



**PÄRAND KAHANEVAS KESKKONNAS:
KOV'IDE TÖÖRIISTAD KAHANEVATE LINNADE
ELUKESKKONNA KVALITEETI TÕSTMISEKS JA PÄRANDI
TAASKASUTAMISEKS
VALGA LINNA LUGU**

Jiri Tintera

3.11.2021

JIRI TINTERA

Kreenholm 2009



Töökohad ja ametid:

- Tallinna Tehnikaülikool, Inseneriteaduskond, Tartu kolledž, vanemlektor (0,50)
- Valga vallavalitus, vallaarhitekt (0,50)

Kvalifikatsioon:

- Eesti kutsetunnistus 129767, volitatud arhitekt, tase 7
- Doktorikraad: Kahanevate linnade elukeskkonna taaselustamine Valga linna näitel (2019)
- Muinsuskaitse pädevustunnistus nr: PT 1087/202 (2021)

EHITISPÄRAND EESTIS

Mis on mälestis ja muinsuskaitseala ?

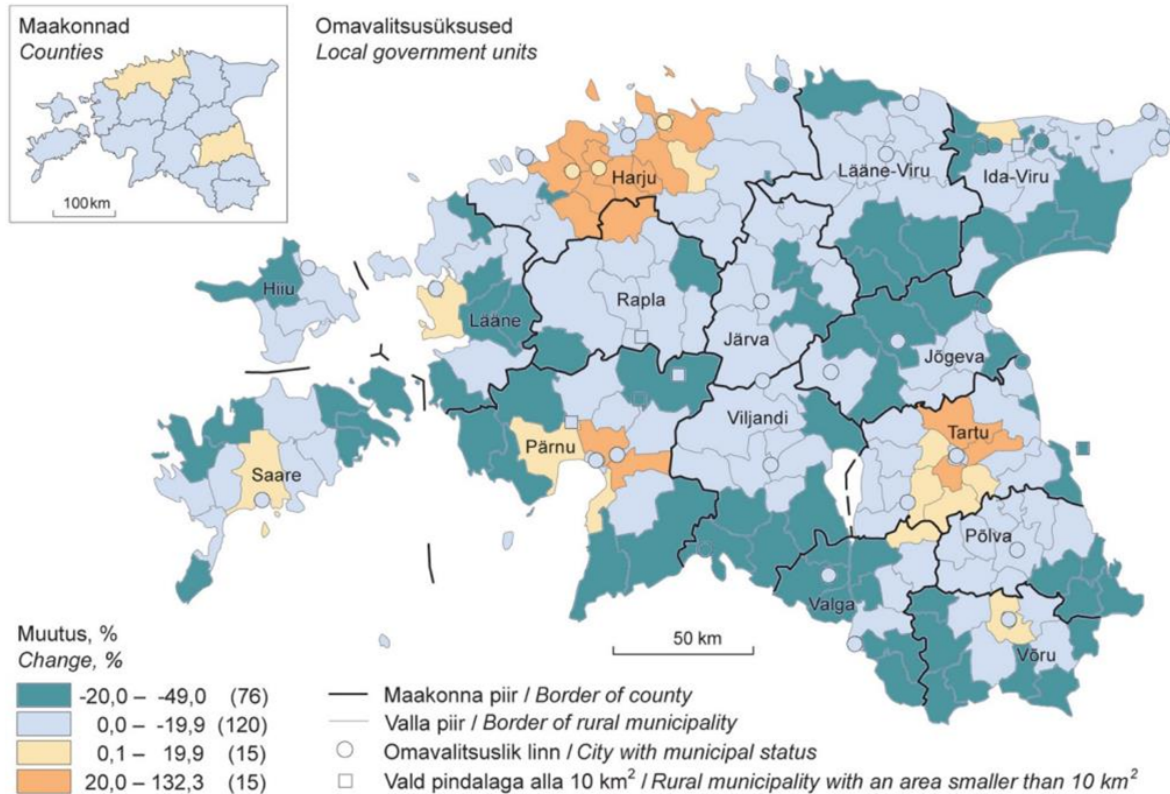
- Mälestis on seadusega sätestatud korras riigi kaitse alla võetud kultuuriväärtusega kinnis- või vallasasi, selle osa, asjade kogum, maa-ala või ehituslik kompleks.
- Muinsuskaitseala on seadusega sätestatud korras riigi kaitse alla võetud kultuuriväärtusega maa-ala, ajalooline asula või selle osa või inimese ja looduse koosmõjul väljakujunenud kultuurmaastik. Muinsuskaitseala võib koosneda ühest või mitmest perioodist pärit hoonetest (edaspidi muinsuskaitsealal asuv ehitis) ja rajatistest koos arheoloogilise kultuurkihi, loodusobjektide, tänavatevõrgu, teede, kõlvikute ning hoonestus- ja krundistruktuuriga.

Kui palju on Eestis mälestisi?

- Ajaloomälestised: 1280
- Arheoloogiamälestised: 6712
- **Ehitismälestised: 5277**
- Kunstimälestised: 13326
- **Muinsuskaitseala: 12**
- Tehnikamälestised: 50
- UNESCO maailmapärandi objektid: 4
- Looduslik pühapaik: 2
- Veealune mälestis: 106

RÄNNE EESTIS

Kaart 6. Rahvaarvu suhteline muutus, 31.03.2000–31.12.2011
 Map 6. Relative change in population, 31.03.2000–31.12.2011



Cities	Year			Change [%]		
	2000	2011	2019	2000/2011	2011/2019	2000/2019
Tallinn	402,390	401,120	434,562	-0.3	8.3	8.0
Saue	5,280	6,160	5,629	16.7	-8.6	6.6
Keila	10,100	10,030	9,910	-0.7	-1.2	-1.9
Otepää	2,250	2,080	2,124	-7.6	2.1	-5.6
Sindi	4,260	4,240	3,806	-0.5	-10.2	-10.7
Kärdla	3,620	3,120	3,230	-13.8	3.5	-10.8
Tartu	106,200	100,670	93,865	-5.2	-6.8	-11.6
Kuressaare	14,860	13,340	13,097	-10.2	-1.8	-11.9
Elva	6,440	6,260	5,664	-2.8	-9.5	-12.0
Rapla	5,870	5,300	5,069	-9.7	-4.4	-13.6
Rakvere	17,700	16,050	15,189	-9.3	-5.4	-14.2
Narva-Jõesuu	3,060	2,760	2,620	-9.8	-5.1	-14.4
Maardu	18,020	17,360	15,332	-3.7	-11.7	-14.9
Jõhvi	12,410	10,790	10,541	-13.1	-2.3	-15.1
Pärnu	46,630	41,150	39,438	-11.8	-4.2	-15.4
Antsla	1,550	1,250	1,308	-19.4	4.6	-15.6
Tõrva	3,210	2,740	2,703	-14.6	-1.4	-15.8
Valga	14,550	12,830	12,182	-11.8	-5.1	-16.3
Põlva	6,450	5,870	5,324	-9.0	-9.3	-17.5
Viljandi	21,220	18,070	17,407	-14.8	-3.7	-18.0
Põltsamaa	4,910	4,110	3,981	-16.3	-3.1	-18.9
Paide	9,920	8,690	7,905	-12.4	-9.0	-20.3
Võru	14,960	12,790	11,859	-14.5	-7.3	-20.7
Narva	70,320	62,200	55,249	-11.5	-11.2	-21.4
Lihula	1,530	1,290	1,201	-15.7	-6.9	-21.5
Tamsalu	2,690	2,230	2,103	-17.1	-5.7	-21.8
Kehra	3,380	2,860	2,639	-15.4	-7.7	-21.9
Suure-Jaani	1,360	1,090	1,057	-19.9	-3.0	-22.3
Võhma	1,620	1,340	1,258	-17.3	-6.1	-22.3
Paldiski	4,550	4,190	3,529	-7.9	-15.8	-22.4
Jõgeva	6,570	5,500	5,073	-16.3	-7.8	-22.8
Haapsalu	12,560	10,480	9,675	-16.6	-7.7	-23.0
Türi	6,490	5,480	4,981	-15.6	-9.1	-23.3
Tapa	7,010	7,200	5,316	2.7	-26.2	-24.2
Kunda	4,020	3,580	3,036	-10.9	-15.2	-24.5
Karksi-Nuia	2,030	1,580	1,524	-22.2	-3.5	-24.9
Räpina	2,900	2,570	2,149	-11.4	-16.4	-25.9
Kilingi-Nõmme	2,240	2,220	1,650	-0.9	-25.7	-26.3
Abja-Paluoja	1,440	1,070	1,048	-25.7	-2.1	-27.2
Sillamäe	17,540	14,680	12,719	-16.3	-13.4	-27.5
Mustvee	1,780	1,470	1,250	-17.4	-15.0	-29.8
Kohtla-Järve	48,800	38,650	33,743	-20.8	-12.7	-30.9
Loksa	3,730	3,070	2,576	-17.7	-16.1	-30.9
Kiviõli	7,560	5,680	4,964	-24.9	-12.6	-34.3
Mõisaküla	1,200	890	745	-25.8	-16.3	-37.9
Kallaste	1,270	1,000	738	-21.3	-26.2	-41.9
Püssi	1,910	1,260	907	-34.0	-28.0	-52.5

MUINSUSKAITSEALAD

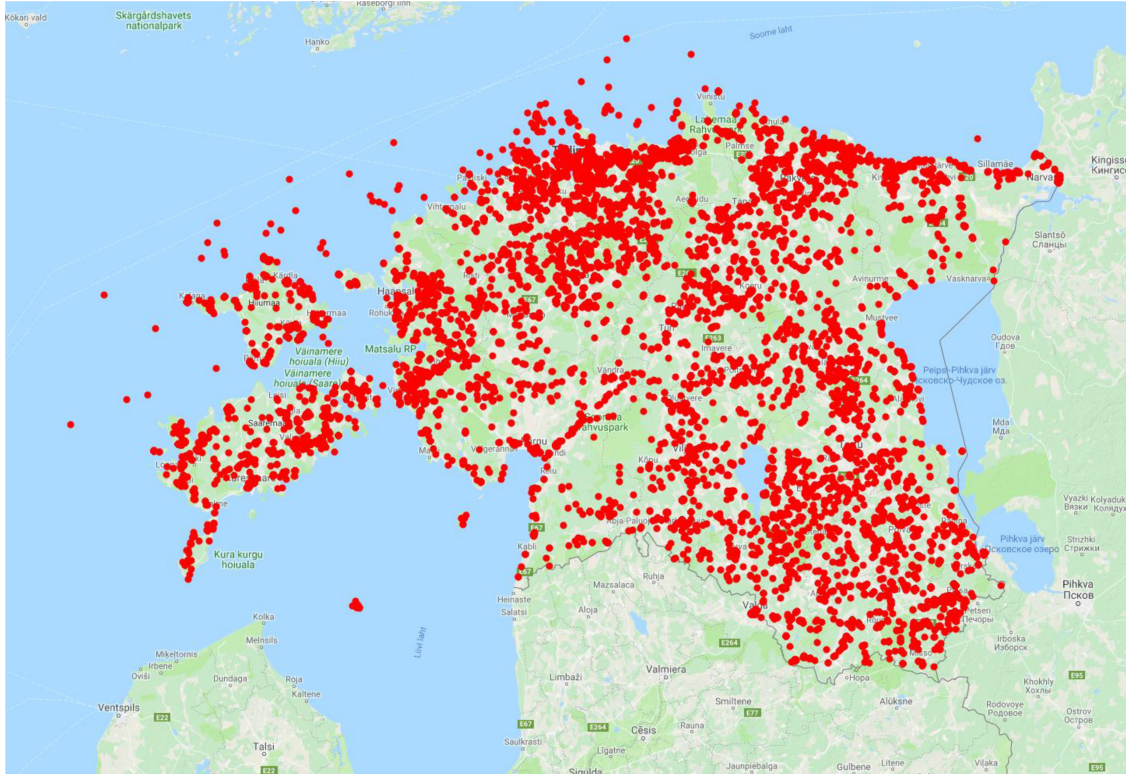
Small town
conservation areas
in Estonia



Cities	Year			Change		
	2000	2011	2021	2000/2011	2011/2021	2000/2021
Tallinn	402390	401120	438341	-0,3%	9,3%	8,9%
Tartu	106200	100670	91407	-5,2%	-9,2%	-13,9%
Kuressaare	14860	13340	12698	-10,2%	-4,8%	-14,5%
Rakvere	17700	16050	14984	-9,3%	-6,6%	-15,3%
Pärnu	46630	41150	38347	-11,8%	-6,8%	-17,8%
Valga	14550	12830	11792	-11,8%	-8,1%	-19,0%
Viljandi	21220	18070	16875	-14,8%	-6,6%	-20,5%
Võru	14960	12790	11533	-14,5%	-9,8%	-22,9%
Lihula	1530	1290	1175	-15,7%	-8,9%	-23,2%
Paide	9920	8690	7544	-12,4%	-13,2%	-24,0%
Haapsalu	12560	10480	9220	-16,6%	-12,0%	-26,6%
Sillamäe	17540	14680	12230	-16,3%	-16,7%	-30,3%

EHITISMÄLESTISED

Mälestised Eestis



<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monumentmap>

Ehitismälestisi:

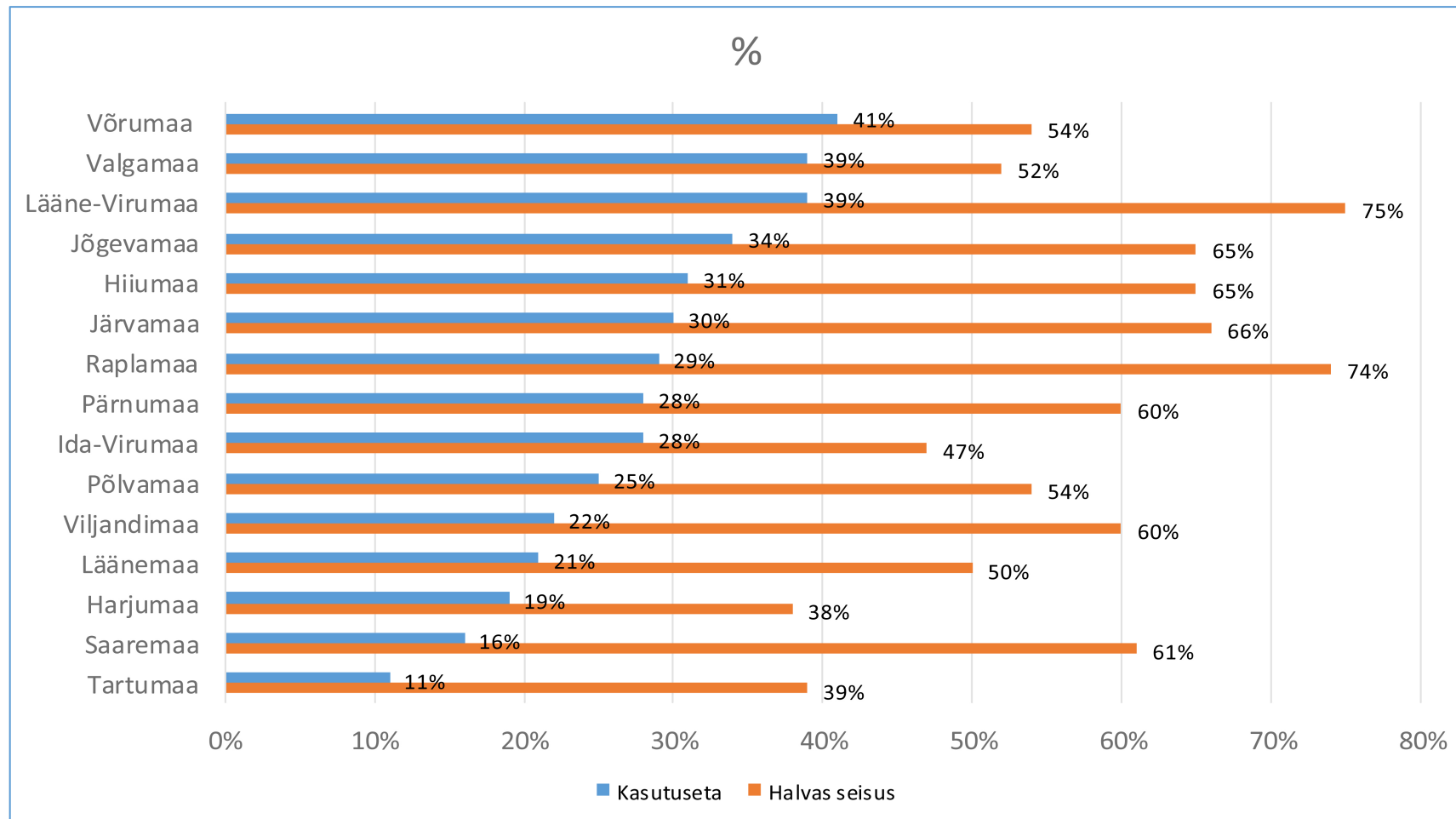
- kokku 5277
- Harjumaal 1269
- suures Tartus 319
- arengusurveta piirkondades 3689
70%

ehitismälestisi erakätes: 80%

Riigieelarvelised toetused 2022:

2,5 M EUR ehk 475 EUR/ehitismälestis

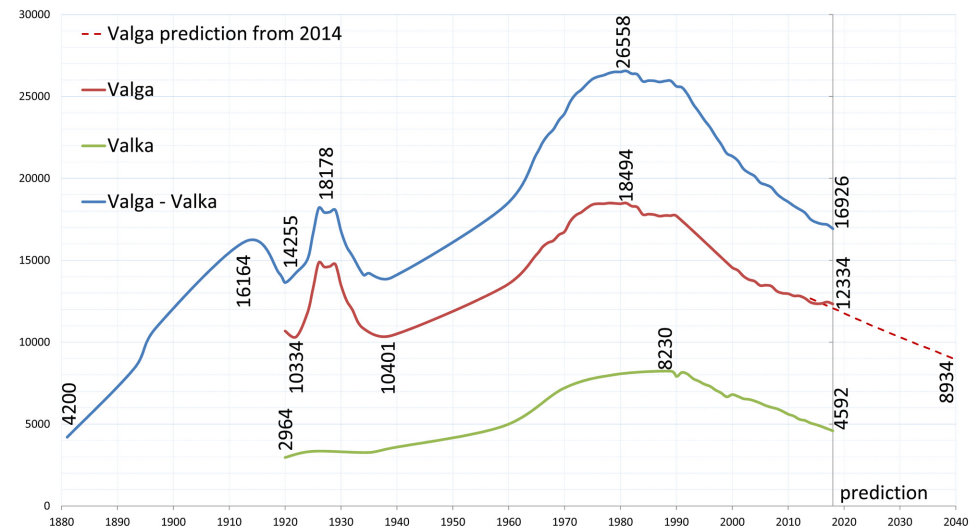
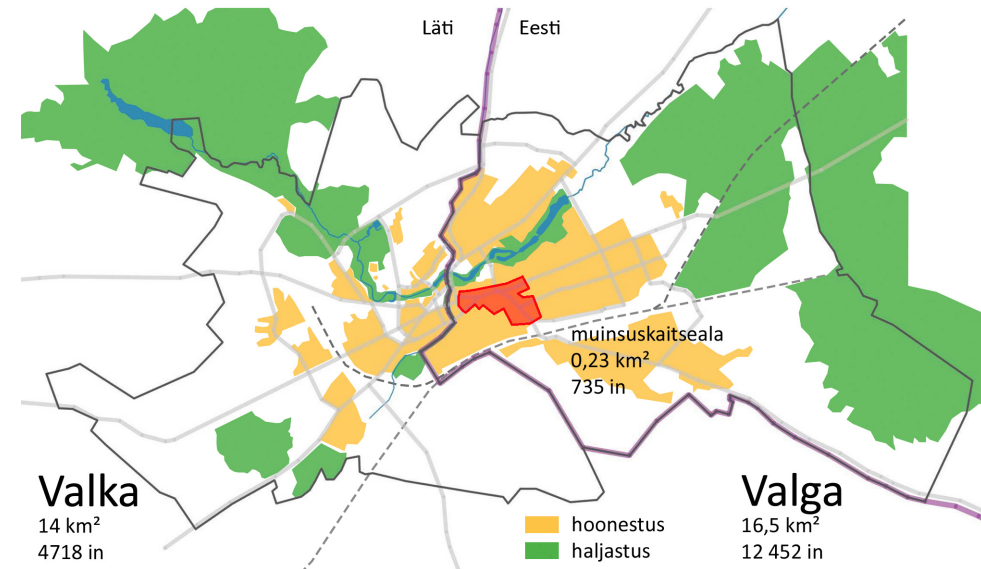
EHITISMÄLESTE SEISUKORD JA KASUTUS 2019



JUHTUMIANALÜÜS: VALGA

Valga sobivus juhtumianalüüsiks:

- linna suurus
- aastakümneid kestev elanikkonna kahanemine
- linna maine kui kahanemise näide Eestis
- kesklinn Valga linnatuumiku muinsuskaitseala



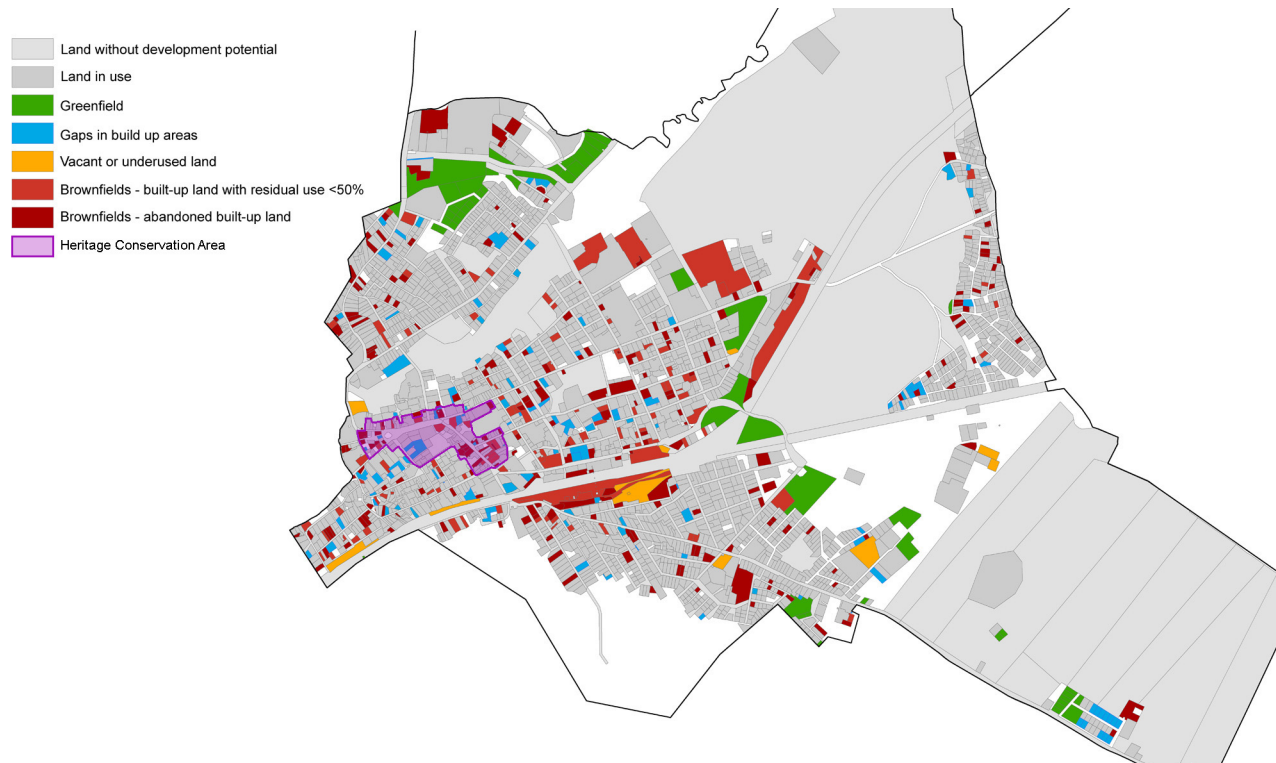
KAHANEMISE TAGAJÄRJED VALGAS



Valga kesklinn 2013: tühjad hooned

VALGA KRUNTIDE TEGELIK KASUTUS

Valga omavalitus 2014



Valga kruntide tegelik kasutus kasutusel:

- 80% arendavatest maaüksustest
- 72% arendatavate maaüksuste pindalast

kortermajad:

- kokku: 379
- rohkem kui pool korteritest tühjad: 34
- mahajäetud: 45

tüüpiliselt 19. saj lõpul ja 20. saj alguses ehitatud, keskkütteta, vannitubadeta

VALGA KORTERMAJADE UURING JA JÄTKUSUUTLIKUSE ANALÜÜS

TREA – Tartu Regiooni Energiaagentuur 2020

Valga vald:

- Kortermajade arv: 448
- Korterite arv: 6620
- Asustatud korterite arv: 5022
- Kasutusel: 76%

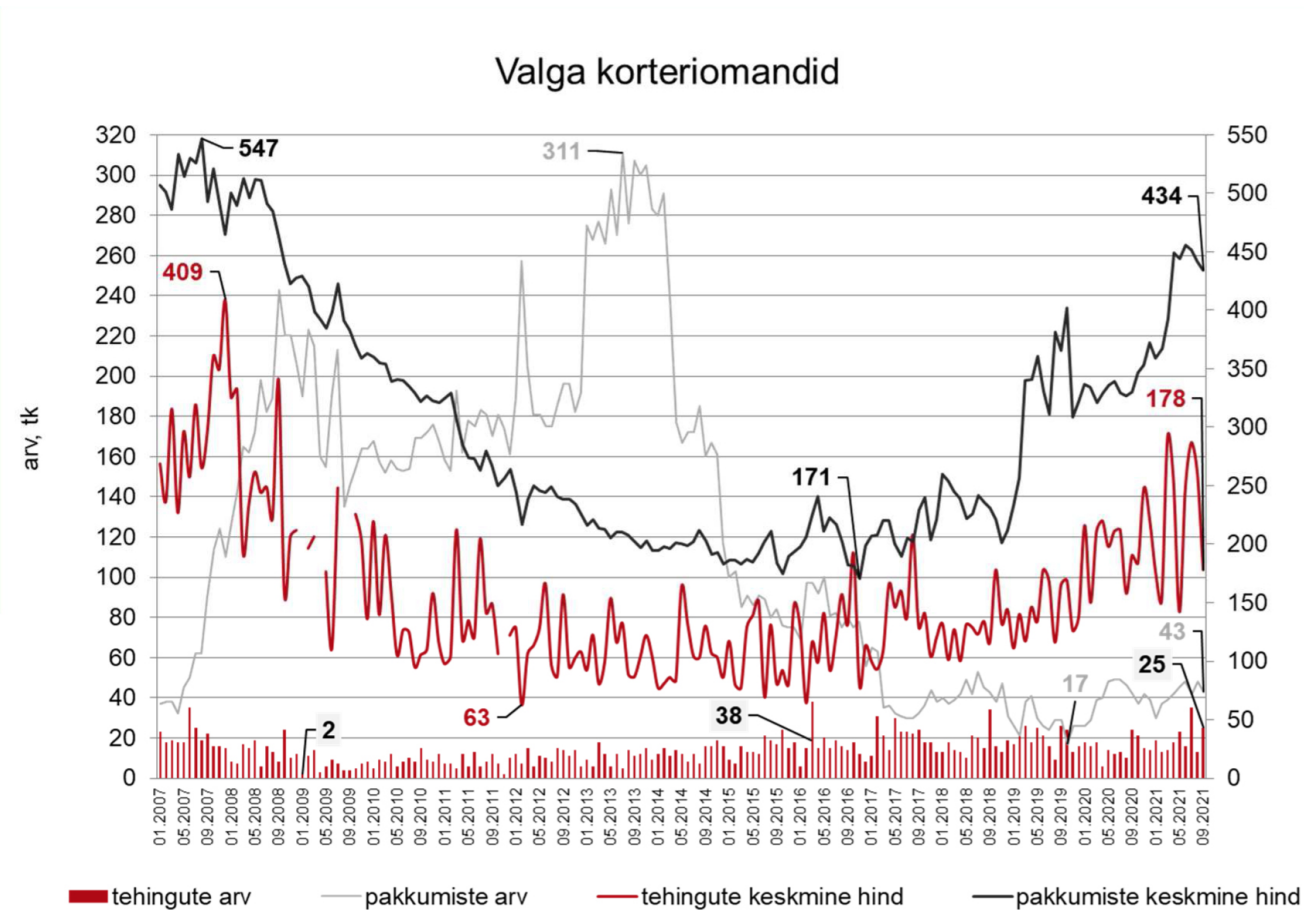
Valga linn:

- Kortermajade arv: 355
- Korterite arv: 5751
- Asustatud korterite arv: 4558
- Kasutusel: 79%

- 133 kortermajad asustatus vähem kui 50%, nendest 74 vähem kui 25%
- puitmajade asustatus 60%
- alla 8 korteritega kortermajade asustatus kõige väiksem
- vanem korteriühistu = suurem asustatus

MAJANDUSLIKUD TAGAJÄRJED

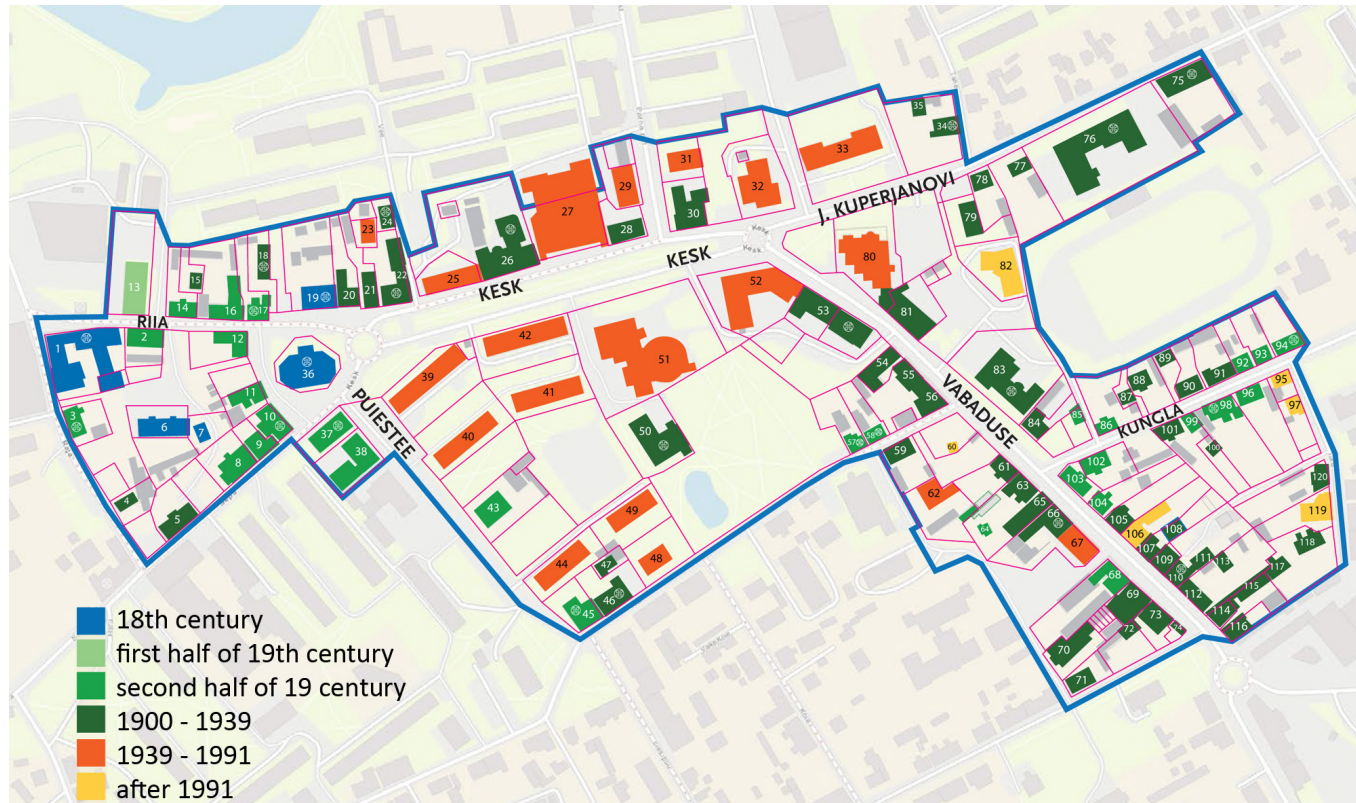
Valga linna korteriomandite pakkumised vs tehingud



- suur kasutuseta elamispinna osakaal turul langetab kinnisvara hinda: pikalt 150 €/m² (3-toaline korter paneelmajas 9000 €, puitkortermajas 500-3000 €)
- 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 era kortermaja)
- elamispindade kvaliteet madal, puitmajades kohati vägagi kriitiline

TAGAJÄRJED VALGA PÄRANDILE

Valga muinsuskaitseala hoonestus



119 hooned (ka 24 mälestisi)

linn MKA

Elanikkond:

2000	14550	932
2011	12830	735
%	-14,4	-21,1

MKA korterid:

2000	548
2011	502

MKA korterite hõivatus:

2000	82,1%
2011	78,3%

Kruntide kasutus (2014):

kultuurimälestisega	52%
muinsuskaitsealal	68%
linnas	80%

ELANIKKONNA KAHANEMISE TAGAJÄRJED

- tühjad hooned / alarahastatud linnataristu
- majanduslikud ja sotsiaalsed tagajärjed
- ebaatraktiivne elukeskkond

elukeskkonna roll linna arengus:

- psühholoogiline side indiviidi ja (elu)koha vahel mõjutab oluliselt tema aktiivsust kogukonnas
 - ebaatraktiivne keskkond kahjustab seda sidet:
 - inimestel on raske olla uhke oma linna üle
 - inimestel usk koha tulevikku suhtes väheneb
 - inimesed on vähem valmis panustama keskkonna kaitsmisele, säilitamisele, parandamisele jne.
- keskkonna allakäik kiireneb



LINNARUUMI ATRAKTIIVSUSE MÕJU

Viktoriin

	KOV A	KOV B
Elanike arvu muutus 2021-2020:	-1,63%	-0,73%
Töötute määr:	3,76%	5,97%
Ülalpeetavate määr:	66,9%	62,0%
Palgatöötaja keskmine brutotulu:	1156 EUR	1079 EUR
Laste osakaal (0-14a):	15,7%	14,1%
Elanike arv 2021:	11 560	15 436
KOV:	Võru linn	Valga vald

VALGA MEETMED ELUKESKKONNA KVALITEETI TÕSTMISEKS

Lahenduse eeldus: probleemi aktsepteerimine

- elanikkond ei kasva tagasi endise tasemeni
- linnaruumi on vaja kohandada olemasolevate inimeste vajadustele ning ootustele vastavalt (Valga 12 000 in)
- olemasolevate elanike rahulolu aitab elanikkonna kahanemise peatamisele
- kesklinna (muinsuskaitseala) atraktiivsuse suur roll antud protsessis

Meetmed:

- I. uue üldplaneeringu koostamine
- II. hoonete lammutamine
- III. aktiivne eluaseme poliitika
- IV. funktsioonide koondamine kesklinna
- V. mälestiste rekonstrueerimine
- VI. linnaruumi korrastamine

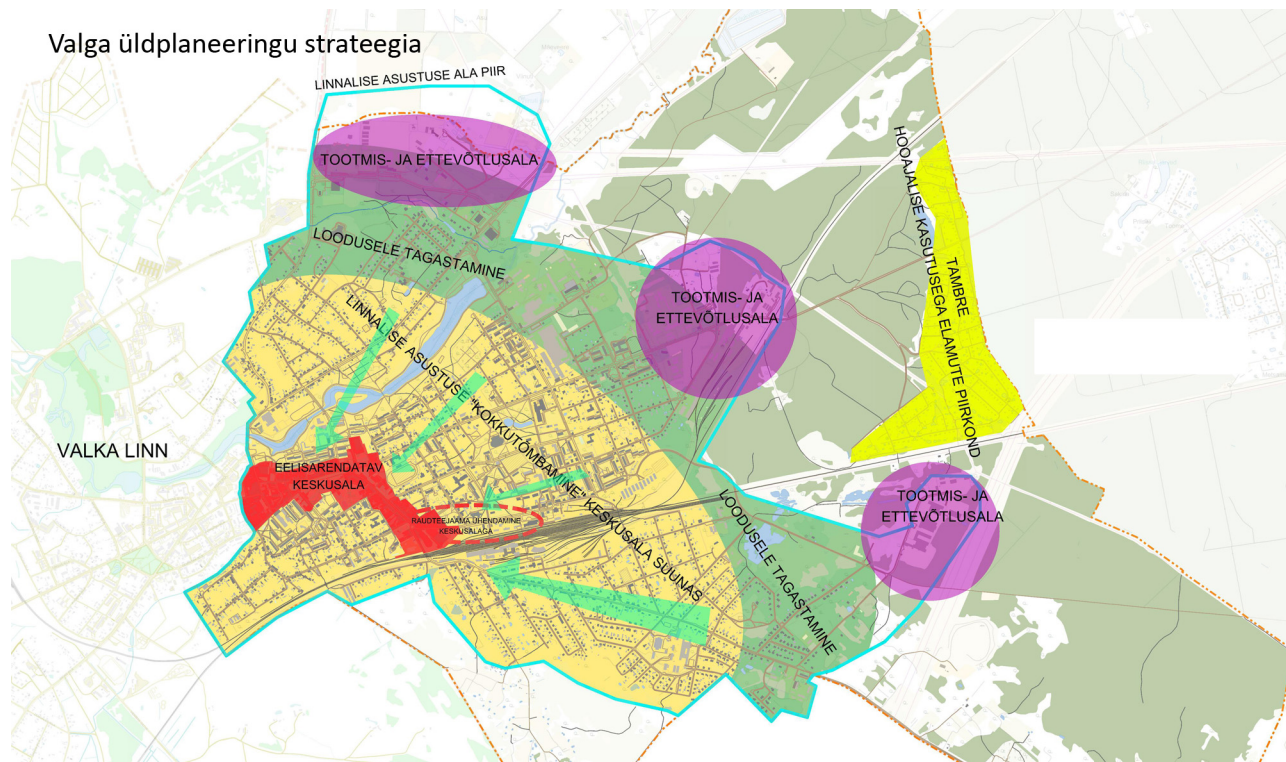
I. UUE ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMINE

algatatud 29.4.2016

Eesti esimene üldplaneering mis planeerib kahanemist

Üldplaneeringu eesmärgid:

- linna kompaktsemaks muutmine
- kesklinna taaselustamine
- linna rohestamine
- liikluskorralduse kohandamine jalakäija ja jalgratturi sõbralikumaks
- linnaruumi kohandamine universaalsaini põhimõtete järgi



II. HOONETE LAMMUTAMINE



Rahastus: Kredex'i lammutustoetus



III. AKTIIVNE ELUASEME POLIITIKA



J. Kuperjanovi 12, Uus 14, E. Enno 28
üürikortermajad, rahastus:
Munitsipaalkorterite meede



IV. FUNKTSIOONIDE KOONDAMINE KESKLINNA



Valga Priimetsa kool, rahastus: Koolivõrku optimeerimise meede, 4M EUR, 2016-2020

**TAL
TECH**

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL



V. MÄLESTISTE RESTAUREERIMINE



Ramsi vesiveski ja Kreisihoone

VI. LINNARUUMI KORRASTAMINE: UUS VALGA KESKVÄLJAK



**TAL
TECH**

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Rahastus: PKT programm, 2M EUR, 2014-2018

VI. LINNARUUMI KORRASTAMINE: VALGA-VALKA ÜHINE SÜDA



**TAL
TECH**

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Rahastus: Eesti-Läti programm, 5M EUR, 2015-2020

TÖÖ JÄTKUB: KLASSMANNI HOONE



JÄRELDUSED MUINSUSKAITSE SÜSTEEMILE

- objektiivne konflikt ühiskonna vajaduste vahel
- Eesti muinsuskaitse süsteem ei arvesta kahanevate linnade vajadustega
- Valga mälestiste ja muinsuskaitsealal paiknevate hoonete kasutus on madalam kui mujal linnas, hoonete renoveerimine ei tasu ära
- muinsuskaitseala olukord kahjustab linna arengupotentsiaali

- Ajalooliste hoonete pärandi säilitamine võib olla edukas ainult siis, kui linna enda arendamine on edukas. Iga linna edu võti on selle elanikud ja nende elukvaliteet.
- KOV peab vastutama muinsuskaitseala ja pärandi arendamise eest, selleks on tal vaja pädevus.

KOHANDATUD MUINSUSKAITSE SÜSTEEMI PÕHIMÕTTED

- lubada selektiivseid lammutusi muinsuskaitsealal
- luua mehhanism, mis võimaldab Muinsuskaitseametil omaniku tegevusetuse korral hooneid otse remontida või kasutada muid ajutisi stabiliseerimismeetmeid
- abistada kinnisvaraomanikke nõutava projekteerimistööga
- võimaldavad materjali ja elementide muutmist, et hoida ajaloolist hoonet kasutatuna
- suurendada avaliku sektori toetusi omanikele kõige väärtuslikumate kultuurimälestiste taaselustamiseks
- soodustada EU toetusmeetmete kasutamine mälestiste restaureerimiseks
- suurendada KOV pädevus ja vastutus süsteemi toimimise eest

PÕHIJÄRELDUSED

- atraktiivne elukeskkond ja ehituspärand mängib olulist rolli võitluses kahanemise tagajärgedega
- inimesed siduvad ennast oma elukohaga linnaruumi kaudu, seda eriti kesklinna kaudu
- erasektori investeeringud on minimaalsed, kohalikud omavalitsused peavad tagama elanikele kvaliteetsed linnaruumi ja eluasemeid
- ruumipoliitika koosneb planeerimisest, hoonete lammutamisest, rekonstrueerimisest ja linnaruumi investeeringutest
- hoonete kaitsestaatus ei saa olla kohalikele omavalitsustele ettekäändeks tegevusetuks

RAHVUSVÄHELINE TÄHELEPANNU

Veneetsia XVII arhitektuuribiennaali Eesti näitus



**TAL
TECH**

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Väärikas kahanemine. Autorid: Jiri Tintera, Kalle Vellevoog, Garri Raagmaa, Martin Pedanik, Paulina Pähn