

Valga

Ruumiline planeerimine kahaneva asustusega piirkondades

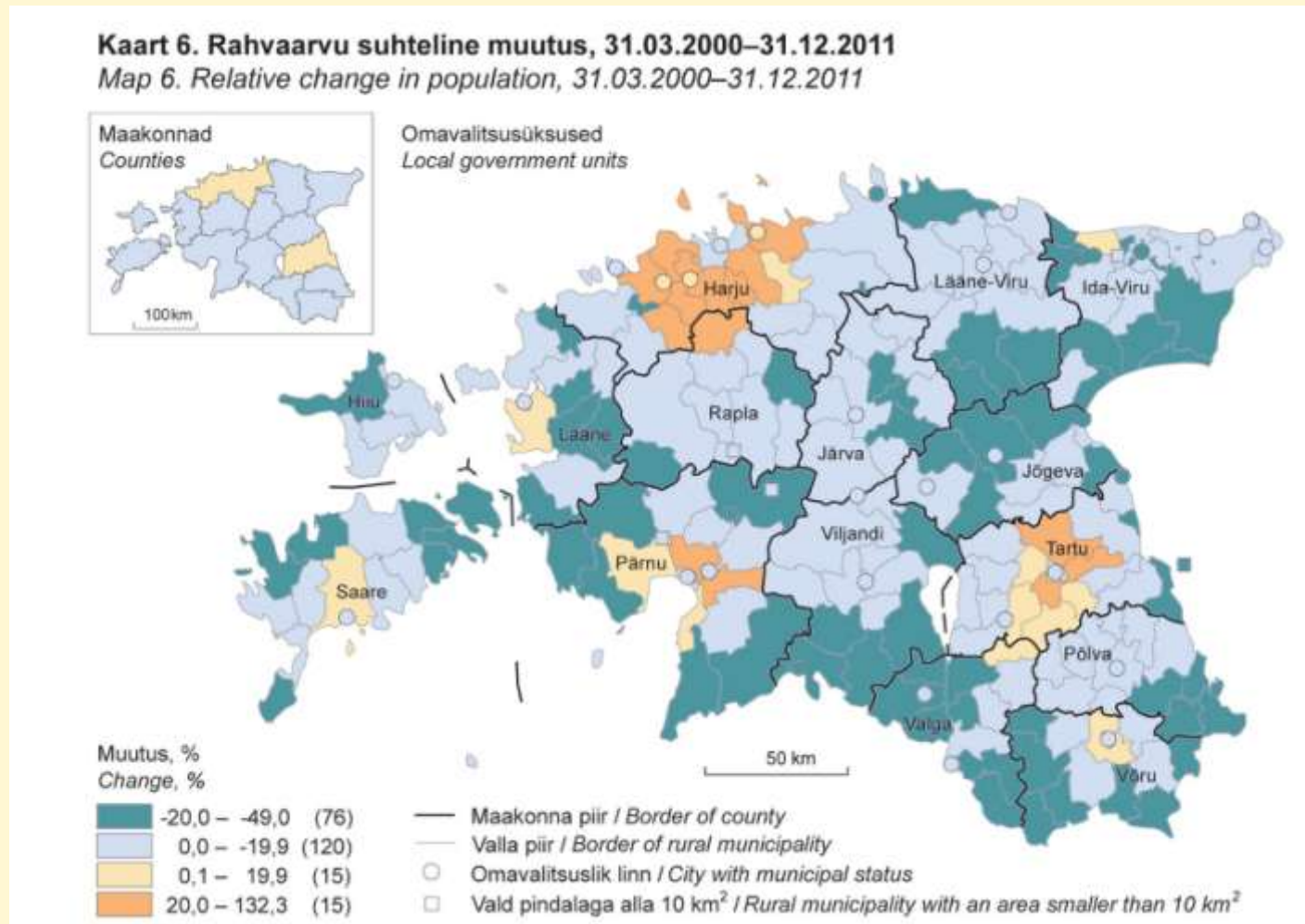


Jiří Tintěra, TTÜ doktorant
Valga linnaarhitekt



TTU

Siseränne Eestis:



Allikas: Eesti statistika (2013): Eesti piirkondlik areng



TTU



Rahvaarvu muutus Eesti linnades:

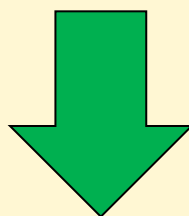
Cities	2000	2011	2011-2000 (change)	%
Saue	4,958	5,514	556	11.2
Maardu	16,738	17,524	786	4.7
Keila	9,388	9,763	375	4
Tallinn	400,378	393,222	-7,156	-1.8
Sindi	4,179	4,076	-103	-2.5
Tartu	101,169	97,600	-3,569	-3.5
Paldiski	4,248	4,085	-163	-3.8
Elva	6,020	5,607	-413	-6.9
Rakvere	17,097	15,264	-1,833	-10.7
Põlva	6,467	5,767	-700	-10.8
Kuressaare	14,925	13,166	-1,759	-11.8
Narva-Jõesuu	2,983	2,632	-351	-11.8
Kunda	3,899	3,422	-477	-12.2
Pärnu	45,500	39,728	-5,772	-12.7
Põltsamaa	4,849	4,188	-661	-13.6
Jõgeva	6,420	5,501	-919	-14.3
Vaiga	14,323	12,261	-2062	-14.4
Narva	68,680	58,663	-10,017	-14.6
Paide	9,642	8,228	-1,414	-14.7
Tõrva	3,201	2,729	-472	-14.7
Võru	14,879	12,667	-2,212	-14.9
Haapsalu	12,054	10,251	-1,803	-15
Viljandi	20,756	17,473	-3,283	-15.8
Sillamäe	17,199	14,252	-2,947	-17.1
Võhma	1,596	1,314	-282	-17.7
Kärdla	3,773	3,050	-723	-19.2
Loksa	3,494	2,759	-735	-21
Kohtla-Järve	47,679	37,201	-10,478	-22
Mustvee	1,753	1,358	-395	-22.5
Kiviõli	7,405	5,634	-1,771	-23.9
Mõisaküla	1,165	825	-340	-29.2
Kallaste	1,211	852	-359	-29.6
Püssi	1,872	1,083	-789	-42.1

Allikas: Statistikaamet (2012): PHC 2011: the population of Estonia is concentrated around larger cities

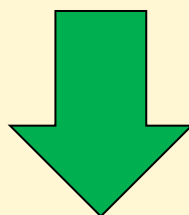


Valga elanike arvu areng:

- 1881: 4 200
- 1897: 10 900
- 1913: 16 000
- 1917: **20 371**
- 1922: 9 455 (Valkata)
- 1934: 10 842
- 1939: 10 419
- 1959: 13 354
- 1979: **18 474**
- 1989: 17 700
- 1990: ~15 000 (sõjavägi lahkub)
- 2000: 14 550
- 2005: 13 480
- 2011: **12 655** (Valkaga 17 732)
- 2040: **8 934**



puit



paneel

Allikas: Statistikaamet



TTU



VALGA
1 linn, 2 riiki

Arengu tulemus:



Valga linnatuumik: mahajäetud või allakasutatud hooned



TTU



VALGA
Linn, 2014

Valga maaüksuste tegelik kasutus:

Allikad:

- avalikud andmebaasid (Maa-amet, EHR, kinnisturaamat)
- Workshop: 25 TTÜ tudengid, 3 päeva, 3038 krunti

Iga krundi kohta:

- tegelik kasutuse tüüp
- tegelik hoonestus (tüüp, materjal, seisukord)
- muu

Kasutuse tüpoloogia:

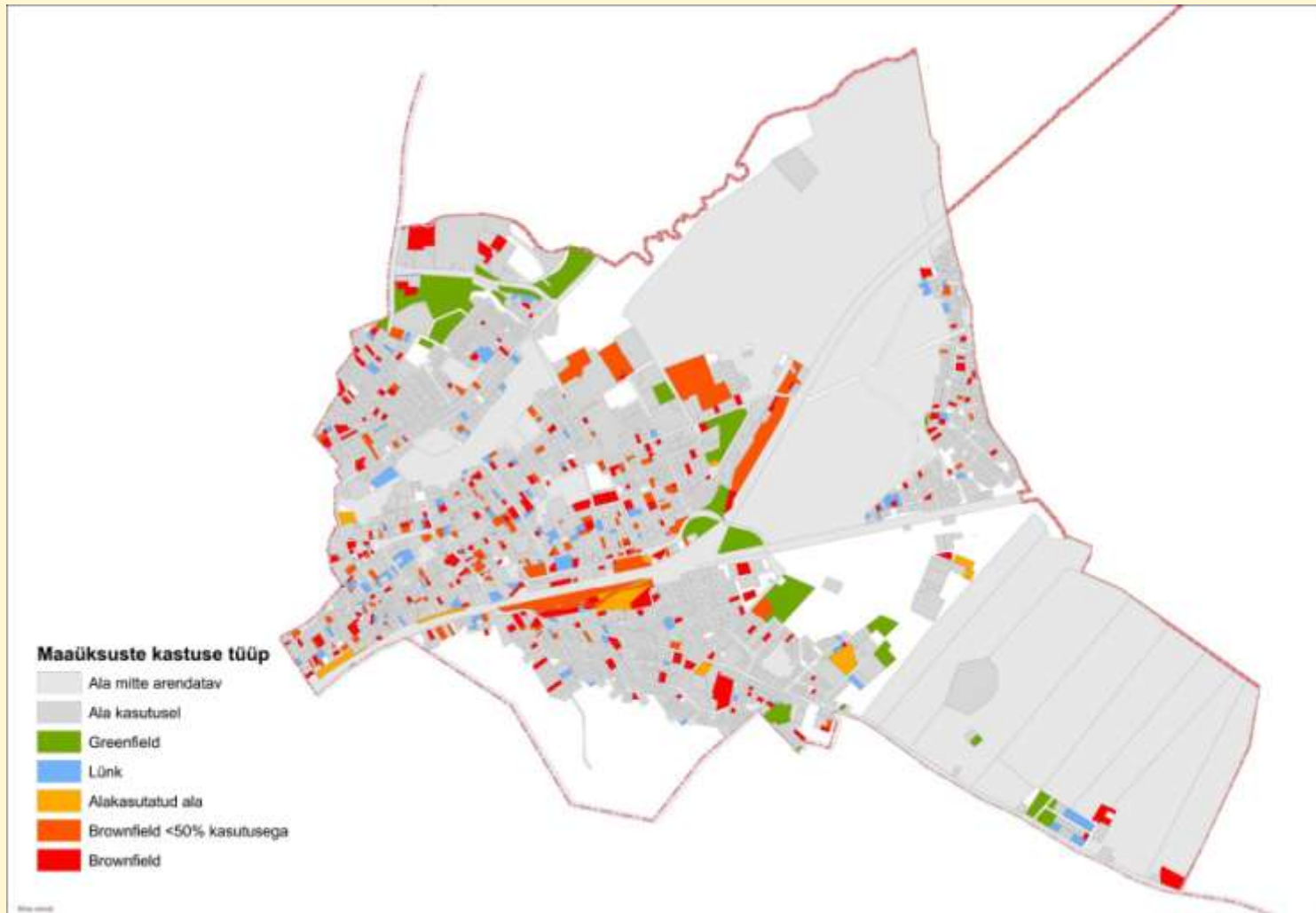
- Greenfield (Rohemaa)
- Alakasutatud ala
- Lünk
- Brownfield



TTU



Valga maaüksuste tegeliku kasutuse kaart:



Allikas: autori uuring



TTU



VALGA
Linn, 2013

Tulemused maa sihtotstarbe järgi:

Arendatav maaüksus (AM): maaüksus, mis on arendatud või üldplaneeringus arendamise võimalusega

- ei sisalda: tänavaid, parke, kalmistuid, metsamaid, põlumaid jne.

kasutusel:

- 80% arendavatest maaüksustest
- 72% arendatavate maaüksuste pindalast

- 81% eraomandis

Brownfield'id eraomandis X Greenfield'id avaliku sektori omandis



TTU



Korterimajade tulemused:

- kokku: 389
- rohkem kui pool korteritest tühjad: 50
- mahajäetud: 52
- kasutusel 74%

Alakasutatud või mahajäetud korterimajad:

- peaaegu pool (39) puidust
- tüüpiliselt 19. saj lõpul ja 20. saj alguses ehitatud, keskkütteta, vannitubadeta
- mitmetes Valga piirkondades, oluline osa nendest asub kesklinnas, Valga linnatuumiku muinsuskaitse alal

Muinsuskaitse all olevad AM kasutusel:

- AM kultuurimälestisega : 53%
- AM linnatuumiku muinsuskaitsealal : 64%
- AM muinsuskaitseala kaitsevööndis : 80%



TTU



Majanduslikud ja sotsiaalsed tagajärjed:

majanduslikud:

- suur kasutuseta elamispinna osakaal turul langetab kinnisvara hinda
- madal hind ei anna omanikele võimalust oma vara müüa, kinnisvara ei tasu ära rekonstrueerida ja uusi korterelamuid ei ehitata (25 aasta jooksul valmis Valgas üks kortermaja, kus siiani 32 korterist on 27 tühjad)
- elamispindade kvaliteet madal, puitmajades kohati vägagi kriitiline

sotsiaalsed:

- paljud madala sissetulekuga korteriomanikud on sunnitud oma korteris elama isegi siis, kui enamik samas hoones asuvatest korteritest on tühjad ja hoone seisukord elamiskõlbmatu



TTU



Psühholoogilised tagajärjed:

- psühholoogiline side indiviidi ja (elu)koha vahel mõjutab oluliselt tema aktiivsust kogukonnas
- ebaatraktiivne keskkond kahjustab seda sidet:
 - inimestel on raskendatud olla uhke oma linna üle
 - inimestel usk koha tulevikku väheneb
- inimesed on vähem valmis panustama keskkonna kaitsmisele, säilitamisele, parandamisele jne.
- vähe väikeärisid; kohvikuid, juuksureid, väikepoode, jne

Lahendus:

- Valga elanikkond ei kasva tagasi endise tasemeni
- linnaruumi on vaja kohandada praeguse 12 500 inimese vajadustele ning ootustele
- olemasolevate elanike rahulolu aitab elanikkonna kahanemise peatamisele
- osa hoonetest on vaja lammutada, osa kruntidest haljastada või tagastada loodusele
- linnaruum tuleb muuta atraktiivsemaks, rohelisemaks ning tuleb arvestada vananeva elanikkonna vajadustega



TTU



VALGA
Linn, 2013

Meie kava probleemi leevendamiseks:

neli põhi tegevussuunda:

- I. Vanalinna taas elustamine
- II. Valka – Valga linnaruumi taas ühendamine
- III. elupindade kohandamine praegustele vajadustele
- IV. äri- ja tootmismaade taaskasutamine



TTU



VALGA
Linn, 2003

I. Vanalinna taas elustamine:

arhitektide
liidu EV100
programmi
raames,
rahastatud
PKT
programmist



korrastatud linnaruum peaks tõstma:

- kesklinna atraktiivsust
- kinnisvara hinda
- omanike aktiivsust



TTU



VALGA
1 linn, 2 maailma

II. Valka – Valga linnaruumi taas ühendamine:



rahastatud Eesti-Läti programmist



III. Elupindade kohandamine (1):

esmaselt kortermajad:

- mis häirivad kõige rohkem Valga linnaruumi
- mille tehniline seisukord on halb
- mis on tühjad või ainult osaliselt asustatud

tegevused:

- kortermajade lammutamine: rahastatud KredEx'i „lammutustoetuse kohalikele omavalitsustele“ kaudu
- kesklinna kortermajade rekonstrueerimine
munitsipaalkorteriteks: võimalik rahastamine?



TTU



16 VALGA
Linn, 2013

III. Elupindade kohandamine (2):

Kinnisvara eraomandis, omaniketele pakutavad võimalused:

- kinnisvara kinkimine linnavalitsusele (nullilähedane või negatiivne väärtus, maamaks ja linnavalitsuse ettekirjutused ohtliku hoone tehnilise seisukorra kohta)
- krundi hoonestusõiguse üle andmine linnavalitsusele 15 aastaks (hoonete lammutamine, krundi hooldamine)
- korteri vahetust sarnase väärtusega vara vastu, mis ei asu lammutamisele määratud hoones
- võimalust saada oma korteri vastu üürikorter meie poolt rekonstrueeritud hoones (tuleviku plaan)
- erandjuhul kinnisvara müük linnavalitsusele turuhinnaga



TTU



Hoonete lammutamine:



TTU

VALGA
Ülikool

Valga rohestamise strateegia

lammutatud hoonete asemele plaanime rajada madalate kulutustega ajutisi avalikke rohealasad



TTU

VALGA
Linn, 2013

IV. Äri- ja tootmismaade taaskasutamine:

mahajäetud või alakasutatud krunte on palju (madal hind)

X

ettevõtjad sobivat krunti ei leia (sobiv ettevalmistustase, hind)

= soov kasutada Greenfield'e

esialgne kava:

- kolme prioriteetse piirkonda väljaselgitamine
- omanikele väljaostu võimaluse pakkumine
- hoonete lammutamine ning vajaliku taristu rajamine: rahastus PKT programmist jne.
- kruntide turustamine



TTU



2014 LGA
1. liin, 2. kord

Meie peamised raskused:

- inimressursi puudus linnavalitsuses
- uute kruntide hõlmamist ning hoonete rajamist soosiv rahastus (Valga kutsehariduskeskus)
- erasektori piiratud võimalused finantseerimiseks
- piiratud KOV ülesanded ja pädevus (Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus – oluliste kruntide taotlemine riigilt)
- olemasolev muinsuskaitse süsteem (hoone kasutus ei ole piisavalt väärtustatud)
- ebapiisav probleemi tunnistamine ja sellest arusaamine ühiskonna tasemel (ükski linn ei saa kahanemisega ainult ise hakkama)



TTU



Meie ootused:

riigi (ühiskonna) tasemel:

- tunnistatakse kahanemisega kaasnevaid probleeme
- defineeritakse kahanevaid piirkondi
- ülikoolide ning KOV'ide kaasamisel töötatakse välja võimalikud meetmed kahanemisega kaasnevate probleemide leevendamiseks (erinevates valdkonnates)
- katsetakse nende meetmete toimimist näidispiirkonnas: Valgas



TTU



221GA
1. linn, 2. riik