

# **Valga Vallavalitsus**

### Valga valla korterelamute uuring ja nende jätkusuutlikuse analüüs Valga valla üldplaneeringu koostamiseks

## **LÄHTEÜLESANNE**

Valga Vallavalitsus

Ehitus- ja planeerimisteenistus

Valgas 2019

### Üldinfo

* 1. Valga Vallavolikogu 28.09.2018. a otsusega nr 74 algatati Valga valla üldplaneeringu koostamine.
  2. Planeerimisseaduse § 75 lõike 1 järgi tuleb üldplaneeringuga lahendada muu hulgas järgmised ülesanded:
     + Asustuse arengut suunavate tingimuste täpsustamine;
     + Planeeringuala üldiste kasutu- ja ehitustingimuste, sh projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine.
  3. Asustust suunavate tingimuste määramisel tuleb lähtuda eelkõige kohapõhisest määratletud elanikkonna iseloomust. Valga valla rahvastik on kahanev ja samas ka vananeva iseloomuga. Sellest tulenevalt on muutumises ka leibkondade suurus ja vajadus eluruumide järele.
  4. Üle 50% Valga valla elanikest elab korterelamus. 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.
  5. 2011. a rahvaloenduse tulemusena selgitati välja, et Valga linnas on 6 663 eluruumi, millest 5 523 on asustatud. 1040 eluruumis loenduse põhjal puuduvad püsielanikud. Elanike arvu vähenemisega ja vananemisega väheneb nõudlus eluasemete järele, mis omakorda tähendab, et linnapilti tekib kasutuseta või alakasutatud elamuid järjest juurde, sh korterelamuid. Valga linna paikvaatluse käigus (2014) tuvastati 45 maha jäetud korterelamut ja 34 korterelamus on asustatud alla poole korteritest. Tüüpiline selline kortermaja on kahekorruseline puitehitis, ühiskasutuses kuivkäimlaga, ilma pesemisruumideta ja keskkütteta (ehitatud 19. sajandi lõpus ja 20. sajandi alguses). Ka 2011. a rahvaloendus näitas, et Valga linnas on püsielaniketa 1040 eluruumi, nendest 806 eluruumi asus korterelamutes.
  6. Valga valla üldplaneeringus linnalise asustusega aladel asustuse suunamiseks, sh korterelamu maa maakasutuse juhtotstarbe määramiseks ning nendele alale kasutus- ja ehitustingimuste seadmiseks on vaja välja selgitada, kui palju on valla territooriumil olemasolevaid korterelamuid, mis on jätkusuutlikud. See tähendab, nende tehniline seisukord on vähemalt hea, neid on majanduslikult otstarbekas renoveerida. Millistel ehitustehnilistel tingimustel on võimalik tõsta teatud korterelamutüüpide energiasäästlikust.
  7. Koostatava üldplaneeringu ühe peamise eesmärgi saavutamiseks, milleks on kahanemisega kohanemine, on kavas pakkuda välja suunised (tingimused) elamumajanduse jätkusuutlikuse tagamiseks läbi korterelamute (sh korterite) arvu optimeerimise ja energiasäästlikuks muutmise. See annab omakorda Valga valla üldplaneeringule võimaluse pakkuda välja meetmed energiatõhusama ja keskkonnasäästlikuma lahenduse saavutamiseks Valga vallas.

### Uuringu eesmärk ja sisu

* 1. Uuringu ja selle põhjal koostatava analüüsi eesmärk on saada sisend Valga valla kortermajanduse planeerimiseks, elamufondi korrastamiseks ja selle kaudu kahaneva rahvastiku tingimustes asustuse suunamiseks.
  2. Uuringu käigus tuleb välja selgitada kui suur on valimisse võetud asustusaladel paiknevate korterelamute arv. Kui palju on nendes hoonetes eluruume ja kui suur on eluruumide hõivatus.
  3. Uuringu ja analüüsi tulemusena tehakse ettepanekuid, millised hoonete tüübid või grupid on jätkusuutlikud ja millistel tingimustel. Samas tuuakse välja ka hoonete tüübid või grupid, mis on otstarbekad lammutada või leida uus kasutusviis.
  4. Tuuakse välja tagajärjed, mis ohustavad korterelamuid, kus kavandatud kasutusele võtmise aeg on möödas või mööda saamas ning hoone renoveerimisega ei ole alustatud.
  5. Kogutud andmetele tuginedes tehakse analüüs või koostatakse vähemalt kaks stsenaariumit, mis aitavad põhjendada korterelamute arvu optimeerimist kahaneva rahvastikuga kohaneva omavalitsuse arengu suunamiseks. Analüüsi või stsenaariumi juures arvestatakse asjaoluga, et üldplaneeringuga soovitakse kohandada elukeskkonda praegusele rahvaarvule vastavaks ja teadlikult suunata elanike käitumist elukohavaliku tegemisel.
  6. Antakse mõju hinnang Valga valla elukeskkonnale ja ökoloogilisele jalajäljele. Mõju hinnatakse nii olemasolevat olukorda arvestades, kui ka võttes arvesse analüüsiga või stsenaariumitega kavandatud muudatusi.

Tellija võib uuringu eesmärki ja sisu täpsustada pakkuja asjatundlike ettepanekutele ja märkustele tuginedes.

### Uuringu metoodika

* 1. Uuring ja analüüs on läbi viidud arvestades järgnevaga:
     + Valimis olevate asustusalade korterelamute inventeerimine ja uurimisnimekirja koostamine,
     + Välisvaatluse teostamine ja andmete kogumine, sh andmepäringute tegemine,
     + Inventeerimine, sh andmete süstematiseerimine, peab sisaldama vähemalt järgnevat teavet:
       - Korterelamute seisukorra kirjeldus,
       - Grupeerimise võimalus asukoha, omandivormi, vanuse, korruselisuse, konstruktsioonitüübi ja eluruumide arvu järgi,
       - Kortermajade olemasolev energiatarve,
       - Kortermajade hõivatuse hinnang
       - Jätkusuutlikkuse võimekuse hinnang.
     + Analüüsi koostamine ja kaardikihtide loomine,
     + Kasutus- ja ehitustingimuste määramine,
     + Avalikustamine,
     + Töö parandamine/täiendamine ja töö lõpetamine.
  2. Uuringuks ja analüüsiks vajalikud küsimustikud või ankeedid koostab Pakkuja.
  3. Pakkuja viib läbi tööks vajalikud intervjuud. Intervjuude maht peab olema propotsioonis töö eesmärgiga ja peab andma sisulist teavet järelduste tegemiseks.
  4. Tellija on valmis uuringu läbiviimise hõlbustamiseks looma interaktiivseid küsitluskeskkondi või illustreerivaid kaardirakendusi ning jagama selle kohast infot elanikele.
  5. Tellija on valmis vajalike andmete kogumiseks esitama päringuid asutustele ja ettevõtetele.

Tellija võib uuringu metoodikat täpsustada Pakkuja asjatundlike ettepanekutele ja märkustele tuginedes.

### Uuringu valim

* 1. Uuring viiakse läbi Valga valla asustusaladel, kus korterelamute arv on suurem. Valimisse võetakse Valga linna, Tsirguliina aleviku, Õru aleviku, Kaagjärve ja Lüllemäe külakeskuse kortermajad (tabel 1).

Tabel 1. Valga valla asustusalade kortermajade arv ja nendes asuvate korterite arv (Allikas: Ehitisregister, 2018)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Asustusüksus** | **Korterelamute arv** | **Korterite arv** |
| Valga linn | 267 | 5032 |
| Kaagjärve küla keskus | 12 | 92 |
| Tsirguliina alevik | 11 | 99 |
| Laatre alevik | 8 | 161 |
| Lüllemäe küla keskus | 8 | 85 |
| Õru alevik | 7 | 124 |

* 1. Pakkumuse esitaja peab arvestama, et nii Eesti Statistikaameti ja ka Riikliku Ehitisregistri andmed on informatiivsed. Täpne valimi suurus selgub uuringu koostamise ja välitööde käigus.

Tellija võib uuringu valimit täpsustada Pakkuja asjatundlike ettepanekutele ja märkustele tuginedes.

### Uuringu ajakava

* 1. Uuringu vormistamise lõpptähtaeg on 6 kuud peale lepingu sõlmimist.

### Uuringu seiramine, töökoosolekud ja esitlused

* 1. Uuringu läbiviimiseks luuakse Tellija esindajatest ja Pakkuja esindajatest komisjon.
  2. Komisjon kinnitab uuringumetoodika ja läbiviimise ajakava, koostatud ankeedid ja küsimustikud.
  3. Komisjon kinnitab uurimisülesannete täitmise tulemuste vastavuse uuringu eesmärgipüstitusele ning annab vajadusel täiendavaid juhiseid ja selgitusi.
  4. Pakkuja peab töö teostamise perioodil arvestama vähemalt järgnevate koosolekute ja esitluste vajadusega:
     + Avakoosolek hiljemalt 10 tööpäeva jooksul peale lepingu sõlmimist. Avakoosolekul tutvustab Pakkuja oma meeskonda ja Tellija omapoolset meeskonda. Tellija selgitab uuringu koostamise vajadust, eesmärki ja ootusi uuringule. Pakkuja tutvustab uuringu läbiviimise metoodikat.
     + Vahekoosolek, kus Pakkuja tutvustab valimi koostamise põhimõtteid ja esmase inventeerimise tulemusi. Kooskõlastatakse valim uuringu läbiviimiseks.
     + Vahekoosolek, kus Pakkuja tutvustab esialgseid tähelepanekuid, ettepankuid jms, mis on olulised eesmärgi saavutamiseks.
     + Uuringu lõpliku vormistamise eelne koosolek, kus Pakkuja tutvustab uuringut ning Telliaja teeb omapoolsed märkused ja ettepanekud ning otsustatakse aruande heakskiitmine.
     + Uuringut tutvustatakse ühel kohaliku omavalitsuse poolt organiseeritud avalikul arutelul Valgas.
  5. Koosolekuteks ja esitlusteks vajalikud materjalid valmistab ette Pakkuja ning esitab need Tellijale tutvumiseks vähemalt 5 tööpäeva enne töökoosolekut või esitluse päeva.

### Uuringu vormistamine

* 1. Töö vormistatakse tekstilises ja joonilselises vormis, mis täiendavad üksteist.
  2. Pakkuja peab esitama töö eesti keeles, korrektselt vormistatult ja keeleliselt toimetatult.
  3. Lisaks uuringule aruandele vormistatakse uuringu lühikokkuvõte (2-3 lk),
  4. Uuring antakse Tellijale üle 1 eksemplar paberkandjal köidetult ja digitaalselt failidena.
  5. Digitaalselt esitatud uuringu failid peab olema vormistatud järgnevalt:
     + Tekstiline osa ja andmebaasid peavad olema vormistatud masinloetaval kujul (vabavaraline tarkvara või Word, Excel programmis avatavana),
     + Joonised on soovitav esitada ArcGis programmi geoandmebaasi või kaardikihtidena või mõnes muus levinud gis-tarkvara formaadis,
     + Illustreerivad fotod on süstematiseeritud ja esitatud digitaalselt,
     + Kogu töö komplekteeritakse ka üheks pdf-failiks.

### Täiendavad nõudmised

* 1. Pakkuja peab uuringu tegevuste läbiviimiseks moodustama uuringu meeskonna.
  2. Uuringu meeskonnas peab olema vähemalt üks energeetika insener või energiaauditi tegemiseks vajaliku kvalifikatsiooniga isik.
  3. Uuringu meeskonna juht vastutab kogu uuringu tegevuste tulemusliku, tähtaegse ning nõuetele vastavuse eest. Sealhulgas juhib ja koordineerib uuringu meeskonna tööd, on kontaktisik Tellijale lepingu täitmise aja jooksul.
  4. Uuringu tulemused kuuluvad Tellijale.