. Maakondade vaheliste rändesuundumuste prognoosimisel tugineti 2015–2018. aasta rahvastikuregistri elukohavahetuste andmestikule. Valga maakonna rahvastikuprognosis, 30% vähenemist 2040.a perspektiivis, taandati Valga vallale, sh Valga linnale ja suurematele asulatele võrdeliselt tänase elanike arvuga. Prognosisi kohaselt 2025-35. aastail langus mõneti aeglustub. Lineaarse regressioonimudeli prognoosarvud viie aastase sammuga on esitatud järgnevas tabelis 14.

Tabel 14. Rahvastiku lähte- ja prognoosarvud Valgamaal, Valga vallas, Valga linnas ja valla suuremates asulates, tuletatuna 2019. maakonnaprognosist.

Asustusüksus	Rahvaarv 2019	Rahvaarv 2025	Rahvaarv 2030	Rahvaarv 2035	Rahvaarv 2040	Muutus 2019–2040
Valga linn	11947	10946	10175	9430	8677	-3270
Kaagjärve küla	247	226	207	190	174	-73
Tsirguliina alevik	420	385	353	323	296	-124
Laatre alevik	177	162	149	136	125	-52
Lüllemäe alevik	212	194	178	163	149	-63
Õru alevik	179	164	150	138	126	-53
Valga vald	16505	15123	13856	12696	11632	-4873
Valgamaa	28370	25994	24163	22392	20604	-7766
Rahvastikumuutus		-8.4%	-7.0%	-7.3%	-8.0%	-30%

Märkused: Rahvaarv 2019 – 1.1.2019. aasta rahvastik rahvastikuregistrist.

Rahvastikuprognos 2040 – prognoosi arv 2040. aastaks, samuti vaheaastatel.

Rahvastiku muutus 2019–40 – rahvaarvu muutus 2019 ja 2040 üldplaneeringu elluviimise perioodil.

Kui Statistikaameti 2014.a koostatud rahvastikuprognos aastani 2040 näitas, et aastaks 2040 on Valga rahvaarv vähenenud 8 934 inimeseni (2014), siis 2019.a prognoosist maakonna tasemel saadi Valga linna elanike arvaks 2040. aastal 8 677 inimest (-257). 2014 ja 2019 prognooside erinevus on marginaalne $\pm 1,5\%$. Prognoositud rahvastikulangus 2040ks on 30%, mis on ligi kaks korda kiirem 2000-2019 perioodi langusest. Valga linnas võib eeldada mõneti aeglasemat langust võrrelduna maarahvastikuga. Tulenevalt võiks üldtoodud Valga linna prognoosarve pidada pessimistlikuks stsenaariumiks.

Lisaks pikaajalisele rahvastikumuutusele on asjakohane jälgida ühtlasi aktuaalseid muutusi, muutuste muutust ja märke rahvastikusündmuste võimalikest muutustest. Kui võtta rahvastikuprognosi aluseks viimase viie aasta iibetrendid, sündimuse üldkordaja vähenemine ja rändekordaja kasv, siis toimub Valga valla alevikes ja külates elanike arvu langus kiiremini Statistikaameti prognoositust, -30%st. Viimase viie aasta trendide jätkumisel väheneks Kaagjärves 53%, Tsiguliinas 37%, Laatres 67%, Lüllemäel 58% ja Õrus 67%. Sel juhul tõuseb ka asustamata eluruumide arv neis asulates olulisemal määral. Kahanemisel muutub tiheasulate olemus ja tervikuna nõrgeneb asula roll esmatasandi keskusena.

Rahvastikuseisundi paranemiseks on kaks otsest võimalust – esiteks, sündimuse kasv, mis aga on langemas fertiilses eas naiste arvu vähenemise tõttu, või teiseks, sisseränne, mis väikses mahus toimub praegu tagasirändena välismaalt. Nende mõlema teguri koosmõju võib pikemas perspektiivis järgmisel kümnendil anda mõne protsendilist kahanemise aeglustumist, kuid arvestades rahvastikuprotsesside, eriti loomuliku iibe inertsit ning üldist sotsiaalmajanduslikku väljavaadet on see vähetõenäoline. Selles uuringus ei ole eesmärgiks seatud laiemat rahvastikuprotsesside positiivses suunas toetamise meetmeid, küll aga käsitletakse allpool linna elamuhoonestuse ja elamumajanduse tegureid, mis on kohandatud rahvastiku vähenemisele, aga ka võiksid leevendada rahvastiku vähenemist.

4.2. Elamuproгноosi eeldused ja lähtekohad

Kahaneva linna üks võtmeküsimusi on hea linnakeskkonna säilitamine elamufondi alakasutuse tingimustes ja tühjenemisel. Valga elamufondi vajaduse hindamisel, elamumaade planeerimisel ja linna elamumajanduse terviklikul korraldamisel tuleb võrdselt oluliseks pidada kolme telge – linnakeskkond, kinnisvaraturg ja sotsiaalne kindlus/stabiilsus.

1. **Linnakeskkond.** Elamufondi tuleb paratamatult kahandada, et tühjad/lagunevad hooned ei hakkaks linnamiljööks domineerima. Üldine heakord ja linnapilt on Eesti maakonnalinnades oluline maine- ja arengutegur. Samuti on möödapääsmatu elamufondi uuendamine, sealhulgas uute korterelamute rajamine.
2. **Kinnisvaraturg.** Suhteliselt suur, kriitilisele piirile lähenev tühjade korterite osakaal mõjutab vältimatult elamukinnisvara turgu ülemäärase pakkumisega hindu alandavalt.
3. **Sotsiaalsed probleemid.** Korterelamutes, milles pooled ja enam korterid on tühjad, võivad hakata lähiaastail avalduma esialgu probleemid elamuhalduses, peremehetunde vähenemises ja lõpuks ka sotsiaalselt, mis otsustab elamu saatuse. Tehnilisest seisundist olulisemaks osutub sedapuhku elamu ehk elanike sotsiaalne seisund.

Seejuures on rahvastikumuutused juhttegurina kiiremad ning sotsiaalsed probleemid päästikuna otsustavamad linnakeskkonna ja elamufondi struktuursetest ja füüsilistest muutustest. Hoonestuse ja linnakeskkonna muutuse muudavad jäigaks omandisuhted ja valdav eraomand.

Järgnevalt on esitatud elamuproгноosi eeldused elamufondi vajaduse ja seisundi, samuti elamufondi uuenemise ning elamuturu osas.

1. Elamufondi vajadus.

- 1.1. 30% rahvastiku vähenemine rahvastikuproгноosi kohaselt ei tähenda kindlasti samavõrdset elamufondi vajaduse vähenemist. Nimelt oli 2011.a Valgas leibkonna suurus 2,06. Jämedalt, korterivajadus väheneb tänase elamufondiga võrreldes 15%.
- 1.2. Arvestama peab ka muutustega leibkondades, pered muutuvad väiksemaks, mis tõstab statistiliselt eluruumide asustatuse määra.
- 1.3. Elutingimuste parandamiseks elatakse suuremal elamispinnal (m² inimese kohta) ja suuremates korterites, mis samuti puhverdab elamufondi ülejääki.
- 1.4. Kindlasti jätkub lähitulevikus valgalaste hargmaisuus – Valgas elatakse ajutiselt ja lühiajaliselt töötades kas mujal Eestis või välismaal.
- 1.5. Elamufondi vajadust ja kinnisvaraturu aktiivsust vähendab n.ö turukatalüsaatorite e esmaostuealiste, 20-30ndates inimeste ja noorte perede vähenemine. Samas on turul rahuldamata just nende ootus uute korterite järele.
- 1.6. Elamufondi struktuuris langeb jätkuvalt vajadus suurte korterite järele ning suureneb eakatele sobivate korterite vajadus (asukoht 1.-2. korrusel, kaugküte, lähedus keskusele, esmateenustele).

2. Elamufondi seisund.

- 2.1. Elamiskõlbmatud ning viletsas seisundis ja halbade elutingimustega elamud tuleb lammutada. Selleks on vajalik riiklik õiguslik kui finantsiline tugi.

- 2.2. Korterifondi amortisatsioon jätkub, mis viib kasutusest välja rohkelt puitelamute kortereid. Ka elutingimused nendes ei vasta tänastele vajadustele ja elanike ootustele.
- 2.3. Nõukogude aegsetes korterelamutes tekib sel kümnendil vältimatu renoveerimise vajadus. Suhteliselt kiiremini amortiseeruvad 1960ndatel ehitatud telliskorterelamud. Argielu võivad hakata häirima avariilised olukorrad, normaalne elamuhaldus osutub kas võimatuks või kulukaks.

3. Elamufondi uuenemine.

- 3.1. Lisaks eluhoonete vähendamisele peab kahanev ja kestlik linnapoliitika igal juhul sisaldama elamufondi uuendamist, seda kindlasti renoveerimise teel, aga ka uute korterelamute rajamisega. Suuremate stabiilse rahvaarvuga Euroopa linnade puhul peetakse elamufondi uuenemise optimaalseks määraks 1% aastas. Valga puhul oleks see u 50 uuselamukorterit aastas. Pidades seda uuenemismäära ebareaalselt kõrgeks, eeldatakse vähemalt 50 uue korteri kasutuselevõttu viie aasta jooksul. Uued korterid on vältimatult oluline elamuturu stabiliseerimiseks ja mitmekesistamiseks, likviidse korterituru tekitamiseks, kus on esindatud kõik korterituru allsegmentid. Uued korterid on iseäranis olulised esmaostjatest noortele peredele. Noorte perede elukohavalik, kodu rajamise otsus omab oluliselt laiemat tähendust ja suuremat mõju Valga arengule.
- 3.2. 2010ndatel aastatel on linna korterifondi renoveeritud täiesti arvestatavas mahus ehk 17%. Korda on tehtud 23 korterelamut, milles on kokku 909 korterit. Vaid kaks korterelamut (2016.a 25.-korteriline elamu J. Kuperjanovi tn 62a ja 40.-korteriline elamu Tööstuse tn 2) on renoveeritud Kredex toetusega, mis kinnitab toetusmeetme mittesobivust linnadele, kus elamukinnisvara hind on väga madal. Paljud korteriühistud on otsustanud teha ise oma kodumaja korda, hinnates riske, võttes kohustused ja viies renoveerimisprojekt ka ellu. Need ühistud väärivad esiletõstmist otseselt kodulinna arengusse panustamise eest. Ühtlasi on see tugev argument nende korterelamute kestmisel tulevikuvaates. Iga korteriomanik on nõustunud investeerima umbes pool või enamgi korteri turuväärtusest, mille finantstasuvus jääb ka võrdlemisi pikaks. Kindlasti on renoveeritud korterelamute jätkusuutlikkus ka sotsiaal-demograafilises plaanis tugevam.
- 3.3. Renoveerimismaht, mis avalduks linnamiljööös, elutingimustes ja elamuturul, ning käiks kaasas kliima-energiapoliitikaga, peaks olema suurusjärgus üle 80 korteri aastas (300 korterit kuni 2025).

4. Elamuturg.

- 4.1. Elamukinnisvara hinnad on Valgas püsinud ühtlaselt madalal tasemel vahemikus 130-150 eurot/m² alates 2010. aastast. Kui võtta arvesse elukalliduse tõusu ja inflatsiooni, siis võrdlevates hindades langes korterite hind 2010ndatel ligi veerandi (-22%, tarbijahinna indeksi muutus 2010-19, Statistikaamet). 2019.a mediaanhinnaga keskmine korter müüdi 6 200 euroga.
- 4.2. Eeltoodud põhjustel on kinnisvaratagatisel laenuraha saamine komplitseeritud. Alates 30.09.2019. peavad Swedbank ja SEB Pank riskivarade hindamisel arvestama hüpoteeklaene vähemalt 15%se riskikaaluga. Laenusumma võib olla kuni 85% tagatiseks oleva kinnisvara väärtusest (max laen 5 300 €), laenusoovija kõik igakuised laenu- ja liisingumaksud kokku võivad moodustada kuni 50% tema netosissetulekust

- (netopalk Valgamaal 2019.a oli 916 €, max laenumakse 458 €). Eluasemelaenu võib anda kuni 30 aastaks.
- 4.3. Üldlevinud arvamuse kohaselt ootavad paljud korteriomanikud hindade tõusu, mis innustaks neid tühjana seisvaid või harvakasutatud kortereid müüma. 2019.a korteriturg maakonnalinnades, sh Valgas sisuliselt hangus väheste pakkumiste tõttu. Majanduskriis võiks tekitada täiendavat pakkumist, kuid majanduskliima järsu halvenemise tõttu investeerimine elamukinnisvarasse väheneb.
 - 4.4. Väga madal turuhind välistab investoritel-arendajatel kinnisvarainvesteeringud ja renoveerimisprojektid. Uuselamute arendused ei ole Valgas Eesti ehitushindu arvestades võimalikud, sõltumata hoonestamata elamumaa madalatest hindadest.
 - 4.5. Turutörkeliste ülimadalate hindade tõstmiseks tuleb vähendada pakkumist ehk vähendada tuntavalt elamufondi ning tõsta turu likviidsust nõudluse tekitamisega uute ja renoveeritud korterite allsegmentis, et pakkuda lisaks hinnale kvaliteeti ja ka kesklinna asukohta.
 - 4.6. Majanduskriis põhjustab kinnisvaraturul pessimismi ja ebakindlust, mis vähendab ostuhuvi ja survestab hindu kiirmüükidega.

4.3. Valga linna elamuprognosis

Järgnevas prognoosmudelis, mille põhinäitajad on esitatud võtmetabelis 15, lähtutakse elamufondi struktuurset jaotusest (eluruumidest 80% korterid : 20% eramud), ning elamufondi asustatusest ja seisundist, mida on käsitletud üksikasjalikult selle aruande eelnevates osades. Elamuprognosis käsitleb elamufondis vaid korterelamute allsegmenti, eeldades eramute ja väikeelamumaade senise kasutuse jätkumist. Ka on hoonestatud elamumaade/eramuturu maht ja roll alternatiivse turueelistusena teisejärguline Valga elamuturul tervikuna. Elamuprognosis võtab aluseks eeldused osas 4.2. ning Valga linna elamuarengud 2010ndatel aastatel alljärgnevalt.

2011.a oli Valga linnas 6 663 eluruumi, millest 5 523 olid asustatud (REL 2011). 1 040 eluruumis puudusid loenduse põhjal püsielanikud. Asustamata eluruumidest 806 asusid korterelamutes (asustamata 15% korteritest). Püsielaniketa ühepereelamuid loendati 203. Seda 80:20 korterite-eramute suhet on rakendatud läbivalt antud töös rahvastiku ja eluruumide asustatuse modelleerimisel. Arvestades lähteandmete ja prognoosmudeli ebatäpsust ja rõhutades täppishinnangu võimatust, esitatakse prognoosarvud ümardatuna kas kümneliste või sajalisteni.

Käesoleva uuringu kohaselt on Valga linna 324 korterelamus 5 515 korterit, millest on asustamata 1 300 (24%). Vahemärkusena, korterite arv on Valga linnas suurenenud võrreldes 2011. rahva ja eluruumide loendusega 272 võrra. Eeskätt tuleneb suurenemine ehitusregistri täpsustamisest, samuti antud uuringu välitöödel paljude ühepereelamute arvamise korterelamuteks. Antud uuring kinnitas oletust, et täpseima tulemuse linnakeskkonna ja hoonestu hetkeseisust annab väliuuring, mitte riiklik register. Alates 2011. aastast on tühjade korterite arv suurenenud u 500 võrra. Alates 2011.a on lammutatud elamuid kokku sajakonna korteriga. Uusi kortereid ei ole eelmisel kümnendil lisandunud, küll aga on uusi elurume Valgas alates 1999 kasutusele võetud kokku 78, 24-korteriline elamu 2003, 32-korteriline

elamu 2009, üks ridaelamukorter ja 21 ühepereelamut. 2011.a ja 2019. aasta korterite asustatus rahvaarvu kohta on võetud aluseks lineaarses prognoosmudel.

Tabel 15. Elamufondi prognoosarvud Valga linnas.

Näitaja	2011	2019	2025	2030	2035	2040
Elamufond (kortereid)	5253	5515	5000	4420	4070	3870
Elanikke vähemaks STAT	1493	648	1000	920	840	770
Lisandub asustamata eluruume			400	370	340	310
Lisandub asustamata kortereid 80%		494	320	300	270	250
Lammutatud kortereid		102	565	630	400	250
Renoveeritud kortereid		909	300	400	400	400
Arendatud: uusi kortereid (2009)	32	0	50	50	50	50
Asustamata kortereid	806	1300	1055	725	595	595
Asustamata korterite %	15%	24%	21%	16%	15%	15%

Elamufondi vähendamine võiks puudutada esimeses valikus elamiskõlbmatuid, puudulikus ja kasinas seisundis korterelamuid ning neid, mis on rohkem kui pooltühjad. Kokku on selliseid korterelamuid 51 ühtekokku 375 korteriga.

Elanike arvu vähenemine jätab järjest enam kortereid tühjaks. Korteri hulgamist ja riigile loovutamist on seni Valga linnas esinenud üksikjuhtumitena. See on heaks märgiks erinevalt Kirde-Eesti linnadest. Samuti on Valgas pidevalt toimetulekutaotluse saajate arv väga madal, mis kinnitab pere hakkamasaamist, nende finantsilist võimekust ja sotsiaalset vastutust. Ka korterikulude võlglasti, nagu kinnitasid selle uuringu küsitlused, on üksikuid. Sotsiaalse riskiga nn. probleemseid korterelamuid antud uuringus ei tuvastatud, kuigi sotsiaalne jätkusuutlikkus polnud ka uuringu otseseks eesmärgiks.

Samas on rahvastiku vähenemisel ja sõltumata languse stabiliseerumisest elamufondi ülejääk viimastel aastatel suurenenud ja muutunud järjest kriitilisemaks (24%). 2010ndatel lammutati seitsmes korterelamus vaid sadakond korterit. Vallavalitsuse soovivad sekkuda kinnisomandi valdusse ja toimingutesse on nii juriidiliselt kui finantsiliselt olnud seni võrdlemisi piiratud. Et säilitada linnamiljööd ja heakorda ning osalt ka mõjutada elamuturgu elamufondi järjest suureneva ülejäägi vähendamiseks tuleb lammutamismahtu juba lähiaastatel oluliselt suurendada. Ehkki suuremate linnade puhul peetakse asustamata korterite osakaalu kriitiliseks lävendiks 10%, võiks Valgas, arvestades suurt töörande ja ajutiste elanike osakaalu, seada sihiks asustamata korterite osakaalu langetamist 15%-ni. See eeldaks korterifondi vähendamist 1200 korteri võrra aastaks 2030. Lisaks uuringus loetletud 51 halvas seisundis või suuresti tühjale korterelamule (375 korterit) eeldatakse 20-25 keskmise suurusega korterelamu (u 800 korterit) lammutamist. Eelkõige võiks see puudutada seni renoveerimata tühjemaid ja kasinas seisundis telliskorterelamuid. Pooltühjad ja asustamata eluhooned ei tekita otsest ohtu linnakeskkonnas ja linlastele, kuid need moonutavad korteriturgu ning rikuvad tervikuna linnapilti ja mõjuvad negatiivselt.

Kindlasti vajab Valga elamuturg uuskortereid, et tõsta elamuturu likviidsust ja et rahuldada noorte ja ostujõulisemate pere nõudlust. Eeldatakse vähemalt 50 uue korteri ehitamist kuni

2025 ja edaspidi. Miks on suurusjärguks 50 korterit? Lõuna-Eesti linnades (Põlvas ja Võrus) on kaalutud 10–12-korteriliste elamute rajamist 3–4 kaupa, kuid ükski arendus ei ole jutust kaugemale jõudnud (suulised allikad, kinnisvarabürood). Ka Tartu elamuturul on end tõestanud väikekorterelamute allsegment suhteliselt privaatsete tingimuste, aga samas taskukohase hinnaga. Väikelinna tingimustes on perspektiivi eramuehitusel, kuigi see jääb põhinema üksikinvestori otsusele ja toimuma sobivatel üksikkruntidel, mitte ärilisel arendusel kvartali või asumi detailplaneeringu alusel.

Loetletud elamuarengute puhul langeks asustamata korterite arv 600-700ni, mis elamufondi absoluutarvulisel vähenemisel tuhande korteri võrra aastaks 2030 aitaks viia asustamatuse määra 15%le. Esimene korterifondi vähendamise laine, mida ka juba ellu viiakse, hõlmab tühje ja viletsas seisundis puitelamuid. Teine elamutüüp, mis tõenäoliselt vajab mahulist vähendamist, on 1960ndatel ehitatud tellismajad. Üldiselt elavad neis ka vanemad inimesed ja väikeleibkonnad, kes pole huvitatud ega ka võimelised panustama elamu renoveerimisse. Kindlasti esineb ka erandeid ning iga üksiku korterelamu jätkusuutlikkuse otsustavad elanikud, mitte eksperdid või vallavalitsus. Kirde-Eesti linnade näidetel, juhul kui hruštšovka tüüpi või suuruses korterelamu asustatus langeb alla poole, jäävad sinna need, kel pole kuhugi kolida ning hakkab avalduma asotsiaalsus (kuritegevus, alkoholism, perevägivald, lastekaitse küsimused jne). Alla 8 korteriga väikeelamutes ei ole poole ja enama korterite tühjenemine tingimata nii kriitiline, kuid ka seal võivad tekkida ühise kinnisavara haldus- ja finantsprobleemid.

4.4. Valga valla alevike elamuprognosis

Tabel 16. Asustamata korterite prognoosarvud Valga valla suuremates asulates.

Asustusüksus	2019	2025	2030	2035	2040	Asustamata kortereid, %
Kaagjärve küla	50	55	60	65	70	77%
Tsireguliina alevik	41	50	55	60	65	63%
Laatre alevik	96	105	110	115	120	71%
Lüllemäe alevik	37	45	50	55	60	62%
Õru alevik	42	50	55	60	65	65%
Teised asulad	124	130	140	150	160	63%

Valga valla suuremate asulate elamuprognosis, mis põhineb statistikaameti rahvastikuprognosisel, võib pidada üsna vähetõenäoliseks. Rahvastikulangus saab kindlasti olema suurem kui 30% 2040ks. Alevike elanike vanuskoosseisu ja sotsiaalmajandusliku olukorra alusel võib eeldada märksa kiiremat, elamu kaupa korterite tühjenemist ja korterelamu mahajätmist nagu see on endistes kolhoosiasulates toimunud. Tabelis 16 on esitatud umbkaudne asustamata korterite arv, mis vastab rahvastiku vähenemisele alates 2000. 2040. aastaks võib langeda korterite vajadus/asustatus 2-3 korda ning vähemalt pooled korterelamud tuleks tühjaks asustada ja lammutada. Siin mängib rolli ka sotsiaalne olukord, võimaliku lahendusena sotsiaalmajade moodustamine ning perede kokku kolimine üksikutesse paremas tehnilises seisundis korterelamutesse. Samuti tuleb elamumajanduses senisest rohkem läbi viia avariiremonte ja lahendada võlaõiguslikke küsimusi. Maapiirkondade näited mujalt Eestist, Valga vallas Laatre juhtum, osutavad struktuursetele ja järskudele muutustele korterelamu(te) täieliku tühjenemise puhul. Kui enamus kortereid on tühjad, osutub elamuhaldus kulukaks ja keerukaks, tekivad võlgnevused, millele lõpuks

järgneb ka viimaste elanike väljakolimine. Üldiselt on senine praktika maa-asulates seisnenud väikekorterelamute loomulikus tühjenemises elanikest ning ehitise-varemete looduslikus lagunemises. Alevike heakorra, aga ka laiemalt elukvaliteedi säilitamiseks tuleb tühjad korterelamud lammutada ning krundid haljastada.

Tabel 17. Rahvastiku ja korterifondi prognoosarvud Valga linna ja valla asulate lõikes.

Asustus-üksus	Rahvastik			Korterifond		
	Rahvaarv 2019	Rahvastiku-prognoos 2040	Rahvastiku-muutus 2019-2040	Korterid kokku 2019	Kortereid 2040	Korterifondi muutus 2019-2040
Valga linn	11947	8677	-3270	5515	3870	1645
Kaagjärve	247	174	-73	91	20	70
Tsirguliina	420	296	-124	104	40	60
Laatre	177	125	-52	169	50	120
Lüllemäe	212	149	-63	97	40	60
Õru	179	126	-53	100	40	60
Teised asulad	3323	2326	-997	254	90	160
Valga vald	16505	11873	-4632	6330		

Märkused: **Korterid 2019** – korter-tavaeluruumide arv Valgas 2019. aastal, aluseks ehitusregistri ja välistöö andmed,

Korterid 2040 – korterite arv kesklinna Valga stsenaariumi kohaselt aastaks 2040 järgmistel eeldustel:

- (1) Valga valda ja asulate rahvastikuprognosis proportsionaalne maakonnaga;
- (2) Eluruumide vajaduse hindamisel leibkonna suuruse vähenemine n võrra.
- (3) Valga linnas vt Valga elamuprognosis selgitus ülal.
- (4) Valga valla asulates prognoositav asustatud korterite arv.

Korter-elamufondi muutus 2019–40 – eluruumide arvu 2019 ja üldplaneeringu 2040 vahel.

4.5. Stsenaarium - Kesklinna Valga

Linna uuendamise võtmed

1. Kesklinnas jätkata korterelamute renoveerimist.
2. Kesklinna rajada täiesti uusi hooneid, sh avalikke hooneid.
3. Kesklinnas lammutada elamiskõlbmatud (tühjad) hooned.
4. Kesklinna kolekrundid heakorrastada ja haljastada.
5. Kesklinnas leevendada muinsuskaitse tingimusi (käsitleda hoone kaupa).
6. Kesklinnas pidada esmatähtsaks avalikku ruumi.

Linna kvaliteet sõltub linna asustustihedusest – elukohtadest, töökohtadest, teenuskohtadest linnaruumi ühikul. Kahanemine on tähendanud Valga linna, sh kesklinna hõrenemist nende kõigi kolme indikaatori osas. Valga on liikunud tootmismajanduselt teenusemajandusele, mis on hajutanud töökohti. Lisaks on uus sajand struktuurselt muutnud jaekaubandust ja esmateenuseid, mis põhineb nüüd kaubanduskeskustel ja spetsialiseeritud suurkauplustel (ehitus-kodu, autondus). Linna liikuvuses on oluliselt kasvanud isikliku auto kasutus. Johtuvalt sellest peab linnauuendamise aluseks olema linna tihendamine. Valga suurust/väiksust, aga ka kahanemisprotsessi silmas pidades peab see toimuma ühes kohas – **Kesklinnas**.

Kesklinna Valga stsenaarium tähtsustab Valga linnasüdame arendamist, uuendamist ja hoonete renoveerimist. Piltlikult, kui linnasüda on terve, töötab kogu linnaorganism hästi.

Seevastu nõrk süda tekitab probleeme kogu organismis, seda ka südame enda piirkonnas. Kas uus keskväljak ja selle ümbrus Jaani kiriku taga, Riia-Raja-Sepa kolmnurgas on linnasüda? Seni mitte kuigi loomulikult, sest sinna juurde ja ümber ei ole tekkinud mitmekesisist tänavaelu ja funktsionaalseid linnateenuseid. Asendiliselt, Valga ajalooline linnasüda kuulus kahele linnale, Valgale ja Valkale, kuid on tänastes kahe linna erinevates tegevusruumides jäänud ääreliseks. Keskväljaku lähikonda loovad arhitektuurselt ja funktsionaalselt kaubanduskeskused, parklad ja tanklavaljak. Väga oluline on suurte korterelamute lähedus, mis loob linnakvaliteeti ja linnaelu linlaste, linnaruumi kasutajate hulgaga.

Kesklinna teljeks on jätkuvalt Kesk-Vabaduse tänav. Kesklinna teises servas toimib keskuskohana turuplats, mida lahutab linnavärvaks olevast raudteejaamast pool kilomeetrit. Seda on Valga suuruse linna tingimustes määravalt palju. Kindlasti tuleb leida uushoonestuses ja linnaruumilistes arengutes viise, et lähendada raudteejaama kesklinnale, et kesklinn voogaks Läti-Valga Luke kirikust üle Eesti-Läti piiri mööda keskplatsi, Kesk, Vabaduse ja Jaama pst raudteejaamani.

Realistlikult tuleb arvestada, et **uut linnageograafiat loovad suured kaubanduskeskused** - Rimist Maximani. Samuti tugevdavad kesklinna ja annavad n.ö massi kesklinnas paiknevad korterelamud, millest mitmed on juba ka renoveeritud (lootustandev algus Kesklinna Valga stsenaariumi teoks saamiseks). Linnatiheduses, liikuvuses ja tegevusruumiliselt on oluline ka koolide ja spordihoone asukoht, mis laiendab, aga paraku ka hajutab kesklinna ida suunas. Kesklinlik ruum koos tänavaruumiga saavadki tekkida sel juhul, kui on piisaval arvul linlasi, kelle 10-minutilisse jalakäiguraadiusse nimetatud tegevusruumid jäävad. 'Motiveeritud' jalakäigu raadiusena ja läheduslävendina võib kasutada ka 400 meetrit, mis on Euroopas standardkaugus bussipeatuseni. Üldiselt kohaldub see siiski suurematele linnadele.

Kesklinna Valga stsenaarium pakub ainuvõimalikku linnaarengut – kesklinna tugevdamist ja tihendamist seda nii elu-, töökohtade kui teenustena. Arenev ja elav linnakeskus vajab 'kriitilist massi' kõigis nendes linnaelu vormides. Samuti on oluline linnakeskuse mitmekesisus ja teenuste laiem tarbijaskond ja tagamaa, mis sisaldab nii maakonna elanikke kui külastajaid-turiste. Kesklinna peab rohkem linnaelu saama. Kesklinna uuenemine on juba toimunud avalike investeeringutena, uuenenud on avalik hoonestu. Korteriühistute eestvõttel on renoveeritud paljud kesklinna korterelamud.

Kesklinnas asuvad renoveeritud elamud: E. Enno tn 4, E. Enno tn 25, E. Enno tn 42, J. Kuperjanovi tn 12, J. Kuperjanovi tn 22, Kesk tn 3, Kesk tn 5, Kesk tn 7, Kesk tn 9, Kesk tn 16a, Kungla tn 21, Lai tn 4, Lai tn 22, Pärna pst 2, Pärna pst 5, Sepa tn 3, Sepa tn 9, Sepa tn 11, Tähe tn 11, Uus tn 8, Uus tn 10, Uus tn 12, Uus tn 28, Vabaduse tn 33.

Elamiskõlbmatud hooned tuleb lammutada. Linnageograafiliselt on Valgas joonistunud välja siselinna (ingl. k *inner city*) vöönd, mis jääb kesklinna servale või on kesklinna hoonestuse ja tänavamustri suhtes mõneti ääreline. Aga on ka keskse asendiga väga halvas seisundis puitelamuid ja hooneid. Muinsuskaitsetelised nõuded tähendaksid nende restaureerimisel kosmilisi kulusid, mis ületavad tänast kinnisvaraväärtust mitmekümnekordselt ja mida omanikud ei ole võimelised kandma nähtavas tulevikus. Samas on nendel kruntidel teatav kesklinna asukohaväärtus. Ekspertiis peab selgitama restaureerimise võimalusi ja kompromisse linnaruumi terviklikes lahendustes. Ühe või teise

tänavalõigu, kvartali või hoone miljööväärtus on osutunud vastupidi negatiivseks ja kahjulikuks, kuivõrd linlased on pidanud aastaid kogema linnaruumi mitesobivat koledust.

100% korda peab saama hoonestu Keskväljaku ümbruses ning Vabaduse tänaval. Terviklikult peab uuenema Enno-Kungla tänava piirkond ning turuplatsi ümbrus, kus osa elamumaast muutub rohealaks.

Keskväljaku ümber korrastamist vajavad elamud (6 hoonet): Kesk tn 13 (MU kinnismälestis), Kesk tn 15, Raja tn 2, Riia tn 3, Sepa tn 4 ja 6.

Vabaduse tänava ümber asuvad tähelepanu vajavad elamud (6 hoonet): Vabaduse tn 20, 22, 24, Võru tn 4 ja 6, Lai tn 3.

Enno-Kungla tänava piirkonnas on palju elamuid, mille tehniline seisund on puudulik, kasin või rahuldav. Selliste hoonete puhul tuleb otsustada, kas need renoveerida või leida kruntidele uus otstarve: E. Enno tn 1a, E. Enno tn 3, E. Enno tn 7, E. Enno tn 8, E. Enno tn 10, E. Enno tn 13, E. Enno tn 17, E. Enno tn 18, E. Enno tn 30, J. Kuperjanovi tn 14, Kungla tn 2, Kungla tn 3, Kungla tn 4, Kungla tn 4a, Kungla tn 6 (MU kinnismälestis), Kungla tn 8, Kungla tn 13 (MU kinnismälestis), Kungla tn 14, Kungla tn 17, Turu tn 8, Vabaduse 35a.

Kesklinna korterelamud tuleb renoveerida. Uuenev kesklinn muutub eelistatud elukohaks, mis hakkab omakorda vedama üles elamukinnisvara hindu kesklinnas. Kõik kesklinna suured korterelamud (Uelt tänavalt kuni Tähe tänavani 25 suurelamut) tuleb renoveerida, ka uuemad 1980ndatel ehitatud Tartu-maja tüüpi elamud. Esiteks loob see positiivse, uue ja värske linnamiljö. Teiseks hakkab see väljenduma kinnisvarahindades, kus lisaks renoveeritusele hakkab rolli mängima kesklinna asukohategur. Kolmandaks paranevad perede elutingimused ja energiatõhusus (sisekliima, uuendatud interjöörid ja elamutehnika).

Kesklinnas renoveerimist vajavad suuremad korterelamud (25 korterelamut): Aia tn 3, Aia tn 14, Allika tn 19, J. Kuperjanovi tn 7, J. Kuperjanovi tn 16, J. Kuperjanovi tn 18a, Kesk tn 14, Mesipuu tn 2, Puistee tn 3, Puistee tn 6a, Pärna pst 3, Pärna pst 4, Pärna pst 6, Pärna pst 7, Pärna pst 8, Pärna pst 9, Pärna pst 11, Sepa tn 1, Tähe tn 4, Tähe tn 13, Tähe tn 15, Tähe tn 16a, Tähe tn 31a, Vee tn 1, Vee tn 3, Vee tn 5.

Mis saab teistest linna asumitest elanike arvu vähenemisest? Linnaruumi korrastamiseks tuleb kõigepealt hinnata halvas ja kasinas seisundis väikeste puitelamute kruntide edasist maakasutust. Üldjuhul tuleb elamumaid muuta rohealaks, sest lammutuse järgne taaskasutus elamuarenduseks või elamu põhjalik renoveerimine saab puudutama pigem üksikuid krunte. Loomulik-looduslik puithoonete kõdunemine või kivihoonete varemetena seismine nagu maapiirkondades, mis võib kesta terve inimpõlve ja kauemgi, ei ole linnaruumis võimalik.

Hõredat linna on keerukas ja kulukas koos hoida. Linna hõrenemine ja selle protsessi vältimine ei ripu Valgas niivõrd taristu seisundist (tänavad, kaugküte, veevärk) ja eramupiirkondadest, vaid keskmises suuruses, 19+ korterilistest korterelamutest, kus samuti on probleemiks korterite tühjenemine. Samas, 2019.a asustatuses ja seisundis ei saa asendiliselt välja tuua korterelamute gruppe, mis võiksid asustatuse ja tehnilise seisundi alusel olla linnauuenduses eelistatud ja perspektiivikamad.

1. Teatav tulevikuküsimus kerkib **Pika-Petseri-Vahtra tn kvartali** puhul, sest see moodustab elamufondi mõttes suhteliselt suure ja mõneti eraldiseisva asumit.

2. Asukoha, linnakeskkonna ja elutingimuste kvaliteedi mõttes on perspektiivsemad **Pika-Metsa tn korterelamud**, kus kolmandik elamutest on väga heas seisundis.
3. **Rohelise ja Kuperjanovi-Karja tn** elamukvartalite kaugus kesklinnast ega ka seisund ei ole osutunud kriitilisteks nende asumite elamuarengutes. Samuti räägib selle linnaosa kasuks seal paiknev Priimetsa kool.
4. Kindlasti kahaneb **raudtee tagune**, kus elamumaa kasutust tuleb väheneda. Väheperspektiivsed on paljud Võru, Oru ja Raudtee tn korterelamud (33 hoonet) järgnevas loetelus:

Aasa tn 1, Aasa tn 10, Herne tn 2, Narva tn 2, Oru tn 5, Oru tn 6, Oru tn 12, Oru tn 13, Oru tn 18, Oru tn 19, Raudtee tn 1, Raudtee tn 11, Raudtee tn 15, Raudtee tn 17, Raudtee tn 21, Raudtee tn 23, Tehnika tn 1, Tehnika tn 3, Tehnika tn 5, Tehnika tn 9, Tehnika tn 13, Võru tn 11, Võru tn 15, Võru tn 16, Võru tn 23, Võru tn 32, Võru tn 34, Võru tn 36, Võru tn 40, Võru tn 43, Võru tn 44, Võru tn 45, Võru tn 54. Loetletud elamutes on kokku 183 korterit, nende kruntide pindala on kokku 58 111 m².

Valga vajab uuselamuid. Elamufondi uuendamise protsendiks on Euroopas võetud 1% aastas. Selle indikaatori tuletamisel on võetud arvesse massielamuehitust 1960-80ndatel aastatel, amortisatsiooni, aga ka stabiilset rahvastikuolukorda ja normaalselt toimivat elamukinnisvara turgu. Kui nimetatud tingimused oleksid Valgas täidetud, peaks aastas ehitatama ja kasutusse võetama u 50 uut korterit. Sel sajandil on Valgas ehitatud 2 uut korterelamut ja 21 ühepereelamut. 2009.a kasutusele võetud korterelamus Kungla tn 21 on vaid 18 korterit 32st asustatud. Sellegipoolest tuleb lähiaastatel linna üldise arengu eesmärgil uued väikekorterelamud ehitada, kus saab pakkuda noorele põlvkonnale uut elukvaliteeti ja ühtlasi tõsta linnakvaliteeti.

Valgal tuleb elamufondi vähendada. Põhimõtteliselt, täppisinformatsioon elanike arvust, prognoosid rahvastiku vähenemise määrast ega ka elamute asustatusest/tühjusest ei muuda Valga elamuprobleemi olemust – elamufondi ülejääk suureneb, elamute-korterite kinnisvaraline väärtus ei tõuse. Kui seni on omanikud tühje kortereid ülal pidanud, seda ka soodsat majanduskliimat arvestades, siis võib probleemiks saada korterite loovutamine või sarnaselt 2013-2014. aastale tekib massiline müügihuvi. Ühelt poolt saab linna arengut rajada eluaseme headele tingimustele, mis peab sisaldama erinevaid elamuturu allsegmente eramutest, väikekorterelamutest, renoveeritud suurelamutest ja samuti ka uutest korterelamutest. Teiselt poolt tuleb tõsta suhteliselt väikesemahulisel turul elamukinnisvara likviidsust, mille üheks vähestest võimalustest on elamufondi ülejäägi vähendamine.

5. Üldised energiatõhususe tingimused üldplaneeringu koostamiseks. Kasutus- ja ehitustingimuste määramine (üldplaneeringu täpsusastmes).

Energiatõhusa hoone energiabilanssi mõjutavad oluliselt senises traditsioonilise energiabilansi arvutuses puudunud tegurid nagu hoone orientatsioon ilmakaarte suhtes, hoone kujutegur ja taastuenergia tootmise seadmete paigutamise võimalikkus. Linna üldplaneering võiks kohalduda selliste uue aja nõuetele kohaste tingimustega võtta arvesse maastiku reljeefi ning olemasolevat hoonestust ja kõrghaljastust võimalikult energiatõhusate uusehituste rajamisel ning olemasolevate hoonete renoveerimisel ja rekonstrueerimisel. Samuti võiks üldplaneering sisaldada üldiseid põhimõtteid taastuenergia kasutamiseks planeeringualal.

Vastavalt Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri määrusele „Hoonete energiatõhususe miinimumnõuded“ (11.12.2018 nr 63. RT I, 13.12.2018, 14), peab osa liginullenergiahoone ekspluateerimisel kasutatavast energiast olema toodetud taastuvast allikast. Konkreetsed nõuded taastuenergia kasutamiseks muutuvad aja jooksul, sest vastavad määrad on kohustus üle vaadata vähemalt iga viie aasta tagant. Sellele vaatamata võib eeldada, et reeglid taastuenergia kasutamiseks korterelamutes jäävad püsima ja muutuvad nõudlikumaks. Sellest lähtuvalt on soovitatav kehtestada üldplaneeringuga reeglid taastuenergia tootmise seadmete paigaldamiseks ja kasutamiseks linna ja valla territooriumil. Linnalistes asulates tuleb hetkel tehniliselt olemasolevatest seadmetest kõne alla päikesest elektrit tootvad (PV ehk fotoelektrilised) paneelid, päikesekollektorid sooja tarbevee tootmiseks, termodünaamilised paneelid ja ka soojuspuuraugud ehk energiakaevud soojuspumpade rakendamiseks. Seejuures tuleb arvesse võtta nii seadmete esteetilist väljanägemist kui ka töötingimusi. Näiteks osa soojuspumpade välispaigaldised teevad müra, termodünaamilised paneelid võivad töö käigus deformeeruda ja PV paneelide tõhusaks tööks on vajalik nendele sobiv orientatsioon ilmakaarte suhtes ja päikest varjutava hoonestu ja haljastuse puudumine.

Energiakaevude ehk soojuspuuraukude rajamine on sarnaselt puurkaevude rajamisega, nagu ka maasoojuspumpade horisontaalse primaarkontuuri paigaldamine, ehitusluba vajav tegevus ja vajab kindlasti kooskõlastamist kohaliku omavalitsusega.

6. Kasutus- ja ehitustingimuste määramine (üldplaneeringu täpsusastmes).

Valga peaks jätkama uuenduslikkust kahaneva linna planeerimises, loobudes tsoneerivast planeerimisest, konkreetsete otstarvete staatilisest määramisest aastakümnenndiks, seda vähemasti kesklinnas. Tsoneerimisel põhinev üldplaneerimine ei pea ju Valga puhul lahendama traditsioonilist tööstusliku ja kasvava linnaarengu põhiküsimust, kuidas eraldada kokkusobimatud ja vastandlikud maakasutused (tootmine vs elamine, puhverdavate rohealade säilitamine, avaliku linnaruumi loomine ja kaitse). Tsoneerimisjärgne planeerimine peab jätma võimalusi ruumikasutuse ja -suhete iseorganiseerumiseks kui ka kiireteks *ad hoc* muutusteks linlaste avalikes huvides (Rantanen and Rajaniemi 2020). Tegelikult on omavalitsuse võim, täpsemalt kaalutusõigus linnaplaneerimisel väga suur, mis välistab võimalused kontrollimatutest linnaruumilistest arengutest.

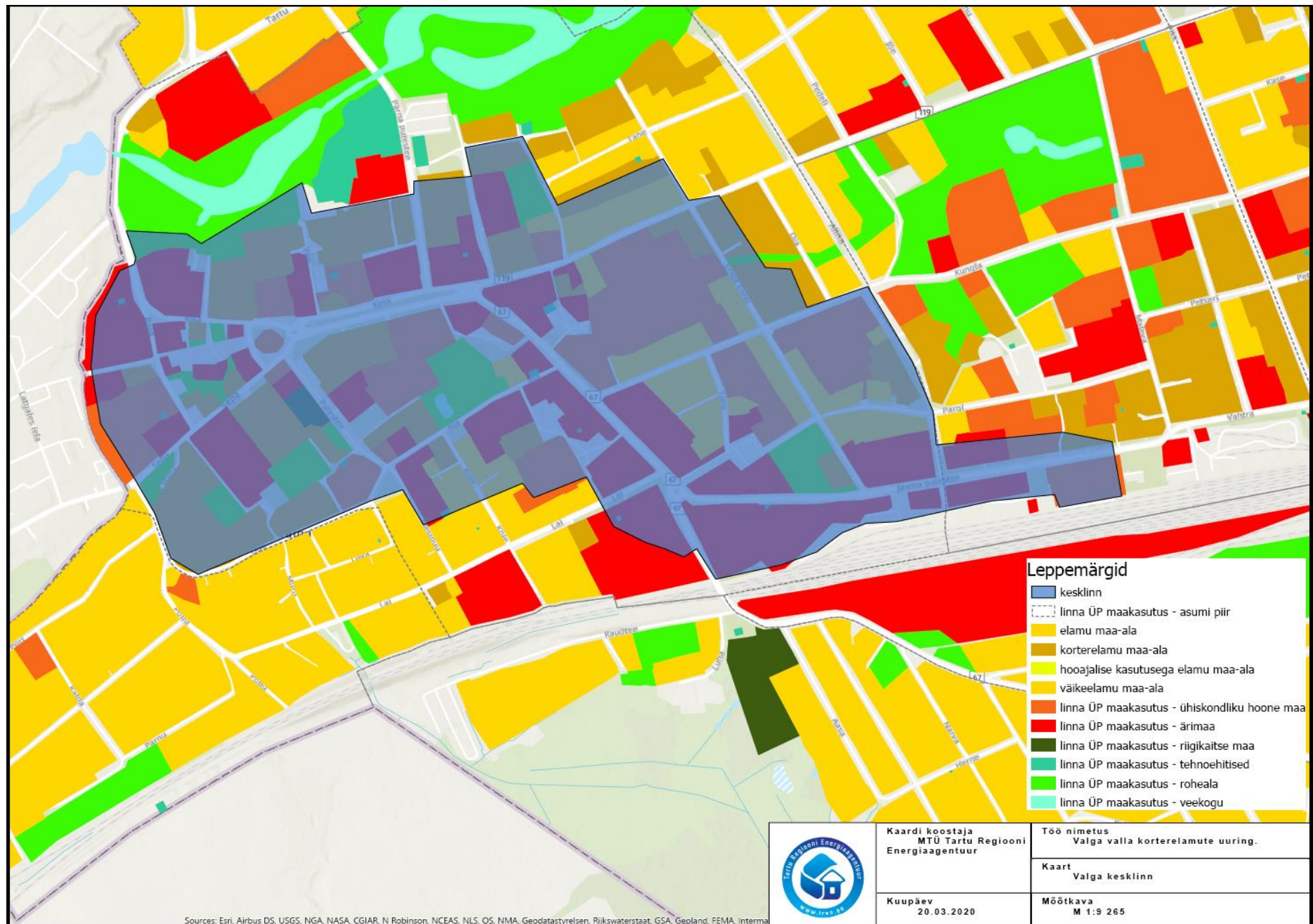
Küsimus pole mitte niivõrd ühe või teise linnafunktsiooni (elu, töö, teenus, liikuvus, rohelus jne) maakasutuste üldistes tingimustes, mis teadaolevalt ja standardlahendustes kehtivad *a priori*. Planeerimisprotsess toimub õigusriigis tavapraktikates ning heas tahtes ja usus, pluss kaasava planeerimise menetlused, mis tagab linlaste ja laia avalikkuse kontrolli. Selles ei ole ei kinnisvara omanikele ega ka linlastele midagi uut.

Normatiivse planeerimise täienduseks, mis fikseerib kruntide kasutustingimused aastaiks, tuleb luua paindlikud tingimused hõreneva vähekasutatud linnaruumi probleemide lahendamiseks ning linnaruumilise mitmekesisuse, uute kvaliteetide loomiseks Valga linnale kui tervikule kriitiliselt tähtsatel tänavatel ja kruntidel ning väheste võimaluste kontekstis. Elu-, töö- ja teenuskohtade vähenemine tuleb nõ täita, kutsudes esile uusi otstarbeid. Ühelt poolt saab see toimuda järsu modernistliku muutusena, näiteks planeerides kaubanduskeskuse koos suure parklaga, teiselt poolt tuleb linnaruumilised tühimikud ja hoonestuse muutus ikkagi lahendada lammutavalt ja haljastades, võttes arvesse tänaseid (piirangulisi, kitsenduslikke) õiguslikke, omandi- ja majandustingimusi, olemasolevat hoonestust ja harjumuspärast linnaelu-olu. Esmatähtis pole ka siin mitte volikogu kehtestatud õiguslik ja pigem olukorda konstateeriv planeeringunorm, vaid muutuste järgnevus, ajaline loogika ja prioriteedid. Praktikast taandub see küsimusele, kus ja kuidas puhastada linnaruum lagunevast hoonestusest kõige esimeses järjekorras, kuidas seda protsessi õiguslikult, finantsiliselt ja tehniliselt ladusalt ja tõhusalt läbi viia. Samuti, kuhu rajada uushoonestus, kui see juhuslik huvi ja võimalus tekib. Oluline on kiirus ja muutuste järgnevus. Areng peaks toimuma kohe, mitte üldplaneeringulises kahe kümnendi perspektiivis.

Eelnevaga arvestades teeme ettepanekud järgnevateks üldisteks kasutus- ja ehitustingimusteks.

1. Viia üldplaneeringusse sisse juhtotstarbena sisu- ja sõnaselgelt **kesklinna maa**.
 - 1.1. See sisaldab kõiki kesklinna maakasutusi, mis tihendab kesklinnikku elamist, olemist, liikuvust, teenindust ja teenusmajandust. Siin paiknevad ametiasutuse-, büroo- ja ärihooned, kaubandus-teeninduskeskused ja -hooned, kultuuri- ja spordihooned, kindlasti ka korterelamud.

- 1.2. Kesklinna hoonestuse sidustamiseks ja võrgustamiseks luua rikkalik ja mitmekesine tänavaruum ja avalik ruum parkide, vaba-aja- ja liikuvusaladega.
- 1.3. Range funktsionaalne tsoneerimine, mis võib seada kitsas otstarbelises sisus erineva planeeringunormi külgnevatele kruntidele, piirab Valga suuruse linna südames loomulikku kesklinna uuendust ja sidusat ruumiloomet senistes naabrussuhetes. Ka segahoonestuse vms osalise äriotstarbega korterelamu maa-ala mõiste ei väljenda kesklinna ruumilise planeerimise eesmärke ja sisu.
2. **Määratleda kesklinn linnaruumiliselt** laiendades linnasüdamest kesklinna maad olemasolevas linnamustris, reaalsetes tegevusruumides ja vajadustes ning maakasutusi rikastavalt, mitmekesiselt ja aktiveerivalt järgmiselt (vt ka kaarti, lk 50):
 - 2.1. Põhja suunas korterelamuvööndi ja vabaajavööndiga Pedeli jõeni.
 - 2.2. Ida suunas mööda Kuperjanovi, Kungla ja Jaama tänavat, mis ühelt poolt tõmbaks ja teisalt ankurdaks kesklinna, vaksali-bussijaama ning spordikeskuse.
 - 2.3. Lõuna suunas Uue tänavani, liites nii elanikud kui miljööväärtusega linnaruumi kesklinnaga.
 - 2.4. Hinnata kesklinna perimeetris iga üksiku krundi kriitilist tähtsust antud ruumikasutuses.
 - 2.5. Loobuda kehtivast kesklinna asumi 'neljakandilisest' piiritlemisest.
 - 2.6. Kõigi uute hoonete ehitamise, olemasoleva hoonestuse muutmise ja arendamise aluseks on detailplaneering.
 - 2.7. Avariiliste ja lammutatavate hoonete maa muudetakse rohealaks, parkideks vms haljastusega puhkealaks.
 - 2.8. Vähim lubatud haljastuse osakaal krundi pinnast on 20%.
 - 2.9. Avaliku kesklinna ruumi säilitamiseks krunte ei piirata (v.a lasteasutused, turvalisust eeldavad taristud ja tehniline hoov).
 - 2.10. Hoone välisviimistluses lähtuda hoone ehitusprojekti tingimustest, mis juhindub kesklinna üldtunnustatud standarditest ja esteetikast sobivuses ümbritseva linnaruumiga.
 - 2.11. Tänavatel ei tehta ülearendamist (tee standardis).
 - 2.12. Parklamaad juurde ei rajata.
 - 2.13. Arendatakse jalg- ja rattateid.
3. **Lahendada terviklikult E. Enno tänav**, mis seni on tõkestanud linnaruumi orgaanilist kulgu ida suunal. Kui hoonestuse miljööväärtusega taastamine pole võimalik, tuleb krundid heakorrastada ja haljastada.
4. **Panna kesklinnast voolama Kungla tänav**, renoveerides või lammutades puithoonestu ning luues funktsionaalse väiketänavat miljöö. Enno-Kungla piirkond peaks olema üks esmaseid asukohavalikuid uushoonestuseks.
5. **Lahendada Jaama pst maakasutus**, leides uut, aktiivset ja intensiivset maakasutust Maxima ja raudteejaama vahelisele alale.
6. **Hõreneva hoonestuse ja asustusega äärelinnas muuta maakasutus 'roheliseks'** ning säilitada heakord linnakeskkonda sobimatute väike- korterelamute lammutamisega.



Kokkuvõte

Käesolevas uuringus analüüsiti Valga valla korterelamute seisundit eesmärgiga pakkuda kahaneva rahvastiku tingimustes üldplaneeringulisi elamumaa ja elamufondi lahendusi. Uuring viidi läbi Valga linnas, Tsirguliina, Õru ja Laatre aleviku ning Kaagjärve ja Lüllemäe külakeskuses. Uuring hõlmas vaid korterelamuid.

Hinnates rahvastikumuutust pikemaajaliselt, Valga linna rahvaarv on kahanenud aastatel 2000-2019 15% ehk 2 100 inimese võrra, seejuures 2010ndatel kahanemine aeglustus. Alevikest on alates 2000. aastast kõige kiirema rahvastikulanguse läbi teinud Laatre (-35%), kus ka lähiaastatel järsk langus jätkub. Kõige stabiilsem rahvastiku koostis on olnud Tsirguliinas (-21%). Õrus on elanike arv küll kahanenud suhteliselt kõige vähem, kuid sooline ja vanuskoosseis töötab ka siin kiiremat langust.

Antud töös on põhjalikumalt käsitletud Valga linna 324 korterelamut (3 kuni 90 korterit ühes elamus), millest 165 on puitelamud, 102 telliselamut ja 57 paneelelamut.

Puitelamutest enamus on 3 - 8 korteriga väikeelamud. Pooled korterid on puitelamutes tühjad. Paneelelamud on püsielanikega kõrgelt asustatud (86%).

Pooled korterelamutest on puudulikus, kasinas ja rahuldavas ehitustehnilises seisukorras. Viieendik elamutest (65) on väga halvas (puudulik, kasin) seisundis ja nende renoveerimine on majanduslikult ebamõistlik. Valdavalt on need puitelamud. Kolmandik puitelamutest on väga heas ja heas olukorras.

Korterelamute jätkusuutlikkuse kriteeriumiteks on antud töö raames tehniline seisund ja asustatus. 51 korterelamu (kokku 375 korterit) tehniline seisund on puudulik-kasin ja ühtlasi on neis korterite asustatud alla 50%. Neist kaheksa elamut on muinsuskaitse all, viis asub muinsuskaitse kaitsevööndis.

2019. aastaks on asustamata korterite arv rahvastikuregistri andmetel tõusnud 1300-le ehk veerand korterifondist on tühi või alakasutatud. Alates 2011. aastast täiendavalt jäänud tühjaks u 500 korterit. Uusi eluruumi on Valgas alates 1999. aastast kasutusele võetud kokku 78, 24-korteriline elamu 2003, 32-korteriline elamu 2009, üks ridaelamukorter ja 21 ühepereelamut. Seoses nelja- ja enamaliikmeliste perede vähenemisega on tekkinud struktuurne ülejääk just suuremate korteri osas. Rohkem on tühje kortereid vanemates ja viletsamate elutingimustega puitelamutes.

Valga linna korterite hind on 2010ndatel langenud. Läbi terve kümnendi on korteriomandi keskmine ruutmeetri hind tehingu kohta kõikunud 130-160 euro vahemikus, kuid kui võtta arvesse elukalliduse tõusu ja inflatsiooni, siis on hind langenud ligi viiendiku. Elamukinnisvara likviidsus on madal, turg hangus 2019. aastal. 2019.a tehti korteriomanditega Valga linnas 225 tehingut (keskmise korteri suurusega 45 m²) keskmise hinnaga 160 €/m² (7 200 € korter), mediaanhinnaga 139 €/m² (6 200 €).

Arvestades rahvastiku vähenemist ning korterifondi tehnilist seisundit ja asustatust pakuti töös võimalikke rahvastiku- ja elamuarenguid ning koostati **Kesklinna Valga arengustenaarium**, millest lähtuda üldplaneeringu koostamisel. Tegelikult on kesklinna eelisarendamine olnud Valga vallavalitsuse strateegiliseks eesmärgiks juba aastaid, mis on andnud ka tulemusi kesklinna hoonefondi, taristu ja avaliku ruumi korrastamisel ja uuendamisel (Rahandusministeerium 2015).

Rahvastikuseisundi paranemiseks Valga vallas on kaks otsest võimalust – esiteks, sündimuse kasv, mis aga on langemas fertiilses eas naiste arvu vähenemise tõttu, või teiseks, sissearanne, mis väikses osas toimub praegu tagasirändena välismaalt. Kriitiliselt oluline on noorte perede arvu tõstmine. Kindlasti tuleb linnaarengus, antud juhul elamualade planeerimisel ja elamumajanduses arvestada vanemaeealistega, samuti ajutiste elanikega, sest nende arvukus suureneb.

Kahaneva linna üks võtmeküsimusi on hea linnakeskkonna säilitamine elamufondi alakasutuse tingimustes ja tühjenemisel. Elamufondi tuleb Valgas paratamatult kahandada, et tühjad/lagunevad hooned ei hakkaks linnamiljööks domineerima. Lisaks eluhoonete vähendamisele peab kahanev ja kestlik linnapoliitika igal juhul sisaldama elamufondi uuendamist, seda kindlasti renoveerimise teel, aga ka uute korterelamute rajamisega.

Korterite hülgamist ja riigile loovutamist on seni Valga linnas esinenud üksikjuhtumitena. Ka võlgnevusi esineb väga vähe. 2010ndatel lammutati seitsmes korterelamus sadakord korterit. Stsenaariumis eeldatakse kehvast ja kasinast seisundis pooltühjade elamute lammutamist juba lähima viie aasta jooksul suurusjärgus 600, et viia asustamata korterite määr võimalikult kiiresti 15%ni (mis normaalsel elamuturul olema <10%). Samas eeldatakse vähemalt 50 uue korteri ehitamist kuni 2025 ja edaspidi. Valga elamuturul peaksid olema esindatud kõik allsegmendid, et turu likviidsust tõsta.

Valga linna uuenemine saab põhineda ainult kesklinna eelisarendamisele. Kesklinna tugevdab nii uus keskväljak kui kaubanduskeskused, aga ka suhteliselt heas seisundis ja kõrge asustatusega korterelamud. Arenev ja elav linnakeskus vajab 'kriitilist massi' nii elu-, töökohtade kui teenustena, mida kõike tuleb sinna juurde tuua. Kesklinna uuenemine on juba toimunud avalike investeeringutena, uuenenud on avalik hoonestus. Korterühistute eestvõttel on renoveeritud paljud kesklinna korterelamud. Kesklinna korterelamute renoveerimist tuleb jätkata.

Kesklinna teljeks on jätkuvalt Kesk ja Vabaduse tänavad. Täielikult tuleb korrastada hoonestus Keskväljaku ümbruses ning Vabaduse tänaval. Kesklinna teises servas toimib keskuskohana turuplats, mida lahutab linnavärvaks olevast raudteejaamast pool kilomeetrit. Kindlasti tuleb sinna leida uushoonestus ja linnaruum, mis seoks ja tinglikult lähendaks raudteejaama kesklinnale. Terviklikult peab uuenema ka Enno-Kungla tänava piirkond ning turuplatsi ümbrus, kus osa elamumaast tuleb muuta rohealaks.

Valga vajab uuselamuid. Kui võtta arvesse ka korterelamute renoveerimist, siis rikastaksid elamuturgu ja looksid uut linnakvaliteeti juba mõned keskse asendiga uued väikekorterelamud. Ühelt poolt saab linna arengut rajada eluaseme headele tingimustele, mis peab sisaldama erinevaid turusegmente eramutest, väikekorterelamutest, renoveeritud suurelamutest ja samuti ka uutest korterelamutest. Teiselt poolt tuleb tõsta suhteliselt väikesemahulisel turul elamukinnisvara likviidsust, mis võiks paraneda elamufondi vähendamisega. Elamufondi vähendamine eeldab omanike, korteriühistute ja vallavalitsuse koostöölahendusi ja ressurside hoolikat kasutust kesklinna eelisarendamisel. Iga korterelamu tuleviku otsustavad ikkagi omanikena elanikud ise.

Valga peab jätkama uuenduslikkust kahaneva linna planeerimises, loobudes jäigast tsoneerivast planeerimisest, konkreetsete otstarvete staatilisest määramisest aastakümneni, seda vähemasti kesklinnas. Tsoneerimisel põhinev üldplaneerimine ei pea Valga puhul lahendama traditsioonilist tööstusliku ja kasvava linnaarengu põhiküsimust, kuidas eraldada kokkusobimatud ja vastandlikud maakasutused (tootmine vs elamine, puhverdavate rohealade

säilitamine, avaliku ruumi loome). Tsoneerimisjärgne üldine planeerimine peab jätma võimalusi ruumikasutuse ja -suhete iseorganiseerumiseks kui ka kiireteks ja paindlikeks muutusteks hõreneva ja vähekasutatud linnaruumi probleemide lahendamisel. Selleks tuleb üldplaneeringusse juhtotstarbena sisse viia **kesklinna maa**. Linnaruumilise mitmekesisuse ja uute linnakvaliteetide loomine toimub Valga kesklinnas kõigile teadaolevalt üksikutel kriitiliselt tähtsatel tänavatel ja kruntidel. Elu-, töö- ja teenuskohtade vähenemine tuleb nõ taia, kutsudes esile uusi otstarbeid, kasutades iga huviväljendust investeringuks. Ühelt poolt on toimunud linnauuendus juba järsu maakasutus- ja funktsioonimuutusena eelmistel kümnenditel kaubanduskeskuste rajamisena, teiselt poolt tuleb jätkuvalt linnaruumilised tühimikud ja hoonestuse muutus lahendada lammutavalt ja haljastades. Praktikas taandub see küsimusele, kus ja kuidas puhastada linnaruum lagunevast hoonestusest kõige esimeses järjekorras, kuidas seda protsessi õiguslikult, finantsiliselt ja tehniliselt latusalt ja tõhusalt läbi viia. Samuti tuleb kinni haarata igast investeringuhuvist uushoonestusse. Oluline on kiirus ja muutuste järgnevus. Valga linna areng kahanevas, aga juhitud, proaktiivses võtmes peab jätkuma senisest veelgi otsustavamal ja leidlikult innovaatilisel moel kohe ja lähiaastail, mitte jääma ootama üldplaneeringulist kahe kümnendi perspektiivi.

Kirjanduse loetelu

1. Bernt, M. 2019. The emergence of “Stadtumbau Ost”, Urban Geography, 40:2, 174-191
2. Eesti Statistika 2019. Rahvastikuprognosis 2080. Metoodika.
<https://www.stat.ee/rahvastikuprognosis-aastani-2080-metoodika-koostatud-aastal-2019>.
3. Eesti Statistika 2016. Residentsuse indeksi rakendamine rahvastikustatistikas.
4. Eesti väikeasulate uuring. 2019. Hendrikson & Co, Tallinna Ülikool.
5. Kalamees, T. Eesti eluasemefondi puitkorterelamute ehitustehniline seisukord ning prognoositav eluiga. Uuringu lõppraport. Tallinna tehnikaülikool. 2011.
6. Kalamees, T. Eesti eluasemefondi suurpaneelkorterelamute ehitustehniline seisukord ning prognoositav eluiga. Uuringu lõppraport. Tallinna tehnikaülikool. 2009.
7. Kalamees, T. Eesti eluasemefondi telliskorterelamute ehitustehniline seisukord ning prognoositav eluiga. Uuringu lõppraport. Tallinna tehnikaülikool. 2010.
8. Maasing, E., Tiit, E.-M., Vähi, M. 2017. Residency index – a tool for measuring the population size. Acta et Commentationes Universitatis Tartuensis de Mathematica, 21 (1), 2017, 129-139. <http://acuttm.math.ut.ee/index.php/acuttm/article/view/ACUTM.2017.21.09>
9. Rahandusministeerium 2015. Suunised kahanevate piirkondade säästlikuks ruumiliseks planeerimiseks. <https://planeerimine.ee/static/sites/2/suunised-kahanevate-piirkonade-planeerimiseks.pdf>
10. Rantanen, A. and Rajaniemi, J. (2020) Urban planning in the post-zoning era: From hierarchy to self-organisation in the reform of the Finnish Land Use and Building Act. Environment and Planning. B. Urban Analytics and City Science, 47(2) 321–335.
11. Statistics Finland 2019. Quality description: Population projection 2019–2070
http://www.tilastokeskus.fi/til/vaenn/2019/vaenn_2019_2019-09-30_laa_001_en.html.
12. Tõugjas, H. 2015. Probleemsete korterelamute arendus Valga linnas. Magistritöö. Eesti Maaülikool.

LISA

Lisa 1. Valga kortermajade uuring. Küsitluste ankeet.

Valga kortermajade uuring. KÜSITLUSE ANKEET

Исследование многоквартирных домов. Анкета

1. Kortermaja aadress / Адрес многоквартирного дома
2. Kortrite arv majas / Количество квартир в доме
3. Mitmes korteris elatakse alaliselt sees? Rohkem kui pool aastat on korter kasutuses / Сколько квартир постоянно заселено? Квартира используется более полугода
4. Kui palju on tühjasid kortereid (arv)? / Сколько пустых квартир (количество)?

Vali põhjused, miks korterid on tühjad / Выберите причины, по которым квартиры пусты:

- Kortarit vajatakse ajutiselt elamiseks/ööbimiseks / Квартира необходима для временного проживания
 - ☐ üldjuhul, enamasti ☐ võimalik, esineb ☐ üldse mitte, erandjuhul
 - ☐ как правило, в основном ☐ возможно ☐ в порядке исключения
- Korter on müügis / Квартира продается
 - ☐ üldjuhul, enamasti ☐ võimalik, esineb ☐ üldse mitte, erandjuhul
 - ☐ как правило, в основном ☐ возможно ☐ в порядке исключения
- Omanikud ootavad korterihindade tõusu/ korter on müügi ootel / Владельцы ожидают роста цен на квартиры / продаже квартир
 - ☐ üldjuhul, enamasti ☐ võimalik, esineb ☐ üldse mitte, erandjuhul
 - ☐ как правило, в основном ☐ возможно ☐ в порядке исключения
- Pärijaid ei ole otsustanud, mida korteriga teha / Наследники не решили, что делать с квартирой
 - ☐ üldjuhul, enamasti ☐ võimalik, esineb ☐ üldse mitte, erandjuhul
 - ☐ как правило, в основном ☐ возможно ☐ в порядке исключения
- Korter on halvas seisundis / Квартира в плохом состоянии
 - ☐ üldjuhul, enamasti ☐ võimalik, esineb ☐ üldse mitte, erandjuhul
 - ☐ как правило, в основном ☐ возможно ☐ в порядке исключения
- teistel põhjustel / другие причины (nimetada / назвать)

5. Mitmel korteril on tähtaegseid makseraskusi? / Сколько из квартир сталкиваются с трудностями оплаты вовремя?
6. Kui palju on lastega peredega kortereid majas? / Сколько квартир в доме с семьями с детьми?
7. Kui palju on pensionäridega kortereid majas? / Сколько квартир где живут только пенсионеры?
8. Kas ühistul on laen? (JAH/EI) / Есть ли у квартирного товарищества кредит? (ДА / НЕТ)
9. Kas korteriühistul on plaanis lähiajal alustada renoveerimistöödega? (JAH / EI) / Планирует ли квартирного товарищества начать ремонтные работы в ближайшее время? (ДА / НЕТ)
10. Millised renoveerimistööd on plaanis? / Какие ремонтные работы планируется?
- ☐ vundamendi ja sokli soojustamine / утепление фундамента и плинтуса
 - ☐ fassaadi remont ja soojustamine / ремонт и утепление фасада
 - ☐ katuse remont ja soojustamine / ремонт и утепление крыши
 - ☐ trepikodade akende vahetus / Замена окон лестницы
 - ☐ korstnate (ahikütte) remont / ремонт дымохода (печного отопления)
 - ☐ vihmaveesüsteem / система дождевой воды
 - ☐ maja ümbruse heakorrastamine / улучшение окружающей среды дома
 - ☐ küttesüsteemi renoveerimine / ремонт отопительной системы
 - ☐ ventilatsioonisüsteemi rajamine / создание системы вентиляции
 - ☐ trepikodade remont / ремонт лестниц
 - ☐ välisuste vahetus / Замена наружной двери
 - ☐ muud tööd / другие работы (nimetada / назвать)
11. Kui suur on m² elamispinna kohta makstav remondi raha, €/m²? / Какова стоимость ремонта на м² жилой площади, €/м²?

Lisa 2. Valga korterelamute ehitustehnilise seisukorra hindamise tabel

AADDRESS	
HOONE KASUTUSE SIHTOSTARVE	
EHITUSAEG	
KORRUSTE ARV	
TREPIKODADE ARV	
KORTERITE ARV	
PÕHIKONSTRUKTSIOONIDE (SEINTE) MATERJAL	

Konstruksiooni element	"VÄGA HEA" - visuaalne välimus väga hea. põhjalikult uuendatud viimase 5 aasta jooksul	"HEA" - visuaalne välimus hea. Kas osaliselt või põhjalikult uuendatud viimase 10 aasta jooksul. Vahetatud vähemalt 2/3 akendest	"RAHULDAV " - visuaalne välimus rahuldav kui vajaks uuendamist. Vahetatud 40- 66% akendest	"KASIN" - visuaalne välimus on problemaatiline. Märkimisväärne remondivajadus. Vahetatud alla 40% akendest	"PUUDULIK" - visuaalne välimus avariiline. Vajab kiiret ja põhjalikku renoveerimist/ rekonstrueerimist
VÄLISSEINAD JA FASSAAD					
VUNDAMENT / SOKKEL					
AKNAD					
VÄLISUKSED					
KATUS					
KORSTNAD (Sh VENTILATSIOONI)					
MAJA VIHMAVEE- SÜSTEEM					

Graafilised lisad:

Kaardid

Kaart 1. Valga linna korterelamute vanus lähtuvalt ehitusaastast.

Kaart 2. Valga linna korterelamud põhikonstruktsiooni materjali järgi.

Kaart 3. Valga linna korterelamute suurus.

Kaart 4. Valga linna korterelamute asustatus.

Kaart 5. Valga linna korterelamute tehniline seisund.

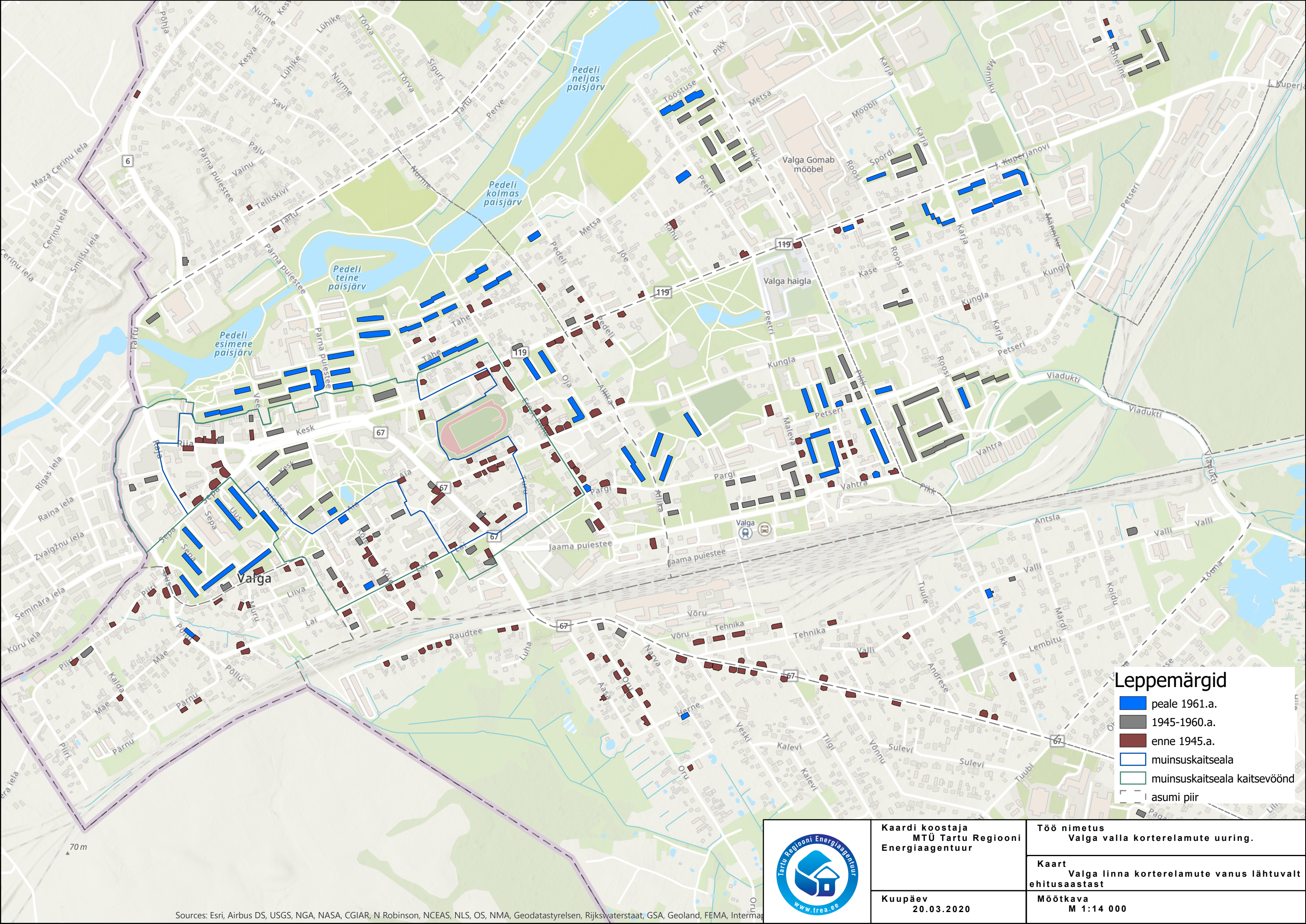
Kaart 6. Valga linna korterelamud asustatud alla 50% ja ehitustehniline seisund puudulik kuni kasin.

Kaart 7. Valga linna korterelamute asustatus Elering ASi järgi.

Kaart 8. Valga linna korterelamute asustatus Rahvastikuregistri järgi.

Fotod

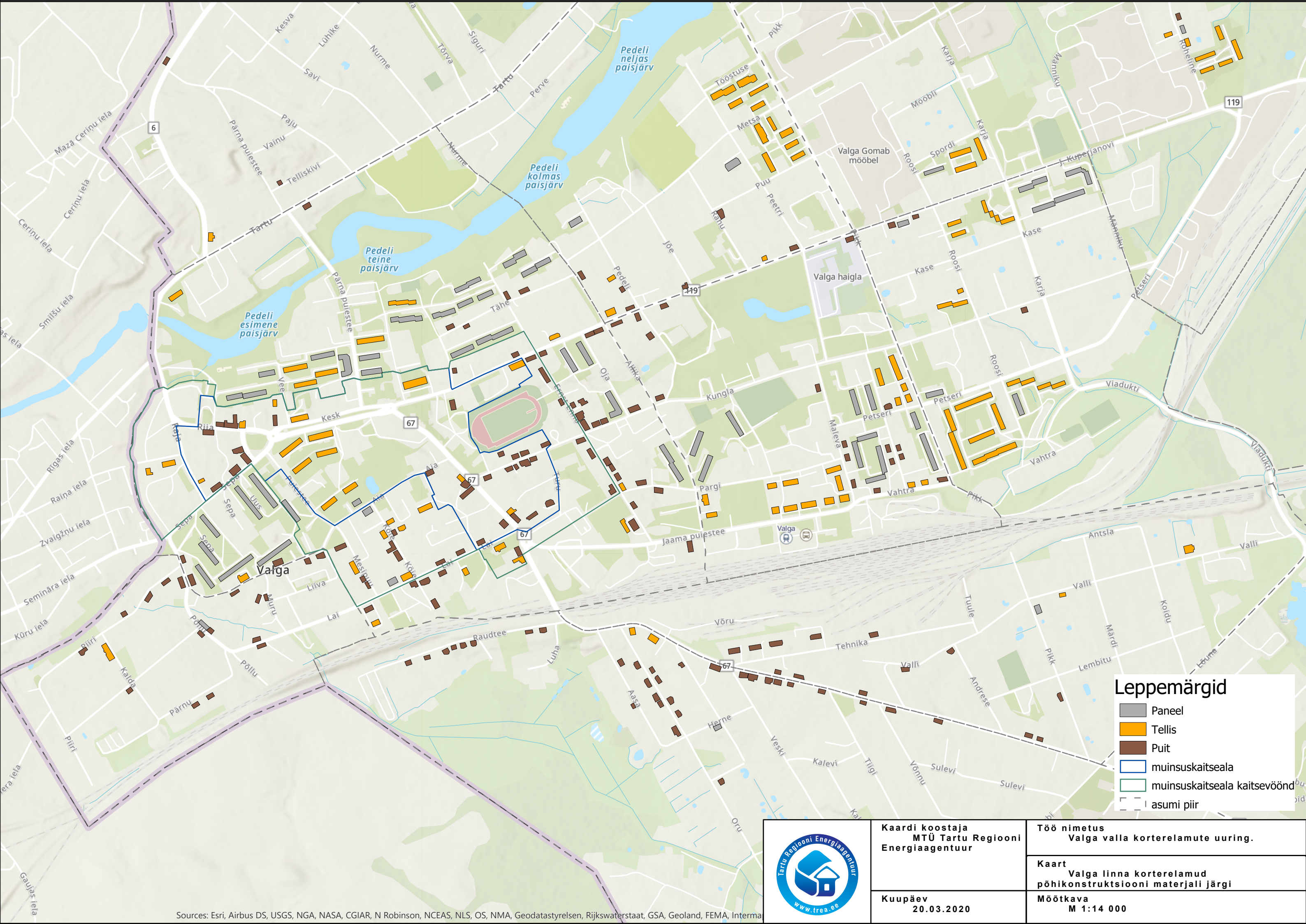
Kõigi vaatlusaluste korterelamute fotod on digitaalsel kujul eraldi failis ja see kuulub käesoleva aruande juurde.



Leppemärgid

- peale 1961.a.
- 1945-1960.a.
- enne 1945.a.
- muinsuskaitseala
- muinsuskaitseala kaitsevöönd
- asumi piir

	Kaardi koostaja MTÜ Tartu Regiooni Energiaagentuur	Töö nimetus Valga valla korterelamute uuring.
	Kuupäev 20.03.2020	Kaart Valga linna korterelamute vanus lähtuvalt ehitusaastast Möötkava M 1:14 000



Leppemärgid

- Paneel
- Tellis
- Puit
- muinsuskaitseala
- muinsuskaitseala kaitsevöönd
- asumi piir



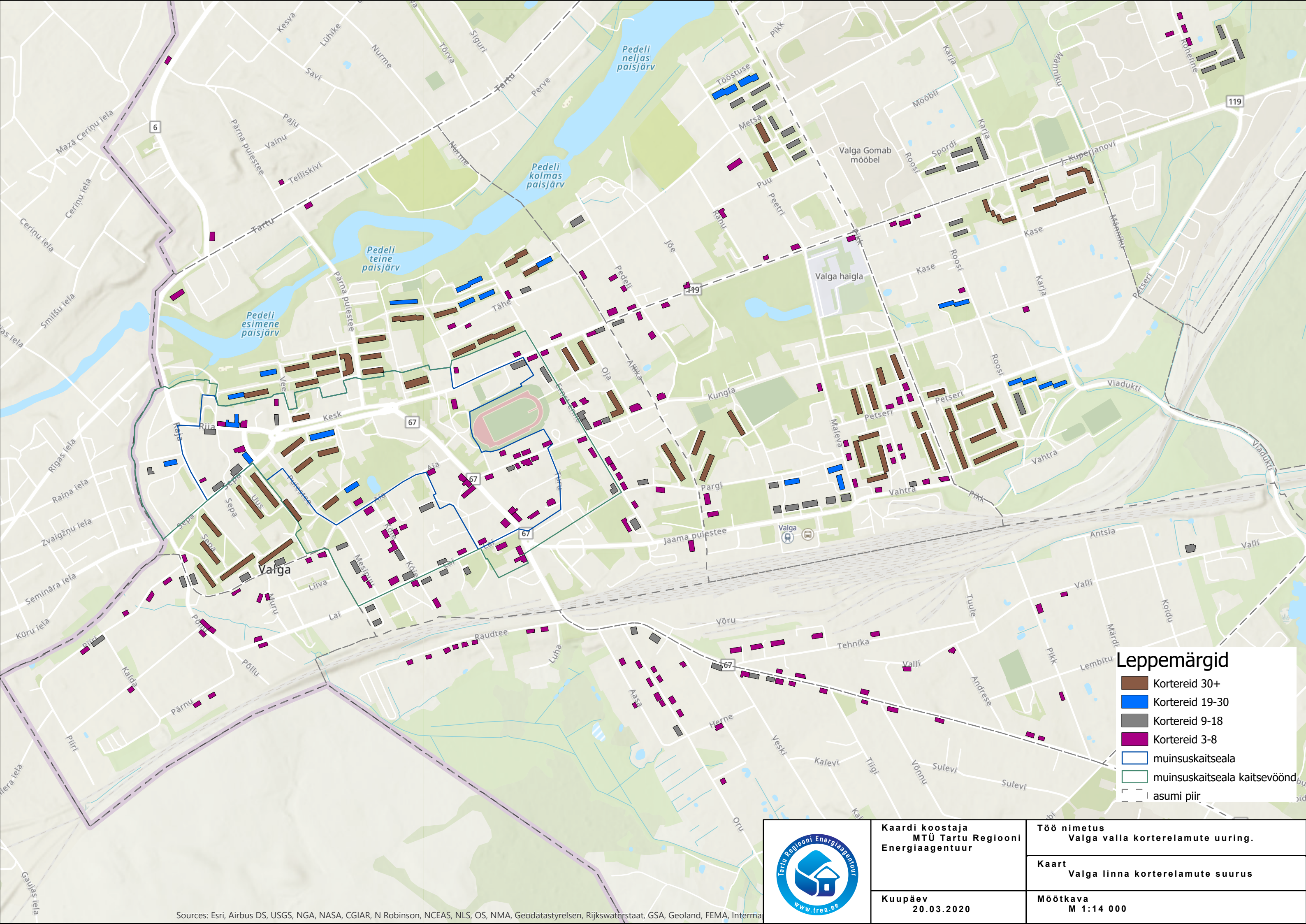
Kaardi koostaja
MTÜ Tartu Regiooni
Energiaagentuur

Kuupäev
20.03.2020

Töö nimetus
Valga valla korterelamute uuring.

Kaart
Valga linna korterelamud
põhikonstruktsiooni materjali järgi

Möötkava
M 1:14 000



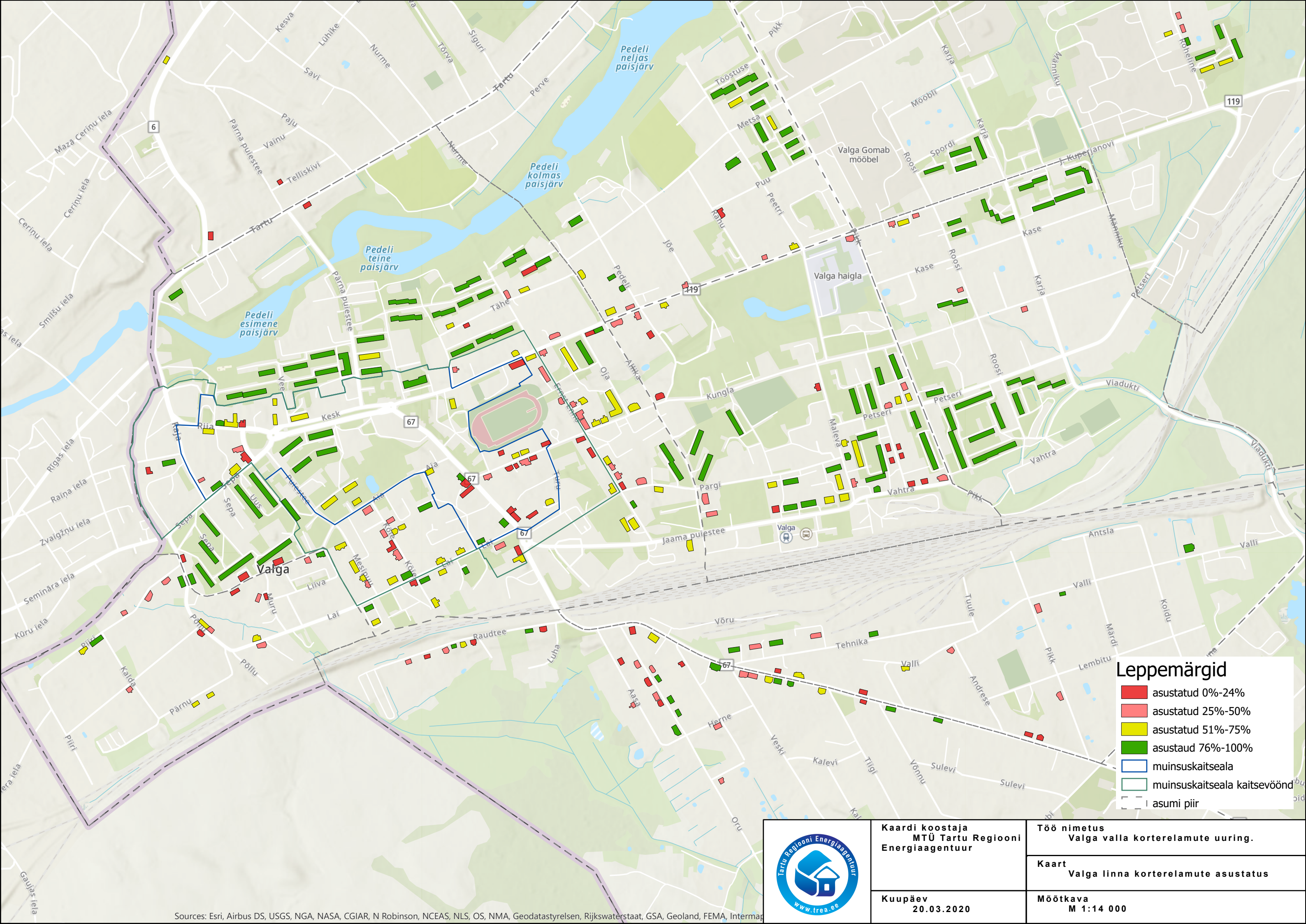
Kaardi koostaja
MTÜ Tartu Regiooni
Energiaagentuur

Kuupäev
20.03.2020

Töö nimetus
Valga valla korterelamute uuring.

Kaart
Valga linna korterelamute suurus

Möötkava
M 1:14 000



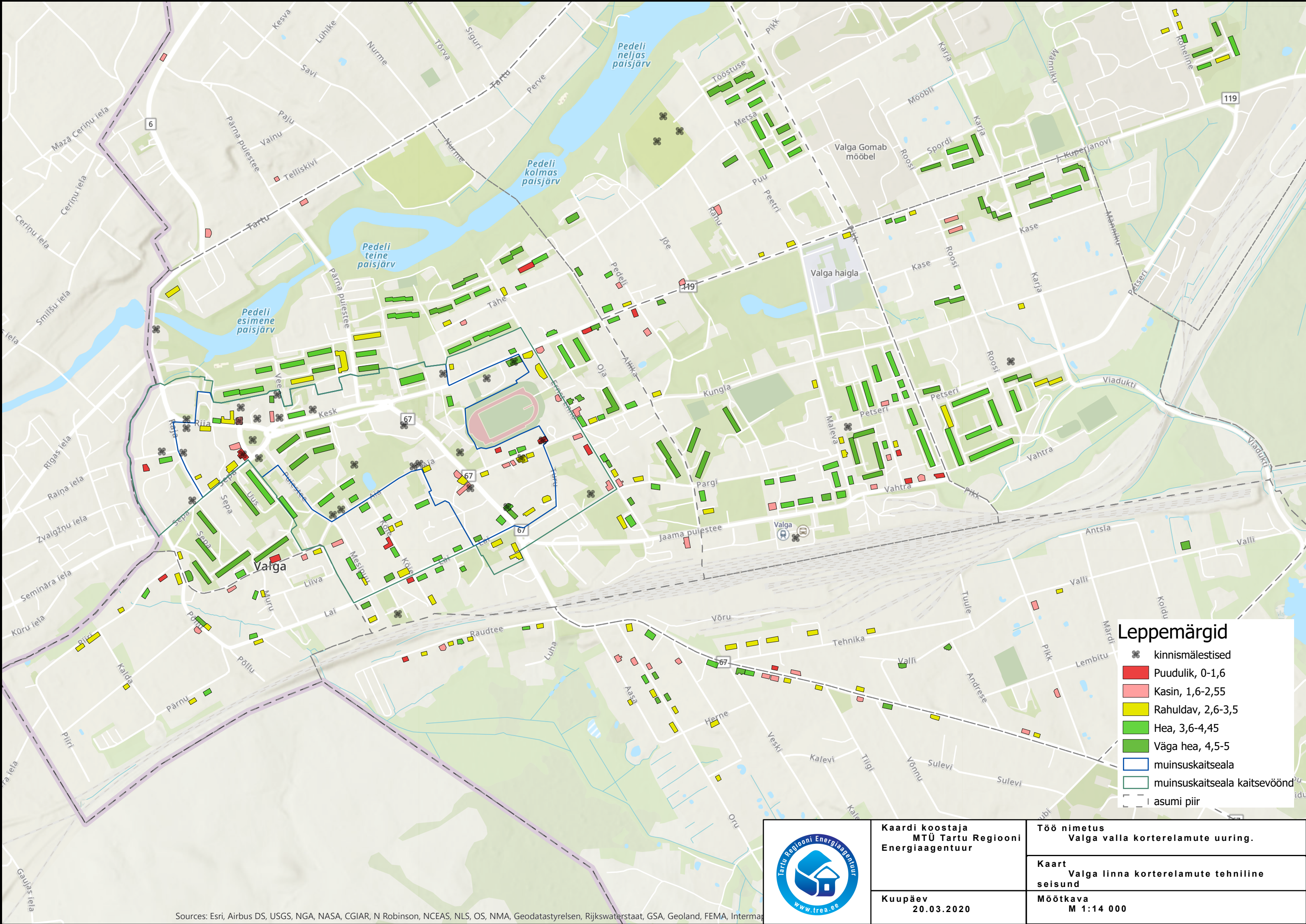
Kaardi koostaja
MTÜ Tartu Regiooni
Energiaagentuur

Kuupäev
20.03.2020

Töö nimetus
Valga valla korterelamute uuring.

Kaart
Valga linna korterelamute asustatus

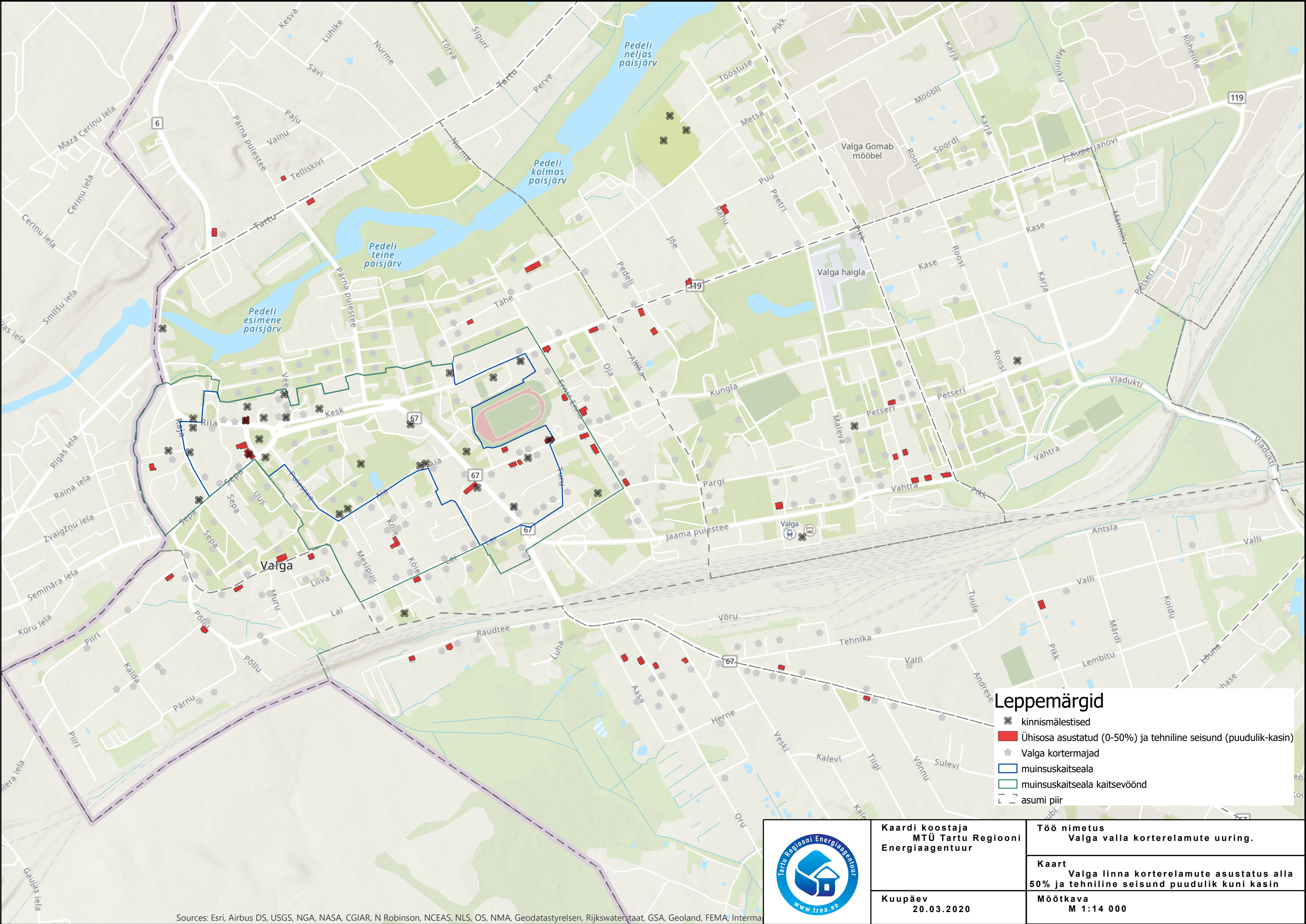
Möötkava
M 1:14 000



Leppemärgid

- ✿ kinnismälestised
- Puudulik, 0-1,6
- Kasin, 1,6-2,55
- Rahuldav, 2,6-3,5
- Hea, 3,6-4,45
- Väga hea, 4,5-5
- muinsuskaitseala
- muinsuskaitseala kaitsevöönd
- asumis piir

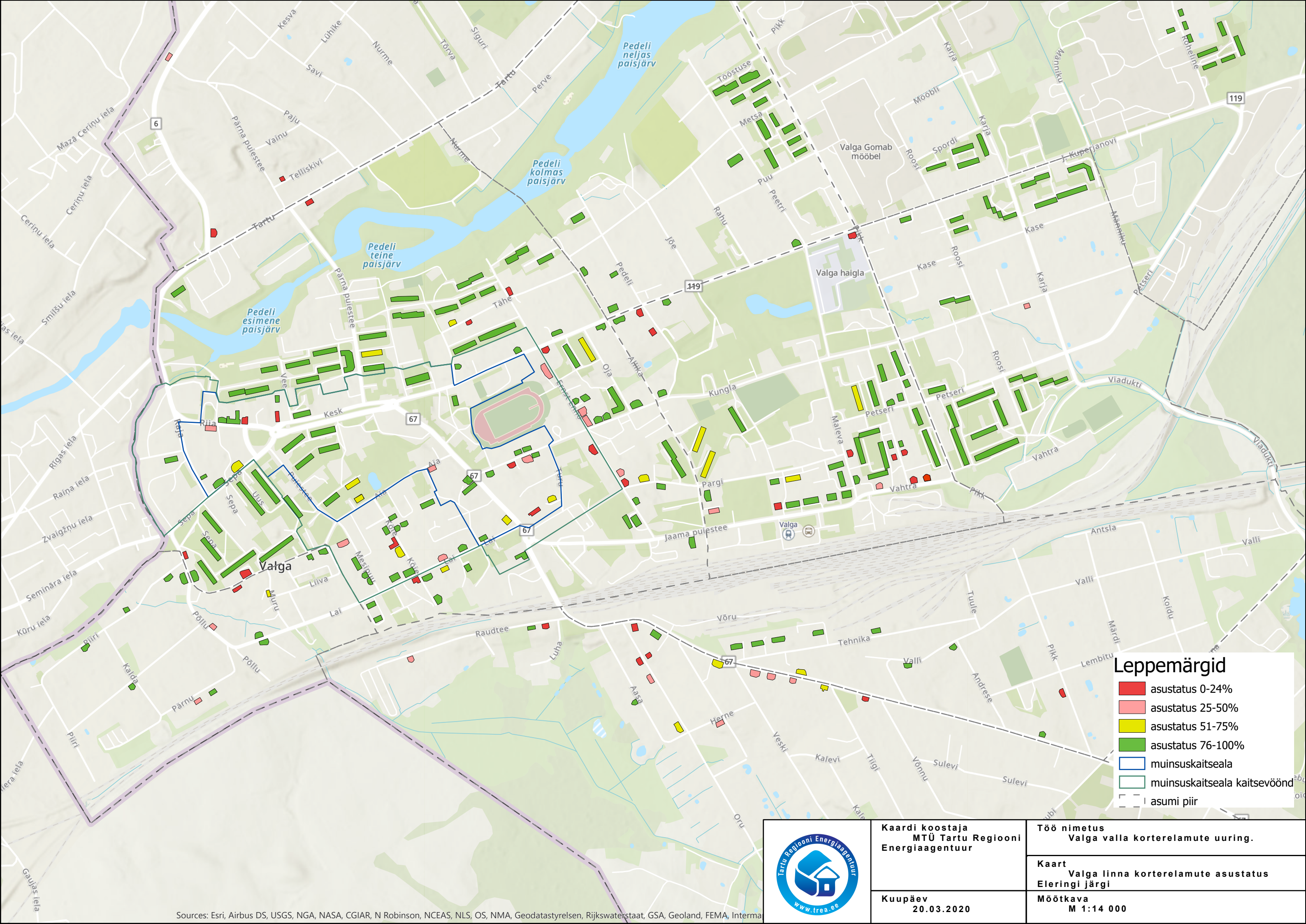
	Kaardi koostaja MTÜ Tartu Regiooni Energiaagentuur	Töö nimetus Valga valla korterelamute uuring.
	Kuupäev 20.03.2020	Kaart Valga linna korterelamute tehniline seisund Möötkava M 1:14 000



Leppemärgid

- ✕ kinnismälestised
- Ühisosa asustatud (0-50%) ja tehniline seisund (puudulik-kasin)
- Valga kortermajad
- muinsuskaitseala
- muinsuskaitseala kaitsevöönd
- - - asumi piir

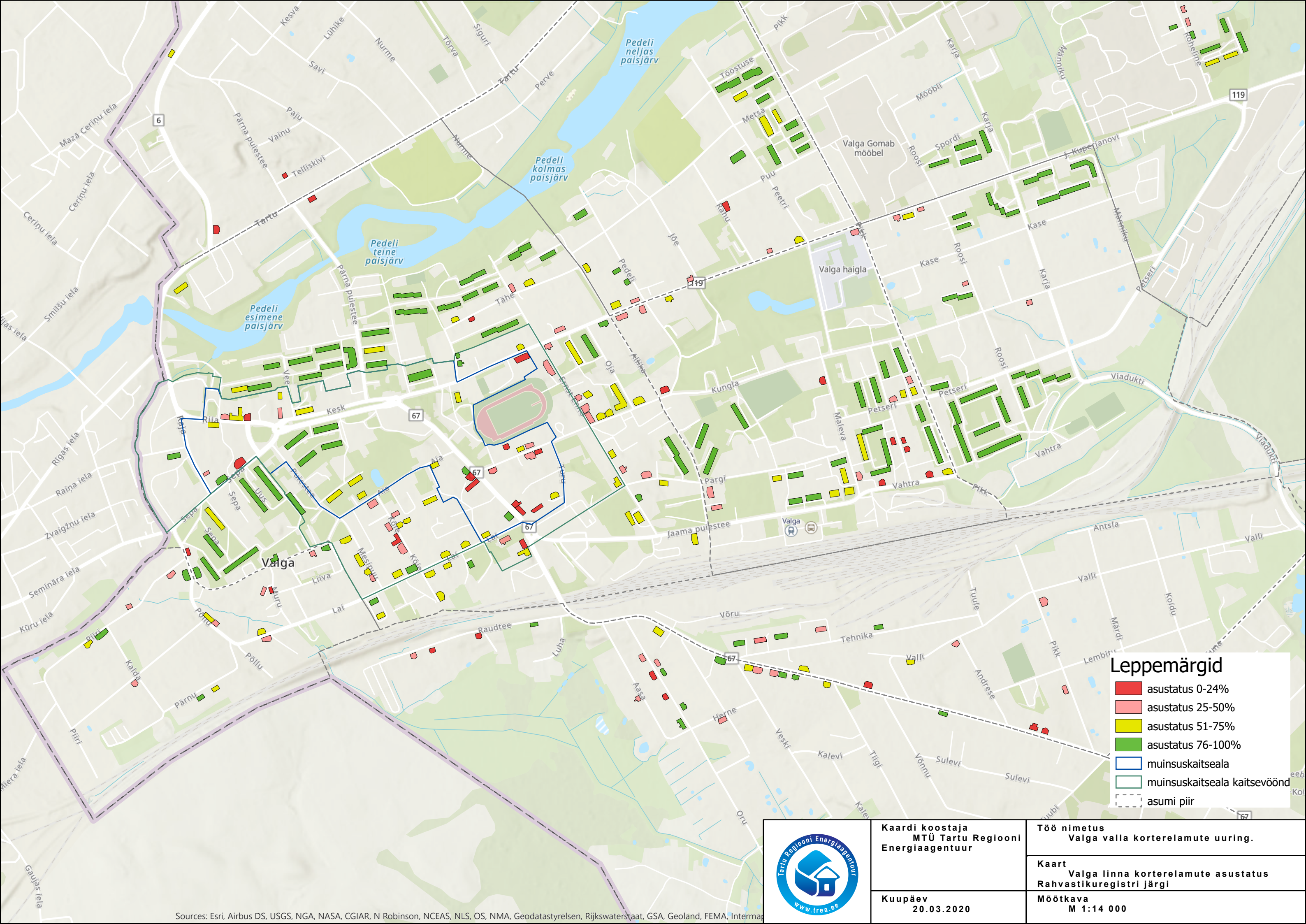
	Kaardi koostaja MTÜ Tartu Regiooni Energiaagentuur	Töö nimetus Valga valla korterelamute uuring.
	Kuupäev 20.03.2020	Kaart Valga linna korterelamute asustatus alla 50% ja tehniline seisund puudulik kuni kasin Möötkava M 1:14 000



Leppemärgid

- asustatus 0-24%
- asustatus 25-50%
- asustatus 51-75%
- asustatus 76-100%
- muinsuskaitseala
- muinsuskaitseala kaitsevöönd
- asumi piir

	Kaardi koostaja MTÜ Tartu Regiooni Energiaagentuur	Töö nimetus Valga valla korterelamute uuring.
	Kuupäev 20.03.2020	Kaart Valga linna korterelamute asustatus Eleringi järgi Möötkava M 1:14 000



Leppemärgid

- asustatus 0-24%
- asustatus 25-50%
- asustatus 51-75%
- asustatus 76-100%
- muinsuskaitseala
- muinsuskaitseala kaitsevöönd
- asumi piir

	Kaardi koostaja MTÜ Tartu Regiooni Energiaagentuur	Töö nimetus Valga valla korterelamute uuring.
	Kuupäev 20.03.2020	Kaart Valga linna korterelamute asustatus Rahvastikuregistri järgi Möötkava M 1:14 000

Sources: Esri, Airbus DS, USGS, NGA, NASA, CGIAR, N Robinson, NCEAS, NLS, OS, NMA, Geodatastyrelsen, Rijkswaterstaat, GSA, Geoland, FEMA, Intermap