

**Majandus- ja
Kommunikatsiooniministeerium**

**Eesti eluasemevaldkonna
arengukava
2008-2013**

SISUKORD

SISUKORD	2
SISSEJUHATUS	3
I. ARENGUKAVA LÄHTEALUSED	5
1.1 MÕISTED	5
1.2 SEOSSED TEISTE STRATEEGILISTE DOKUMENTIDEGA JA UURINGUTEGA.....	7
1.3 SENISE ELUASEMEPOLIITIKA RAKENDAMINE	10
1.4 ELUASEMEVALDKONNA PROBLEEMID	12
II. ARENGUKAVA	14
2.1 VISIOON JA MISSIOON.....	14
2.2 ARENGUKAVA EESMÄRKIDE JA MEETMETE STRUKTUUR.....	15
2.3 ELUASEMETE KÄTTESAADAVUS.....	16
2.4 ELUASEMEFOND.....	24
2.5 ELUASEMEKESKKOND.....	31
III. ARENGUKAVA ELLUVIIMISE SEIRE JA JUHTIMINE	40

SISSEJUHATUS

Käesolev Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008 – 2013 (edaspidi arengukava) on strateegiline lähtedokument eluasemesektori arendamiseks järgneva seitsme aasta jooksul, milles sätestatakse suunad ja põhimõtted valdkonna üksikküsimuste lahendamiseks. Arengukava on välja töötatud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi, Sotsiaalministeeriumi, Siseministeeriumi ja Justiitsministeeriumi ja Krediidid ja Ekspordi Garanteerimise Sihtasutuse KredEx (edaspidi SA KredEx) koostöös. Arengukavas esitatud eesmärgid ja meetmed on aluseks riigieelarve vahendite planeerimisel ning Euroopa Liidu struktuurivahendite ja Ühtekuuluvusfondist rahastuse planeerimisel aastateks 2007 – 2013¹. Identifitseeritud on olulisemad üksiktegevused ja tegevussuunad lähiajaks. Detailsema rakendusplaaniga koostamine toimub iga-aastaselt kooskõlas eelarvestrateegiaga.

Eesti eluasemevaldkonna peamine ülesanne on tagada Eestis elanikele sobiva ja võimalustekohase eluaseme kättesaadavus, kvaliteetne ja jätkusuutlik eluasemefond ning eluasemepiirkondade mitmekesisus ning tasakaalustatud ja säästev areng.

Riigi ülesanne on luua eluasemeturul sellised tingimused (õiguslik regulatsioon, institutsionaalne korraldus ja toetusmeetmed), mis võimaldavad elanikel iseseisvalt oma eluasemeprobleeme lahendada ning eluasemesektoris tegutsevatel ühendustel valdkonda arendada. Riikliku eluasemepoliitika peamised eesmärgid, tegevussuunad ning rakendusmeetmed sätestatakse valdkondlikus arengukavas. Seejuures on oluline, et eluasemepoliitika rakendamist toetaksid töö-, hoolekande- ja regionaalpoliitika meetmed.

Eluasemepoliitika arengu riiklik suunamine toimub vastava õigusliku baasi kujundamisega ning riigieelarve-, regionaal-, tööhõive- ja sotsiaalhoolekandepoliitika rakendamisega. Samuti täiustab riik õiguslikku regulatsiooni eluasemeteenuste kättesaadavuse, eluaseme kvaliteeti, miljööväärtust ja energiasäästlikkust ning turvalisust tagavate nõuete osas. Koostöö arendamine eluasemevaldkonnas tegutsevate mittetulunduslike katusorganisatsioonidega jätkub vastavalt väljakujunenud tavale.

Põhiseadusest ja kohaliku omavalitsuse korralduse seadusest tulenevalt vastutab elamu- ja kommunaalmajanduse korralduse eest oma haldusterritooriumil kohalik omavalitsus.

Kohalike omavalitsuste kohustuseks on eluruumi või eluruumi kasutusõigust mitteomavate, samuti elamistingimuste parandamisel abi vajavate isikute arvestuse korra kehtestamine; munitsipaalomandis olevate eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise korra, sealhulgas hooldus- ja remondieeskirjade kehtestamine ning muude küsimuste otsustamine, mis on seadusega antud kohaliku omavalitsuse volikogu võimkonda. Samuti peab kohalik omavalitsus tagama planeerimis- ja ehitustegevuse arendamise, seaduslikkuse ja aruandluse. Üksikisikute ülesandeks eluasemevaldkonnas on, vastavalt seadusandlikele aktidele ja ühiskonnas kujunenud headele tavadele, täita neile pandud kohustusi ning majandada, hooldada, ja parendada nende omanduses või kasutuses olevaid eluasemeid ja ümbritsevat eluasemekeskkonda.

Eestis on viimastel aastatel koostatud mitmeid riiklikke eluasemevaldkonna erinevaid aspekte ja eesmärgi käsitlevaid strateegilisi dokumente, puudus aga terviklik ja sidus tulevikuvaade. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt töötati ning rakendati aastatel 2003 - 2007 valdkondlikku strateegiat “Elamumajanduse arengukava aastateks 2003 - 2008”, mille põhjal oli riigi tegevuse üldeesmärgiks perioodil 2003-2008 tagada elamumajandusvaldkonnas eluaseme valiku võimalus kõigile Eesti elanikele. Eesti eluasemesektoris esinevate pakiliste probleemide lahendamise ning elamumajanduse jätkusuutliku arengu aluseks oli olemasoleva eluasemefondi säilimise tagamine,

¹ Euroopa Liidu vahendite kasutamist planeeritakse seitsmeaastaste perioodidena – järgmiseks perioodiks on ajavahemik 2007 – 2013.

piirkondlike eluasemeturgude paindlikkuse ja eluasemevormide mitmekesisuse suurendamine ning eluaseme finantseerimisvõimaluste parandamine.

Eluasemevaldkonna riikliku poliitika rakendamine aastatel 2003 – 2007 koos erasektori aktiivse toimimisega kulges üldjuhul edukalt. Suhteliselt vähest tähelepanu on aga pälvinud sotsiaalsetele sihtgruppidele munitsipaal-üürielarvamispindade võimaldamine, õigusjärgsetele omanikele tagastatud amortiseerunud elamufondi renoveerimine ning eluasemepiirkondade planeerimisega seonduv. Neile teemadele suurema tähelepanu pööramiseks vajas senine riiklik eluasemepoliitika ümbervaatamist, et luua toimetulekuraskustes peredele paremad võimalused kättesaadava hinnatasemega eluaseme soetamiseks, tegeleda kodutuse ennetamise ja vähendamisega, edendada eluasemepiirkondade arengut ning aidata kaasa korterelamute energiasäästlikkuse suurendamisele. Ühtlasi ilmnes ka vajadus eluaseme, töö- ja hoolekandepoliitika tõhusmaks sidumiseks. Selleks, et eelloetletud valdkondi katta ning tekkinud probleeme lahendada on koostatud käesolev täiendatud eluasemevaldkonna strateegilisi eesmärke kandev arengukava aastateks 2008 – 2013, mis on loogiliseks järjeks Eesti elamumajanduse arengukavale aastateks 2003 – 2008.

Üldeesmärgist lähtuvalt püstitab käesolev arengukava Eesti eluasemevaldkonnas esinevate aktuaalsete probleemide lahendamise ning jätkusuutliku arengu tagamiseks riigi tegevuse eesmärgid aastateks 2008-2013. Eesmärgid on: muuta eluase kõigile Eesti elanikele kättesaadavaks, arendada eluasemefond kvaliteetseks, energiatõhusaks ja jätkusuutlikuks ning tagada eluasemepiirkondade mitmekesisus, tasakaalustatud säästev areng.

Peamised eesmärgid elamumajanduse valdkonnas lähtuvad vajadusest pikendada olemasolevate elamute eluiga, eeskätt hoida ära korterelamute kasutuskäibest väljumist ebapiisava hoolduse ja remondi tõttu, suurendada elamute energiatõhusust, parandada eluasemekeskonna kvaliteeti, tõsta inimeste teadlikkust eluaseme majandamisega seonduva osas ning suurendada sotsiaalsete sihtgruppide eluaseme finantseerimisvõimalusi.

Käesoleva arengukava alusel investeerib riik munitsipaal-üürieluasemefondi suurendamisse, eluasemeteenuste kättesaadavaks tegemisse, eluasemefondi kvaliteedi ja energiasäästlikkuse tõstmisesse ning eluasemepiirkondade arendamiseks vajalikesse töödesse. Esmatähtis on elanikkonna koolitamine ja teavitamine eluasemevaldkonna olulistes küsimustes. Riigi ülesandeks on korraldada järelevalvet kohalike omavalitsuste kui ehitustehnilise järelevalve peavastutajate ning ehitussektoris teenuste pakkujate üle.

Arengukava raames toetatavateks sihtgruppideks on: noored spetsialistid ja noored pered, vanemliku hoolitsuseta lapsed ja vanemliku hoolitsuseta noored, puuetega inimesed, eakad inimesed, paljulapselised pered, vanglast vabanenud ja kriminaalhooldusalused, kodutud, tagastatud elamute omanikud, üliõpilased, korteri- ja hooneühistud ja korteriomanike ühisused ning eluasemekeskonna planeerimisega ja arendamisega tegelevad spetsialistid.

Riikliku eluasemepoliitika elluviijad on Majandus- ja Kommunikatsiooniministerium, Sotsiaalministerium, Siseministerium ja Justiitsministerium koos SAga KredEx. Samuti kohalikud omavalitsused ja asjakohased valdkonnas tegutsevad mittetulundusühingud.

Arengukava vaadatakse üle iga aasta lõpus ning täiendatakse vastavalt tekkinud vajadusele. Arengukava elluviimine toimub igal aastal koostatava rakendusplaani alusel, mis määratleb lähimal aastal rakendatavate meetmete spetsiifika, mahu ja organisatoorse korralduse. Rakendusplaani rahastatakse riigieelarvest, Vabariigi Valitsuse eelarvevälisest omandireformi reservfondist, Euroopa Liidu struktuurivahenditest ning SA KredEx omavahenditest. Arengukava elluviimise tulemlikkuse järelevalve põhineb tegevuskavas sisalduvate meetmete ja alltegevuste tulemuslikkuse regulaarsel hindamisel, mille läbiviimiseks moodustatakse arengukava seire juhtgrupp.

I. ARENGUKAVA LÄHTEALUSED

1.1 MÕISTED

Eluase on ühe või mitme leibkonna aastaringseks majutamiseks sobiv eluruum või osa eluruumist. Erandjuhtudel võib üks eluase koosneda ka mitmest eluruumist, näiteks kui ühe ja sama leibkonna liikmed kasutavad mitut naabruses asuvat eluruumi. Sotsiaalses mõttes on eluase samastatav kodu mõistega.

Eluasemekeskonna all mõeldakse käesolevas arengukavas sotsioloogiliselt ühtse süsteemina välja kujunenud ja kujunemisel olevaid eluasemepiirkondasid. Eluasemekeskonna kujundavad nii ehitatud kui ka looduskeskkond ning samuti inimgruppide sotsiaalne struktuur ja suhted.

Eluasemepiirkond koosneb mitmest elamust, kuid hõlmab üldjuhul väiksema territooriumi kui omavalitsusüksus. Eluasemepiirkond võib kokku langeda linnaosa, asumi või kvartali piiridega, kuid võib olla defineeritud ka muul moel, vastavalt vajadusele.

Energiaaudit on mõõtmistele ja kogutud andmetele tuginev analüüs, mis selgitab energiakasutust sisekliima tagamisega hoones või selle eraldi kasutatavas osas, annab ülevaate hoone tehnilisest seisukorrast, energiakadudest ning võimalikest meetmetest energia ja kütuse kokkuhoiduks ja sisekliima parandamiseks hoones.

Energiasäästlikkus on kütuste tootmise, transpordi ja kasutamise samuti elektri ja soojuse genereerimise ja nende muundamise, ülekande ja jaotamise ning tarbija juures kasutamise võimalikult ressursisäästlik ja keskkonnateadlik tarbimine.

Erasektori eluasemefond on füüsilistele ja erakapitalil põhinevatele juriidilistele isikutele, sh ka korteriühistu liikmetele ja hooneühistutele sh endistele elamuühistutele kuuluvad eluruumid, mis võivad olla nii omanikukasutuses kui ka välja üüritud.

Erivajadusega inimese all mõistetakse käesoleva arengukava tähenduses inimest, kelle eriline käitumisraskus, terviserike või puue toob kaasa vajaduse teha muudatusi või kohandusi tema eluasemekeskonnas.

Hooneühistu on tulundusühistu, mille eesmärk on toetada ja soodustada oma liikmete majanduslikke huve läbi ühise majandustegevuse kinnisasja või hoonestusõiguse ning selle osaks oleva hoone omamisel ja valitsemisel, võimaldades hooneühistu liikmetel hoone kindlaksmääratud osade ainukasutust.

Kodutu on inimene, kellel puudub eluase ning kes ööbib kas väljas, aastaringseks elamiseks sobimatus ruumis või vastavat teenust pakkuvas hoolekandeesutuses.

Korterelamu koosneb vähemalt kolmest korterist, millel on sissepääs üldjuhul ühisest esikust, koridorist või trepikojast. Valdavalt on tegemist mitmekorruseliste elamutega. Samuti võib olla korterelamu ka korteriomanditeks jagatud ridaelamu.

Korterelamu hoov/õueala on korterelamu(id)t ümbritsev või korterelamute vahele jääv maa-ala, mis piirneb järgmise krundi piiriga.

Korteriühistu on korteriomanike loodud mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Leibkonna moodustavad ühel aadressil koos elavad isikud, keda seob ühine kodune majapidamine (ühine eelarve ja ühine toit). Üksinda elav isik on samuti omaette leibkond. Leibkonnaliikmete vaheline sugulus- või hõimlussuhe ei ole tingimata vajalik. Kui isik kasutab küll kellegagi ühiselt eluruumi, kuid toilitustab ennast ise ja on eraldi eelarvel, siis loetakse ta omaette leibkonnaks.

Miljööväärtusega eluasemepiirkonnad on planeeringus määratletud miljööväärtusega hoonestusalad, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu.

Munitsipaal-üürieluase on kohalikule omavalitsusele kuuluv eluase, mida üüritakse jaotusskeemi alusel sotsiaalregistris määratletud madala sissetulekuga sotsiaalsetele gruppidele ja teistele isikutele, keda kohalik omavalitsus peab vajalikuks talle kuuluvale elamispinnale majutada.

Rekonstrueerimine on ehitise piirdekonstruktsioonide muutmine ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmine ja asendamine.

Renoveerimine asja/objekti uuendamine osaliselt või täielikult.

Restaureerimine on ennistamine, taastamine sh tööd, mis tagavad ehitise autentse ajaloolis-arhitektuurse seisundi fikseerimise väärtusetute ja ilmet rikkuvate lisandite (kihistuste) eemaldamisega ning puuduvate osade taastamisega teaduslikult põhjendatud kujul.

Sotsiaaleluase on avaliku sektori poolt subsideeritud üürieluase, mis on mõeldud sotsiaaleluaseme teenust vajavate leibkondade majutamiseks.

Sotsiaaleluaseme teenus on avaliku sektori poolt munitsipaal- ja sotsiaaleluasemete kasutusse andmine toimetulekuraskustes leibkondadele ja puuetega inimestele, kes ei ole suutelised ega võimelised seda endale või oma perekonnale tagama. Sotsiaaleluaseme teenuse vajadust hindab kohalik omavalitsus ning pakub abivajajale tema vajadustele ja võimalustele vastava eluaseme. Teenusepakujaks võib olla kohalik omavalitsus, erasektor või mittetulundussektor.

Säästev areng on kontseptsioon, mida määratletakse kui arenguteed, mis rahuldab praeguse põlvkonna vajadused ja püüdlused, seadmata ohtu tulevaste põlvkondade samasuguseid huve. Säästva arengu komponentideks Eesti loetakse: elukvaliteedi tõusu, säilitades seejuures Eesti kultuuriruumi, oluliselt suurendades ühiskonna sidusust ning tagades ökoloogilise tasakaalu.

Säästev renoveerimine on hoonete uuendamine, kaasajastamine põhimõttel, et võimalikult põhjalikult kasutada ja säilitada ajalooliste hoonete väärtusi. Säästev renoveerimine erinevalt restaureerimise mõistest ei nõua ühest taastamist ja konserveerimist ja on kasutatav hoonete puhul, mis ei pruugi olla riikliku kaitse all, kuid olemuselt, materjalilt või konstruktsioonilt vms poolest on siiski erilised ja eeldavad oma põhiparameetrite säilitamist.

Toimetulekutoetus on rahaline abi, millega tagatakse üksi elavale isikule või perekonnale puuduse korral minimaalsed elatusvahendid, sh alaliste normeeritud eluasemekulude katmine normpinna ulatuses.

Üliõpilaselamu on kõrgkooli või mõne muu asutuse või isiku omandis olev hoone või hoonekompleks, milles pakutakse (peamiselt) üliõpilastele (pikemaajalist) majutusteenust (üürituru hindadest soodsamalt).

1.2 SEOSSED TEISTE STRATEEGILISTE DOKUMENTIDEGA JA UURINGUTEGA

Eluasemevaldkonna õiguslik keskkond ning arengusuundumused Eestis on määratletud mitmete erinevate õigusaktidega ning riiklike arengustrateegiatega. Eluruumi valdamise, kasutamise ja käsutamisega seonduvad õiguslikud aspektid kuuluvad erinevate õigusharude reguleerimisvaldkonda. Lisaks võla-(kasutuslepingud), asja- (korteriomand, korterihoonestusõigus) ja ühinguõiguslikele printsiipidele kuuluvad eluasemega seotud õigussuhetes kohaldamisele haldusõiguslikud (planeerimine, ehitamine) põhimõtted.

Eluasemevaldkonnaga otseselt seotud vastutusalasid ja tegevusi määrab riiklikult eluasemevaldkonna arengukava. Samuti on rakendamisel ja väljatöötamisel mitu riiklikku strateegiat, arengukava, programmi, mis muuhulgas koordineerivad ka eluasemevaldkonna arengut. Eluasemevaldkonna arengukava jaoks on olulisemad järgmised strateegilised dokumendid ja neis kajastuvad suundumused:

Eesti keskkonnastrateegia aastani 2030 ja Eesti keskkonnategevuskava aastateks 2007-2013 (vastutav ministeerium: Keskkonnaministeerium). Keskkonnastrateegias käsitletavat teemat ning eesmärki on tihedalt seotud käesoleva arengukavaga. Keskkonnastrateegia ja tegevuskava alaeesmärk: „Keskkond. Tervis ja elu kvaliteet” on seotud käesoleva arengukava elamufondi ja eluasemekeskkonna valdkondadega.

Eesti maaelu arengukava 2007–2013 (vastutav ministeerium: Põllumajandusministeerium). Arengukava üheks alaeesmärgiks on võimaluste loomine tööhõive suurendamiseks maapiirkonnas, eelkõige sekundaar- ja tertsiaarsektoris. Seetõttu on planeeritud toetada töödaja poolt võimaldatavate eluruumide parendamistegevusi. See aga on ühtiv tegevus käesoleva arengukava eluasemete kättesaadavuse osa raames rakendatavate meetmetega.

Eesti regionaalarengu strateegia 2005-2015 (vastutav ministeerium: Siseministeerium). Regionaalarengu strateegia eesmärgiks on inimeste põhivajaduste parem tagatus igas Eesti paigas sh elukeskkonna parema kvaliteedi ja kõrgema heaolu tagamine, mis on üks põhieesmärkidest ka käesolevas arengukavas.

Eesti riigi kultuuripoliitika põhialused (vastutav ministeerium: Kultuuriministeerium) sätestab, et oluline on pöörata enam tähelepanu kultuurimälestiste konserveerimisele ja restaureerimisele eesmärgiga peatada meie esivanemate väärtusliku ehitusliku pärandi kiirenev lagunemine. Sama eesmärk on püstitatud käesoleva arengukava eluasemekeskkonna arendamise osas.

Eesti riiklik turismiarengukava aastateks 2007-2013 (Vastutav ministeerium: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium), mis näeb ette mitmeid piirkondlikku turismisektorit tugevdavaid meetmeid. Kavandatud tegevuste ühe osana nähakse kultuuri- ja loodusobjektide korrastamist, millest ühe osa moodustavad ka miljööväärtuslikud piirkonnad ja elukeskkonna parandamine infrastruktuuri tõhustamise näol. Käesolev arengukava kavandab antud eesmärgi täitmiseks mitmeid tegevusi.

Eesti riikliku arhitektuuripoliitika alused ja Eesti arhitektuuripoliitika ja arhitektuurivaldkonna tegevuskava 2004-2008 (vastutav ministeerium: Kultuuriministeerium). Arhitektuuripoliitika sihiks on käsitleda ehitatud keskkonda Eesti rahvusliku rikkuse ühe osana ning säilitada ja kasvatada selle väärtust lähtudes põhimõttest, et turvaline, hästitoimiv ja kõrge ehituskunstilise kvaliteediga keskkond on igaihe põhiõigus, mille riik tagab seadusandluse ja elukorralduse kaudu. Arhitektuuripoliitika elluviimiseks on rakendamisel vastav tegevuskava aastateks 2004-2008, mille järgmised meetmed: riigi ja kohaliku omavalitsuse haldussuutlikkuse tõhustamine,

arhitektuurivõistluste korraldamine, pärandarhitektuuri osas uuringute läbi viimine ja avalikkuse teavitamine ning spetsialistide koolitamine, toetavad käesoleva arengukava elukeskkonna parandamise valdkonnas planeeritavaid meetmeid.

Eesti säästva arengu riiklik strateegia “Säästev Eesti 21” põhimõtted on, et tagatud oleks kultuuriruumi elujõulisus, heaolu kasv, ühiskonna sidusus ning ökoloogiline tasakaal. Käesolev arengukava aitab säästva arengu tagamisele kaasa kõigis kolmes põhivaldkonnas rakendatavate meetmetega.

Eesti riiklik arengukava Euroopa Liidu struktuurfondide kasutuselevõtuks-ühtne programmdokument 2007-2013 käsitleb kõiki käesolevas arengukavas toodud kolme eluasemevaldkonna eriaspekti: eluasemete kättesaadavust sotsiaalse tõrjutuse vähendamise näol: sotsiaalelamufondi rajamise ja puuetega inimestele korterite kohandamise tegevustena; elamufondi jätkusuutlikumaks arendamist läbi energiasäästu edendamise ning eluasemekeskondade parendamist läbi regionaalarengu suunamise.

Energiasäästu sihtprogramm 2007-2013 (vastutav ministeerium: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium) näeb ette energiasäästlikkuse edendamist ka elamusektoris, loetledes võimalused energiasäästlikkuse suurendamiseks elamutes. Vastavad rakendusmeetmed ühtivad käesolevas arengukavas ning sihtprogrammis järgmiselt: Sihtprogrammi valdkond I „Energiasäästulase teabe kättesaadavus” raames rakendatakse meetmetena 1.5 ja 1.6 käesoleva arengukava meetmeid 2.2 ja 2.3 ning Sihtprogrammi valdkonna III „Tõhususe parandamine kütuste ja energia tarbimisel, tootmisel ning ülekandel” raames rakendatakse meetmena 3.5 käesoleva arengukava meetet 2.1.

Hoolekandekontseptsioon (vastutav ministeerium: Sotsiaalministeerium) määratleb kõigi teiste teemade hulgas ka selle, et kõigile elanikele inimväärse eluaseme tagamisel tuleb eelkõige parandada eluasemete kättesaadavust riskirühmadele, hoida ära elutingimuste halvenemine ja kodu kaotus, aidata kodututel tavaellu tagasi pöörduda, ennetada vaeste ja tõrjutute naabruskondade tekkimist ning tõhustada sotsiaalabi eraldamist. Enamik hoolekandekontseptsioonis käsitletud eluasemevaldkonna teese on kajastatud käesoleva arengukava eluasemete kättesaadavuse alajaotuses.

Kütuse- ja energiamajanduse pikaajaline riiklik arengukava aastani 2015 (vastutav ministeerium: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium) näeb muuhulgas ette energiakasutuse tõhustamise, pideva kaasaegse oskusteabe ning spetsialistide olemasolu kõigis kütuse- ja energiamajanduse valdkondades ning primaarenergia tarbimise mahu hoidmise 2003. aasta tasemel. Vastavaid rakendusmeetmeid eeltoodud eesmärkide saavutamiseks on käsitletud ka käesolevas arengukavas.

Maa-arhitektuur ja –maastik. Uurimine ja hoidmine. Valdkonna arengukava 2007-2010 (Vastutav ministeerium: Kultuuriministeerium) sätestab, et antud arengukava rakendamise tulemusena on miljööväärtslikud asumid ja maastikud hooldatud ning säilinud on piirkondadele omased ehitustraditsioonid, hoonetüübid ja maakasutusviisid. Eluasemevaldkonna arengukava kolmandas tegevusvaldkonnas sätestatud ja “Maa-arhitektuur ja –maastik. Uurimine ja hoidmine” arengukavas plaanitavad tegevused kattuvad suuresti nii eelnimetatud piirkondade uurimise ja väärtustamise, elanike nõustamise korraldamise, avalikkuse teadlikkuse tõstmise ja väärtushinnangute kujundamise kui ka toetusmeetmete rakendamise osas. Erinevus on vaid selles, et eluasemevaldkonna arengukavas käsitletavat meetmed on suunatud eelkõige asulates asuvate miljööväärtslike eluasemepiirkondade arendamiseks, samas kui maa-arhitektuuri arengukava käsitleb maapiirkondade miljööväärtslike alasid.

Puuetega inimeste õiguste kaitse ja kaasatuse suurendamise strateegia aastateks 2006-2015 (kinnitamata). (Vastutav ministeerium: Sotsiaalministeerium). Puuetega inimeste õiguste kaitse ja kaasatuse suurendamise strateegia keskendub puuetega inimeste parema toimetuleku ja ühiskonda

integreerituse suurendamisele. Puuetega inimeste juurdepääsetavuse suurendamise teema, mis hõlmab hooneid ning eelkõige elamuid, on käsitletud ka käesolevas arengukavas.

Sotsiaalse kaitse ja kaasatuse riiklik aruanne 2006-2008 (Vastutav ministeerium: Sotsiaalministeerium). Eesti majandus- ja sotsiaalse arengu peamisi väljakutseid on vaesuse ja sotsiaalse tõrjutuse ennetamine ning vaesuses elavate inimeste arvu vähendamine. Tulenevalt eeltoodust on üheks “Sotsiaalse kaitse ja kaasatuse riikliku arengukava 2006-2008” võtmevaldkonnaks ka eluaseme kättesaadavuse tagamine. Otseselt on seotud käesoleva arengukavaga sotsiaalse kaitse ja kaasatuse riikliku arengukava tegevussuuna “Inimeste sotsiaalse toimetuleku ja arengu tagamine” all toodud tegevusega: “hoolekandeteenuste (sh eluasemeteenuse) arendamine ja rakendamine eakatele, puudega inimestele ja teistele sihtgruppidele”.

Transpordi arengukava 2006-2013 (Vastutav ministeerium: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium). Transpordisüsteemi esmane ülesanne on tagada kõikidele inimestele (sh vähenenud liikumisvõimega inimestele) ja ettevõtetele juurdepääs nende igapäevategevuseks vajalikele objektidele. Käesolev arengukava on transpordipoliitikaga seotud eelkõige kolmanda eesmärgi: “aidata kaasa ruumilise tasakaalu saavutamisele ja riigisiseste arenguerisuste vähendamisele” kaudu, mille tegevused toetavad eluasemekeskonna planeerimisprotsessi ja transpordikorralduslike küsimuste ühildamist ning vastavate tegevuste elluviimiseks juhendmaterjalide koostamist.

Tööturumeetmete kontseptsioon (vastutav ministeerium: Sotsiaalministeerium). Tööhõivestrategia käsitleb tööturumeetmete osutamise põhimõtteid, tööturuteenuseid ja töötute toetussüsteemi ning riskirühmade tööleaitamist, mis on otseselt seotud käesoleva arengukava eluasemete kättesaadavuse tagamisega valdkonnaga, kuna eeltoodud sotsiaalsete gruppide eluasemeprobleemid on seotud tööturul toimuvaga ja vastupidi.

Üleriigiline planeering “Eesti 2010”. Käesoleva arengukava suunitlus ja kavandatavad tegevused on kooskõlas ja vastavuses üleriigilise planeeringu “Eesti 2010” riigi asustussüsteemi arendamise üldkontseptsiooniga ning otsesemalt põhimõtetega “inimese põhivajaduste kindlustamine igas Eestimaa paigas ning asustuse ruumiline tasakaalustamine”.

Eluasemevaldkonna arendamine peaks olema kajastatud kõigis maakondlikes arengustrateegiates ja maakonnaplaneeringutes ning linnade ja valdade arengukavades ning olema kooskõlas käesoleva arengukavaga. Käesoleval juhul see nii ei ole.

Valdkonna arengukava koostamisel ja eesmärkide seadmisel olid aluseks järgnevad uuringud ja prognoosid:

- “Eesti eluasemete kinnisvaraturu areng ja olukord”, Eesti Pank 2006.
- „Eluasemete kättesaadavus riskigruppidele Eestis”, Poliitikauuringute keskus PRAXIS („Access to housing for vulnerable groups in Estonia”, A. Kährik, E.-M. Tiit, J. Kõre, S. Ruoppila (PRAXIS 2003).
- “Kohalike omavalitsuste uuringud, 2006” Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.
- „Leibkonna eelarve uuring (LEU) 2006”, Eesti Statistikaamet, www.stat.ee.
- „Leibkonna elujärg 2005”, Eesti Statistikaamet, www.stat.ee.
- „Leibkonna eelarve uuringud 2006 ja 2007”, Eesti Statistikaamet, www.stat.ee.
- „Munitsipaaleluasemete vajaduse uuring, 2005“, Sotsiaalministeerium.
- “Tallinna tagastatud majade üürnike eluasemetingimused, sotsiaalmajanduslik olukord ja eluasemestrategiad”, Jüri Kõre, Tartu 2005.
- “Tartu tagastatud majade üürnike olukord ja eluasemestrategiad”, Jüri Kõre, Tartu 2005.
- „Miljövärtused linnas”. Lilian Hansar, Keskkonnaministeerium, Tallinn 2004.

1.3 SENISE ELUASEMEPOLIITIKA RAKENDAMINE

Eesti elamumajanduse arengukava aastateks 2003 - 2008 raames ja sotsiaalhoolekande seadusest tulenevalt on riiklikult rakendatud järgmisi toetusmeetmeid:

1. *Munitsipaal-üürieluasemefondi suurendamine.*

Munitsipaal-üürieluasemete rajamiseks on riiklikku toetusmeedet SA KredExi vahendusel rakendatud alates 2003. aastast. Aastatel 2003 - 2006 on riik riigieelarvelistest vahenditest ja omandireformi reservfondist sihtotstarbelise raha eraldamise abil toetanud munitsipaal-üürieluasemefondi suurendamist ühtekokku 102,8 miljoni krooniga. 2006. aasta lõpuks oli eraldatud vahenditega kohalike omavalitsuste poolt juurde loodud 998 uut munitsipaal-üürieluaset õigusjärgsetele omanikele tagastatud elamute üürnikele ning 33 uut munitsipaal-üürieluaset piirkonda saabuva uue tööjõu sihtgrupile.

2. *Noorte perede, noorte spetsialistide ja õigusjärgsetele omanikele tagastatud elamute üürnike elamumajanduslaenude riiklik tagamine*

Aastast 2000 on SA KredEx läbi pankade väljastanud eluasemelaenude tagatise. Ajavahemikus 2000 - 2006 on noortele peredele, noortele spetsialistidele ja õigusjärgsetele omanikule tagastatud elamute üürnikele riiklike elamumajanduslaenude tagatiste pakkumine kulgenud sujuvalt. Aastatel 2000 - 2006 aidati omale kodu soetada või renoveerida 11 248 noorel perel. Keskmiseks laenusummaks on olnud 417 098 krooni ning keskmiseks laenu pikkuseks 19 aastat. Samuti on aidatud elamistingimusi parandada 5 255 noorel spetsialistil. Keskmine laenusumma, mis tavaliselt on võetud 20 aastaks, on 475 626 krooni ning keskmine tagatis 98 185 krooni. Riigipoolset tuge riikliku eluasemelaenu tagatise näol uue eluaseme ostmiseks oli 2007. aasta alguseks kasutanud 53 õigusjärgsetele omanikele tagastatud elamute üürnikku, s.h 2006 aastal 5 õigusjärgsetele omanikele tagastatud elamute üürnikku. Käenduslepingutega võetud tagatiskohustuste kogusumma oli 2006. aasta lõpu seisuga 564 269 476 krooni ning laenude tagatisvara väärtuse kogusumma 5 273 211 129 krooni. Keskmine laenusumma on 435 780 krooni ning valdavalt on laenu kasutatud korteri ostmiseks.

Tabel 1. Ülevaade SA KredEx tegevusest eluasemelaenude tagamisel, kuni aastani 2007

Sihtgrupp	Periood	Lepingute arv	Keskmine laen (kr)	Keskmine tagatis (kr)	Keskmine laenu pikkus (a)	Suurima osaga laenu piirkond	Laenu otstarve
Noor Pere	01.03.00-31.12.06	11 248	417 098	80 945	19	Tallinn, Tartu	Korteri ost
Noor Spetsialist	01.03.01-31.12.06	5 255	475 626	98 185	20	Tallinn, Tartu	Korteri ost
Õigusjärgsetele omanikele tagastatud elamute üürnikud	01.10.02-31.12.06	53	449 702	99 418	16	Tallinn, Tartu	Korteri ost
Korterelamu	01.08.01-31.12.06	99	461 975	328 964	8,94	Tallinn, Pärnu, Valga, Harjumaa	Kortermaja renoveerimine

Allikas: SA KredEx

3. *Korterelamute rekonstrueerimine ja sellealase teadlikkuse tõstmine*

Eluasemefondi vastupidavuse ning energiasäästlikkuse suurendamiseks on riiklikul tasandil rakendatud kahte meetet: korterelamute renoveerimiseks laenude tagamist ning rekonstrueerimis- ja tehnilise ülevaatusse toetuste väljastamist. Alates 2005. aasta suvest on tehniliste ülevaatuste toetuse meetme raames toetatud ka hoonete energiaauditite teostamist. Eluasemepoliitika rakendamisel aastatel 2003 - 2006 on: väljastatud 10 %-list riiklikku rekonstrueerimistoetust 1 411 elamu seisukorra parandamiseks; tehniline ülevaatus viidi läbi kokku 2 495 korterelamuse; energiaauditite kompenseerimiseks esitati 519 taotlust; koolitati 4 106 korterelamute majandamisega tegelevat ühistujuhti, kinnisvarahaldurit ja valitsejat; korterelamute laenu tagatist rekonstrueerimis- ja

renoveerimistöde teostamiseks on antud 99 kortermaja renoveerimiseks kogusummas 45,7 milj krooni. Käenduse maht on olnud 32,5 milj krooni.

4. Toimetulekutoetuste eraldamine

Toimetulekupiiri kindlustamiseks maksti 2006. aastal toetusi 19 229 leibkonnale (umbes 3,4 % leibkondade üldarvust). Täiendavaid toetusi maksti 51 000 perele. Ühe taotluse kohta arvestatud keskmine summa oli 2006. aastal 1 199 krooni (toimetulekupiiri kindlustamiseks). Toimetulekutoetust väljastati üldsummana 135 miljonit krooni, millest hinnanguliselt 46 % kulus eluasemekulude kompenseerimiseks (uue meetodika järgi)². Täiendavaid toetusi toimetulekutoetuse vahenditest maksti 57 miljonit krooni. Seega arvestati sotsiaaltoetusteks kokku 2006. aastal 193 miljonit krooni. 27 % toimetulekutoetuse vahenditest (toetuste maksmiseks) kasutas Ida-Viru maakond. Töotu(te)ga pered moodustasid toetuse saajatest 66 %, lapsega (lastega) pered 36 %, pensionäripered 11 %, puudega isiku(te)ga pered 9 % (rahuldatud taotluste järgi).

Tabel 2. Toimetulekutoetuse rahaliste vahendite kasutamine aastatel 1998-2006

Maakond	Toimetulekutoetus (toimetulekupiiri kindlustamiseks) (tuh krooni)	sellest		Täiendav toetus (tuh krooni)	Toimetulekutoetuse vahendid kokku (tuh krooni)	Toim.toetus kogu toetuste summast (%)
		eluasemekulude katteks (tuh krooni)	eluasemekulude kate toim.toetusest (%)			
2000	305 302	81 292	27	10 007	315 309	97
2001	353 308	71 412	20	1 065	354 373	100
2002	326 556	82 824	25	21 306	347 862	94
2003	308 249	82 597	27	16 904	325 153	95
2004	216 842	54 552	25	18 230	235 071	92
2005	207 830	36 533	18	43 918	251 748	83
2006	135 450	27 374	20	57 380*	192 758	70

Allikas: Sotsiaalministeerium

* Täiendav 200-kroonine toetus toimetulekutoetuse taotlejale, kelle kõik teised pereliikmed on alaealised (SHS §22⁴).

5. Sotsiaaleluruumide kasutamine

Sotsiaaleluruumide (sotsiaalkorterite ja -pindade) kohtade arv oli 2006. aastal 2 987, sh 142 eluruumi oli spetsiaalselt kohandatud erivajadustega isikutele (2000. aastal oli kohti 1 577, sh erivajadustega isikutele 115 pinda). Sotsiaaleluruumides elas 2006. aastal kokku 4 020 elanikku (sh 1 394 elanikku Tallinnas). Sotsiaaleluruumide üürnike arv on 2000. aastatel pidevalt kasvanud (2000. aastal 1 682 elanikku). Pensionieas isikuid elas sotsiaaleluruumides 1 630, erivajadusega isikuid kokku 1 070. Eluasemeteenuse osutamist finantseeriti 81 % ulatuses kohalike omavalitsuste eelarvest, 18 % oli isikute omaosalus ning 1 % riigieelarvest.

Tabel 3. Sotsiaalkorterite või -pindade elanike ja kohtade arv, 2000-2006

Näitaja / aasta	2000	2001**	2002	2003	2004	2005	2006
Elanike arv	1 682	1 891 (2 233)	2 653	3 224	3 439	3 584	4020
sh üksi elavad	1 119	1 208	1 494	1 866	2 065	2 246	2435
perena elavad	563	683	1 159	1 358	1 374	1 338	1585
Elanikest							
alla pensioniealised	625	671	1 379	1 765	1 972	2 041	2390
neist erivajadusega isikud	190	172	367	450	561	554	555
pensioniealised	1 057	1 220	1 274	1 459	1 467	1 543	1630
neist erivajadusega isikud	150	200	351	353	392	448	515
Kohtade arv	1 577	1 700	2 055	2 553	2 727	2 844	2987
sh spetsiaalselt kohandatud erivajadustega isikutele	115	89	137	141	125	144	142

Allikas: Sotsiaalministeerium

² Uus meetodika toimetulekutoetuse arvestamisel eluasemekulude katteks rakendus 2005.aastal. Tabelis 2 olevad eluasemekulude katteks makstud rahalised vahendid on näidatud võrreldavuse pärast vana arvestusmeetodika järgi.

1.4 ELUASEMEVALDKONNA PROBLEEMID

Peamised probleemid, mille lahendamisele käesoleva arengukava raames tähelepanu suunatakse on järgmised:

Eluasemed pole kõigile Eesti elanikele kättesaadavad. Eluaseme kättesaadavusega seotud probleemid on muutunud aasta-aastalt teravamaks – need puudutavad eelkõige vähem maksejõulisi uusi leibkondi, kes on eluasemeturule sisenemas. Probleeme eluaseme kättesaadavusega eluasemeturul on tingituna madalast sissetulekust ka vähem konkurentsivõimelistel gruppidel. Eluasemete hinnad ja üürid eraüüriturul on neist suurele osale kättesaamatud ning avaliku sektori poolt pakutavate eluasemete hulk on väga väike. Olukord, kus riigi ja kohalike omavalitsuste omandis on vaid 4% kogu elamufondist, kitsendab oluliselt riigi võimalusi erinevate eluaseme- ja sotsiaalpoliitikate väljatöötamisel ja rakendamisel. Seega on oluline juurde luua munitsipaal-üürieluasemeid, sh eelkõige sotsiaalmajutusüksuseid. Eesti rahvastiku demograafiliste protsesside osas jätkub aktiivselt vananemise tendents, mistõttu on edaspidi oluline pöörata enam tähelepanu eakatele inimestele sobivate eluaseme pakkumisele. Kinnisvaraturu ülekuumenemine ja suur laenamistempo võivad majanduslanguse korral lõppeda paljudel - eelkõige noortele leibkondadele negatiivselt, mistõttu on oluline riiklikult planeerida nii ennetavaid kui ka olukorra tekkimisel toetavaid tegevusi.

Erivajadustele vastavaks kohandatud korterite vähesus. Ligi kolmandik puuetega inimestest vajab iseseisvaks toimetulekuks oma eluaseme kohandamist. Kuna puuetega inimesed on sageli vähese maksejõuga, on vajalik eluruumide kohandamise toetamine avaliku sektori poolt.

Eluasemefondi amortiseerumine ja kvaliteedi langus. Viimasel kümnel aastal ehitatud elamute maht jääb oluliselt alla perioodi 1950 - 1989 keskmisele ehitusmahule ning pool sajandit tagasi ehitatud hoonete vanus hakkab juba lähenema normatiividega määratud elueale. Kuigi otsest hävimise ohtu ei pruugi olla, vajavad korterelamud rekonstrueerimist. Rekonstrueerimistöödega viivitamine halvendab elamute olukorda ning viib tulevikus tehtavate kulutuste suurenemisele. Perioodil 2008 - 2010 vajab mitmekorruselistes korterelamutes rekonstrueerimist ligi 3 300 elamispiinda aastas (ca 150 000 ruutmeetrit aastas). Tingituna hüppelisest eluruumide ehitamise kasvust kuuekümnendatel ja seitsmekümnendatel aastatel, kasvab järgmisel kümnendil vajadus rekonstrueerimise järele kordades (aastatel 2010 - 2014 hinnanguliselt üle 8 000 korteri ehk üle 350 000 ruutmeetri aastas, järgmistel kümnenditel veelgi enam). Seega on riiklikult vajalik erasektorit suunata juba varakult aktiivsemalt investeerima eluasemefond rekonstrueerimistöödesse.

Eluasemefondi suured energiakulutused. Seoses hoonete energiatõhususe direktiivi harmoneerimisega on üles kerkinud eluasemefondi energiasäästlikumaks muutmise küsimus. Eesti keskmine energiatarbimine elamutes on võrreldes teiste Euroopa Liidu liikmesriikidega ruutmeetri kohta kõrgem. (Eestis on see näitaja ligikaudu 250 kWh/m², Soomes ja Rootsis alla 150 kWh/m²). Kaugkütte soojuse hind Eestis väga suurtes piirides³. Ekspertarvamuste põhjal on korterelamu korraliku rekonstrueerimis- ja renoveerimistegevuse tulemusel võimalik saavutada keskmiselt 20 - 30 % energiasäästu, millest lähtuvalt võib rahaline kokkuhoid ulatuda Eesti jaoks tervikuna kuni 0,5 miljardi kroonini aastas. Kui rekonstrueerida või ehitada madala energiatarbimisega elamuid, mille soovituslikud näitajad näevad ette ruumide kütte netoenergia vajaduse alla 15 kWh/m²/aastas, oleks võimalik vähendada hoonete kütteenergia vajadust 90% ja saavutada sellega imporditavate fossiilkütuste mahu vähenemine, Eesti elamumajanduse energiasõltumatus tões, suurem vastupidavusvõime eriolukordades ja samuti Eesti CO₂ emissiooni vähenemine. Seega on

³ Alates 306 EEK / MWh Narvas kuni peaaegu 900 EEK/MWh mõningates väikestes kaugküttesüsteemides; sh need hinnad on käibemaksuta.

rekonstrueerimise toetusmeetme ühildamine energiasäästu temaatikaga oluline nii eluasemefondi kvaliteedi parendamise kui ka eluasemefondi ülalpidamiskulude vähendamise seisukohast.

Eluasemekeskonna planeerimise ebaefektiivsus. Eluasemekeskonna kvaliteedi tõstmise osas puudub Eestil hetkel ühtne ja kindel suund, kuidas ühildada eluasemepiirkondade ja linnaruumi kujundamisel tehniline, sotsiaalne, keskkondlik ja majanduslik aspekt, mistõttu on antud valdkonna areng olnud kaootiline ning alati mitte just kõige efektiivsem. Sellest tulenevalt on vajalik alustada linnakeskkonna terviklikku arengut toetavate rakendusmeetmete väljatöötamist. Oluline on senisest enam pöörata tähelepanu planeerimise ja tehiskeskonna loomise eest vastutavate isikute pädevuse ja teadmiste tõstmisele ning tagada vajalik hulk spetsialiste erinevatesse riigi- ja kohalike omavalitsusüksustesse.

Miljööväärtuslike eluasemepiirkondade seisundi halvenemine. Miljööväärtuslike eluasemepiirkondade määramisel, parendamisel ning tulevikuvisionide paigapanemisel puudub Eestis hetkel ühtne lähenemine. Paljud miljööväärtuslikud alad on tõsisel hävimisohus eraomanike vähese keskkonnateadlikkuse ja miljööväärtuslike piirkondi väheteadvustava tegevuse tõttu. Kaootilist arengut on soodustanud avaliku sektori vähene huvi nende piirkondade arengu suunamise vastu. Isikute ja institutsioonide teadlikkuse tõstmine aitaks kaasa säästlikumale eluasemekeskonna arendamisele. Tõhustamist vajavad seega nii väärtuslike eluasemepiirkondade restaureerimine ja säästev renoveerimine kui ka vastav nõustamissüsteem.

Õuealade omandiga seonduvad probleemid ja kohalike omavalitsuse ning elanikkonna nõrk koostöö. Kortermajade piirkondades on probleemiks õuealade heakorrastus. Kuna ühistute vahetu ümbruse hooldamine on küll ühistute kohustus, kortermajade vahele jäävad õuealad on aga munitsipaalomandis või asuvad veel reformimata riigimaal, puudub ühistutel otsene kohustus ja õigus nende alade heakorrastamiseks. Vaja on toetada kohalike omavalitsuste ja ühistute initsiatiivi õuealade heakorrastamisel, kuna see mõjutab otseselt elukvaliteeti eluasemepiirkondades.

Elanikkonna vähene teadlikkus. Valdav osa elamute majandamise ja hooldamise tegevustest on antud elanike kanda, kellel aga puuduvad selleks vajalikud teadmised ja professionaalsus. Sellest tulenevalt võetakse elamu parendamise ja jätkusuutlikkuse tagamise seisukohast vastu ebaõigeid otsuseid ning kasutatakse tihti ebakvaliteetseid materjale ja tööjõudu. Eriti teravalt tõusetub antud probleem miljööväärtuslikes eluasemepiirkondades, kus lisaks üldistele teadmatused tehtud vigadele lisandub ka piirkonna eripära ja väärtuse kadumine. Eluasemefondi jätkusuutlikuks püsimiseks ja arendamiseks on väga oluline pöörata suuremat tähelepanu elanikkonna üldisele harimisele ja teavitamisele eluasemevaldkonnas toimuva osas.

II. ARENGUKAVA

2.1 VISIOON JA MISSIOON

Eluasemevaldkonna arendamiseks vajalike meetmete ja tegevuste kavandamisel peab olema visioon, kuhu tahetakse nende rakendamisega teatud ajahetkeks jõuda. Eesti visioon eluasemevaldkonnas aastaks 2013 järgmine:

VISIOON

Kõikidele Eesti elanikele on sobiv ja võimalustekohane eluase kättesaadav, eluasemefond on kvaliteetne ning eluasemepiirkonnad on mitmekesised ja arenenud säästva arengu põhimõtteid järgides.

Eluasemevaldkonna arengu eest vastutavate ministriumite: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi, Sotsiaalministeeriumi, Siseministeeriumi, Justiitsministeeriumi, Kultuuriministeeriumi ja Keskkonnaministeeriumi missiooniks käesoleva arengukava raames on:

MISSIOON 2013:

Muuta Eesti eluasemevaldkond selliseks, et eluasemed ja eluasemepiirkonnad vastaksid inimeste vajadustele ning toetaksid sotsiaalset kaasatust, säästva arengu põhimõtteid, majanduslikku toimimist ja tasakaalustatud regionaalarengut.

2.2 ARENGUKAVA EESMÄRKIDE JA MEETMETE STRUKTUUR

Tulenevalt Eesti eluasemevaldkonna probleemidest ning lähtudes eluasemevaldkonna poliitika missioonist ja visioonist, on käesoleva arengukava eesmärgid ja meetmed järgmised:

ELUASEMETE KÄTTESAADAVUS

Hetke olukorra kirjeldus

Eesmärk: Muuta eluase kõigile Eesti elanikele kättesaadavaks

Meetmed:

1. Eluruumide juurdepääsetavuse suurendamine
2. Eluase omandamisvõimaluste parandamine
3. Eluasemetingimuste parandamine
4. Toimetulekuraskustes isikutele eluasemekulude katmise tagamine
5. Õigusliku keskkonna parandamine ja haldussuutlikkuse tõstmine

ELUASEMEFOND

Hetke olukorra kirjeldus

Eesmärk: Arendada eluasemefond kvaliteetseks ja jätkusuutlikuks

Meetmed:

1. Eluasemefondi kvaliteedi ja energiasäästlikkuse tõstmine
2. Eluasemefondi parendamiseks teadlikkuse tõstmine
3. Eluasemefondi seisukorra kaardistamine
4. Õigusliku keskkonna parandamine ja haldussuutlikkuse tõstmine

ELUASEMEKESKKOND

Hetke olukorra kirjeldus

Eesmärk: Tagada eluasemepiirkondade mitmekesisus, tasakaalustatud säästev areng

Meetmed:

1. Eluasemekeskkonna kvaliteedi tõstmine
2. Korterelamupiirkondade korrastamine
3. Linnaliste piirkondade arendamine
4. Miljööväärtuslike eluasemepiirkondade väärtustamine
5. Turvalise eluasemekeskkonna kujundamine
6. Õigusliku keskkonna parandamine ja haldussuutlikkuse tõstmine

2.3 ELUASEMETE KÄTTESAADAVUS

ELUASEMETURG

2000. aastal oli rahva ja eluruumide loenduse andmetel Eestis 617 400 eluruumi, jooksva eluruumide üle hinnangulise statistika pidamise järgi oli 1. jaanuaril 2007. aastal elamufondi suuruseks ca 638 200 eluruumi, millest enamik (96 %) on eraomandis. Seega ületab eluruumide arv leibkondade arvu - 2006. aastal oli Eestis hinnanguliselt 573 400 leibkonda, keskmiselt kuulub ühte leibkonda 2,3 liiget. 2000. aastal oli leibkondi 575 300, seega on leibkondade üldarv 6 aastaga vähenenud kahe tuhande võrra. Iga kolmas leibkond elas 2006. aastal Tallinnas või Harjumaal. Eluruumidest paikneb linnades (linn ja alev) 65,7 % ja maal 34,3 %. Kõigist leibkondadest elab: talumajades 10 %, pereelamutes ja ridaelamutes 19,5 % ning korterelamutes 70,5 %.⁴ Kortereelamute suhteliselt suur osatähtsus meie eluasemefondis on tingitud 1950-1990 aastate ehitustegevuse struktuurist, mil valdav osa tegevusest oli suunatud seda tüüpi elamute rajamisele. Enne Teist maailmasõda ehitati Eestis hinnanguliselt ca 70 % eluruumidest eramute ja era- üürieluasemetena. 2006. aasta juuni seisuga oli Eestis Justiitsministeeriumi poolt esitatud andmete põhjal 8 204 korteri- ja elamuühistut. Eesti on ainulaadne riik maailmas, kus ca 60 % rahvastikust on korteriühistute liikmed.

2007. aasta esimese poole seisuga oli püsivalt asustatud oli 91,8 % eluruumidest. Asustatud eluruumide kogupind oli 38 760 000 m² ning keskmine pind ühe elaniku kohta 28,9 m². Kõige rohkem on eluruumidest 2-toalisi kortereid - 229 860, mis moodustab 36 % eluruumide üldarvust. Eluruumidega varustatuse poolest kuulub Eesti Euroopa riikide seas suhteliselt hästi kindlustatud riikide hulka. Kuigi statistiliste näitajate kohaselt Eestis otsest eluasemeprobleemi ei esine- on olemas asustamata elurume ja vakantseid pindasid ning ühel leibkonnal on tavaliselt mitu eluruumi, elab siiski paljudes eluruumides koos mitu leibkonda. Mitme leibkonna kooselu põhjused võivad olla majanduslikku laadi või seotud sotsiaalsete asjaoludega. Kokkuvõtvalt elas 2000. aasta rahva ja eluruumide loenduse andmetel omaette 92,6 % leibkondadest ning 7,4 % leibkondadest puudus omaette eluase. Kogu Eesti elanikkonnast peab omaette eluaseme puudumist väga oluliseks probleemiks 4 % leibkondadest ehk 22 629 leibkonda. Lisaks eluasemeturule sisenemisele on teiseks suuremaks probleemiks eluasemekulude kallidus. 30,7 % leibkondadest peab eluruumiga seotud kulude suurt osakaalu oluliseks.

Leibkondadest 57,8 % elab eluruumides, kus neil tube on vähem või võrdselt leibkonnaliikmete arvuga. Rohkem kui üks tuba leibkonna liikme kohta on 42,2 % Eesti leibkondadest. Liiga väike ja vähese tubade arvuga eluruum on probleemiks enam kui kuuendikule leibkondadest ja väga oluline enam kui kümnendiku leibkondade puhul. Samuti on eluruumid jäiga ja väljakujunenud ruumiprogrammiga. Enamik Eesti leibkondadest on aga oma eluruumiga siiski üldiselt rahul ning rahulolematuid on vaid alla ühe kümnendiku.

ELANIKKONNA SOTSIAALMAJANDUSLIK OLUKORD JA ELUASEMETE KÄTTESAADAVUS

Eestis elab ligikaudu 1 342 409 elanikku⁵, sh 302 256 alla 20-aastast inimest, 20-65-aastaseid inimesi on 810 784 ning eakaid inimesi on 229 158, moodustades 17 % kogu elanikkonnast. 2005. aastaks vähenes rahvastik negatiivse loomuliku iibe tõttu 3 000 elaniku võrra, 2006. aastal 2 800 elaniku võrra ning 2007. aastaks langes rahvaarv 2 275 võrra. Elanike reaalsissetulekud on viimastel aastatel pidevalt kasvanud, st sissetulekute kasv on ületanud hindade tõusu. Seega on elanike majanduslik

⁴ Statistikaameti andmebaas, 2007

olukord viimastel aastatel pidevalt paranenud. 2007. aasta esimesel poolel oli keskmine brutopalk 10 936 krooni. Leibkonnaliikme keskmine kuu (neto)sissetulek oli 4 343 krooni. Keskmiste sissetulekute vahed erinevates maakondades on suured – nt Harju maakonnas on ligi kolmandiku võrra kõrgemad sissetulekud kui kõige madalamate sissetulekutega Võrumaal. Madalaimad sissetulekud on paljulapselistel peredel ja üksikvanemaga peredel, samuti pensionäri ja kutsehariduseta leibkonnapeaga peredel. Arvnäitajad toimetulekuraskustes sihtgruppide osas, kes vajaksid subsideeritud eluasemeid on järgmised: kodutute üldarv Eestis on sotsiaaltöötajate hinnangul 3 000-3 500 inimest (neist Tallinnas elab 2 000). Igal aastal astub ellu ca 300 vanemliku hoolitsuseta last, kellele on vaja leida eluase, vastasel juhul lisanduvad nad kodutute nimekirja. Elamispindu on vaja ka kinnipidamisasutusest vabanevatele isikutele. 2006. aastal vabanes vanglatest 2 183 isikut. Samuti oleksid potentsiaalseks munitsipaal-üürieluasemete vajajateks 65 900 pensionäride leibkonda ning tudengid, kes on majanduslikes raskustes, kuuludes seega viide madalamasse tuludetsiili.

Eluasemekulud moodustasid 2006. aastal leibkonna kulutustest 15,2 % ning majapidamiskulud 5,9 %. Kõige ulatuslikumad olid kulutused eluasemele Tallinnas. Allpool absoluutset vaesuspiiri elavate leibkondade määr on aasta aastalt vähenenud, langes 26 %-lt 2000. aastal 14 %-le 2007. aastaks.

OMANDISUHTED ELUASEME VALDKONNAS

2007. aastal kuulus erasektorile 96 % eluasemefondist ning avalikule sektorile 4 % (riigile kuulus 25 % ja kohalikele omavalitsustele 75 % avaliku sektori omandisse kuuluvast elamufondist). Leibkondade osakaal, kes elavad endale kuuluval elamispinnal, on ligikaudu 85 %, ning üüri osakaal on ligikaudu 15 %⁶. Eraüüripinnad on Eestis enamalt jaolt väikeomanike käes, seega on sektor maksuõiguslikult halvasti kontrollitav ning riigil puudub sellest adekvaatne ülevaade.

Munitsipaal- ja sotsiaaleluruumidest 44 % paikneb ainult kohalikele omavalitsustele kuuluvates elamutes, 56 % aga hajutatult nn segatüüpi kortermajades⁷. Kõigis kohalikes omavalitsustes on eluruumide reserv praktiliselt olematu. Tallinn erineb munitsipaaleturusektoris teistest kohalikest omavalitsustest rekonstrueeritud ning uute eluruumide osakaalu poolest (ca 26 % eluruumidest on ehitatud või rekonstrueeritud pärast 2000. aastat). Samas on Tallinnas ca 30 % ka neid munitsipaalomanduses olevaid elurume, mis on mugavusteta. Ligikaudu 67 % Eesti kohalikest omavalitsustest teeb vahet munitsipaal- ja sotsiaaleluruumidel ja ca 93 % nendest peavad selle üle ka täpset arvestust. 58 % kohalikest omavalitsustest vajaksid rohkem munitsipaal- ja sotsiaalelurume, kui nad suudavad hetkel pakkuda. Haldusüksuse suuruse kasvades suureneb ka vajadus - Tallinnas ja kõikides suuremates linnades ületab vajadus varu. Lisaks juba olemasolevatele munitsipaal- ja sotsiaaleluruumidele vajavad kohalikud omavalitsused juurde kokku ca 6 000 eluruumi lähtudes üleüldisest vajadusest. Kõige suurem vajadus munitsipaal- ja sotsiaaleluruumide järele on suurematel linnadel.

Eestis ja teistes Euroopa riikides arvestatakse, et puuetega inimesi on ca 10% elanikkonnast. Sellisel juhul on Eesti ligikaudu 135 000 puudega inimest. Liikumispuudega on neist ca 50% (67 500 inimest) ning neist ca 5% sügava liikumispuudega (3 375 inimest). Enamuse ratastooli kasutajate korterid on kohandamata ja tagatud pole ligipääsetavus korteritele (trepid korruselamutes). Puuetega inimestel on tõsine probleem seoses eluruumide kohandamisega, mistõttu on raskendatud nende iseseisev toimetulek oma eluasemekeskkonnas. Olulisemateks probleemideks eluasemekeskkonnas, mis muudavad keeruliseks igapäevaste tegevustega toimetulekut, on takistused liikumisel (20 % puudega inimestest). Suurimat kohandamist eluasemekeskkonnas vajavad trepid, ukseavad ning

⁶ Leibkonna elujärg, 2005.

⁷ Munitsipaaleteluruumide vajaduse uuring, Sotsiaalministeerium 2005.

lävepakud, mis takistavad puudega inimestel turvalist liikumist ja igapäevaste tegevuste tegemist. Spetsiifilisemateks probleemideks on aga näiteks sobimatu mööbel ja lülitid ning allergeenid⁸. Kohalikel omavalitsustel on teatavaid takistusi puuetega ja/või eakatele kohandatud eluruumide tagamisega. Enamasti pakutakse kohandamise võimalusi ebapiisavas mahus või ei toetata kohandamist üldse. Kohalike omavalitsuste hinnangul tuleks puuetega inimestele lisaks olemasolevatele kohandada veel ligikaudu 570 eluruumi ja eakatele 970 eluruumi.

Koostöö avaliku ja erasektori vahel teatud sihtgruppidele eluaseme pakkumise eesmärgil on arenenud vaid üksikutes kohalikes omavalitsustes (2,5 % kohalikest omavalitsustest).⁹ Samas koostöö vajadust tunnetatakse järjest rohkem ning selle rakendamist peetakse üha olulisemaks.

VISIOON KÕIGILE EESTI ELANIKELE ON TAGATUD ELUASEME KÄTTESAADAVUS

EESMÄRK 1 MUUTA ELUASE KÕIGILE EESTI ELANIKELE KÄTTESAADAVAKS

Eluasemepoliitika peamine roll on tagada igäihele eluase, mis sobiks talle ning vastaks tema võimalustele. Sotsiaalse tõrjutuse vähendamiseks ühiskonnas on vajalik riiklikult kaasa aidata erinevate toimetulekuraskustes sihtgruppide eluasemeprobleemide lahendamisele ja eluasemeturul valikuvõimaluste suurendamisele. Selleks on oluline muuta eluasemeturg efektiivsemalt toimivamaks ning parandada munitsipaalüürikoriterite üürimise võimalusi kohalikes omavalitsustes.

MÕJU- NÄITAJA 2013

Elanike rahulolu kasutatava elamispinna tüübi, suuruse ja hinnaga kasvab¹⁰

10 %

SIHTGRUPP

Madala sissetulekuga leibkonnad: paljulapselised pered, noored pered ja noored spetsialistid, vanemliku hoolitsuseta lapsed ja vanemliku hoolitsuseta noored, puuetega inimesed, eakad, üliõpilased, vanglast vabanenud isikud ja kriminaalhooldusalused. Samuti kohalikud omavalitsused.

Meede 1.1

ELURUUMIDE JUURDEPÄÄSETAVUSE SUURENDAMINE

Eesti eluasemefond ei ole ehitatud ja kohandatud erivajadustega inimestele juurdepääsetavaks ja kasutatavaks. Seega on vajalik pöörata tähelepanu ja pakkuda võimalust eluasemete vastavusse viimiseks puuetega inimeste ja eakate erivajadustele. Samuti on oluline tagada juhendmaterjalide olemasolu vajalike renoveerimistöode teostamiseks ning pakkuda välja parimad tehnilised lahendused erivajadustega inimeste juurdepääsuks elamutesse. Meetme tegevuste eesmärgiks on muuta eluasemed erivajadustega inimestele paremini kasutatavateks ning mugavamateks.

⁸ Puuetega inimeste uuring 2005, Sotsiaalministeerium.

⁹ „Munitsipaaleluasemete vajaduse uuring, 2005“, Sotsiaalministeerium

¹⁰ Käesoleva arengukava paljude mõju- ja tulemusnäitajate hindamiseks on plaanis läbi viia iga kahe aasta tagant laiapõhjaline rahuolu-uuring. Uuringu meetodika valmib 2008 aasta jooksul ning esimene uuring algväärtuste täpsustamiseks viiakse läbi 2009 aastal.

**TULEMUS-
NÄITAJA****Tulemus aastaks 2013:**

Eluruumide arv, mis on riigi toetusega olemas olevatele kohandatud eluasemetele lisaks juurdepääsetavaks muudetud

1 540**MEETME TEGEVUSSUUNAD JA TEGEVUSED**

- Eluasemete erivajadustele vastavaks kohandamise toetamine.
- Juhendmaterjalide koostamine tehniliste lahenduste osas liikumispuuetega inimeste juurdepääsuks elamusse.

Eluruumide erivajadustele vastavaks kohandamisel toetatakse kohalike omavalitsuste ning ühistutepoolseid kohandamistegevusi. Eluruumide kohandamistegevused on mõeldud erivajadustega inimeste, eelkõige füüsilise puudega inimeste ja eakate eluaseme keskkonna parandamiseks.

Liikumispuuetega inimeste olukorra parandamiseks koostatakse ühistutele, korteriomanike ühisustele ja kohalikele omavalitsustele juhendmaterjalid abistamaks neid korterelamute erivajadustele vastavaks kohandamisel.

**VÄLJUND-
NÄITAJAD****INDIKAATORID****Sihtväärtus 2013
või tähtaeg**

✓ Toetusega kohandatud eluasemete hulk (nii era- kui avalikus sektoris)

1 540 eluaset
(kasv)

✓ Peamised juhendmaterjalid on koostatud

31.12.2008¹¹

✓ Juhendmaterjalide täiendamine

pidev

VASTUTAJAD

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
Sotsiaalministeerium

Meede 1.2**ELUASEME OMANDAMISVÕIMALUSTE PARANDAMINE**

Eluaseme omandamine ja iseseisev eluaseme probleemidele lahenduste leidmine on paljudele elanikkonna gruppidele raskendatud, mistõttu on vajalik tähelepanu pöörata tegevustele, mis parandaksid nende võimalusi eluasemekvaliteedi tõstmiseks eluaseme omandamise näol. Meetme tegevuste eesmärgiks on lihtsustada määratletud sihtgruppidel (ennekõike noortel) eluaseme omandamist. Selleks plaanitakse jätkata eluasemelaenude riiklikku tagamist ja maksusoodustusi eluasemelaenude intressidelt.

Tulemus aastaks 2013

Sihtgruppi kuuluvate inimeste osakaal kogu Eesti rahvastikust, kes on saanud soetada endale eluaseme ainult tänu rakendatud meetmetele¹²

**7 %
(kasv)****TULEMUS-
NÄITAJA****MEETME TEGEVUSSUUNAD JA TEGEVUSED**

- Maksustatavast tulust eluasemelaenude intresside mahaarvestamine
- Riiklik eluasemelaenude tagamine

¹¹ ALGVÄÄRTUS: 2007 aastal juhendmaterjalid puudusid.

¹² Hinnatakse läbi viidava küsitluse alusel

Vastavalt tulumaksuseaduses sätestatule on residendist füüsilisel isikul õigus maksustamisperioodi tulust maha arvata endale eluasemeks elamu või korteri soetamiseks võetud laenu või liisingu intress, mis on maksustamisperioodil tasutud. Samadel tingimustel võib tulust maha arvata ka elamu ehitamise eesmärgil maatüki soetamiseks võetud laenu või liisingu intressid. Meetme edasiste rakendamistingimuste osas viiakse läbi vastav analüüs.

Riikliku eluasemelaenude tagamisel võimaldatakse Vabariigi Valitsuse poolt määratud sihtgruppidesse kuuluvatel isikutel saada riiklikku eluasemelaenu tagatist. Sihtgruppide poolne eluasemelaenude omafinantseerimise määr sätestatakse iga-aastaselt tegevuskavas ning võib sihtgrupiti varieeruda.

**VÄLJUND-
NÄITAJAD****VASTUTAJAD**

INDIKAATORID	Sihtväärtus 2013 või tähtaeg
✓ Leibkondade arv, kes on eluaseme soetamisel ja elamistingimuste parandamiseks kasutanud riiklikku tagatist	10 000 leibkonda ¹³
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	

Meede 1.3**TULEMUS-
NÄITAJA****ELUASEMETINGIMUSTE PARANDAMINE**

Toimetulekuraskustes isikute osas on vajalik vähendada sotsiaalset tõrjutust ning aidata kaasa nende eluasemetingimuste parandamisele, pakkudes neile võimalust üürida subsideeritud munitsipaal- ja eraüürieluasemeid (sotsiaaleluasemeid). Kuna tänane üürieluasemesektor on reguleerimata, on meetme tegevuste eesmärgiks kaardistada ka üüriturul toimuv, samuti toetada erinevatel üürieluasemefondi arendavatel ja majandavatel isikutel üürieluasemefondi parendamist ja juurde loomist.

Tulemus aastaks 2013:

Sihtgruppidesse kuuluvate isikute eluasemetingimused on paranenud

**14 000
leibkonnal**

MEETME TEGEVUSSUUNAD JA TEGEVUSED

- Kodutoetus paljulapselistele peredele
- Munitsipaal-üürieluasemefondi suurendamise toetamine
- Tagasirendi pakkumine eakatele inimestele
- Üürieluasemefondi kaardistamine
- Üürieluasemefondi PPP projektide toetamine

Kodutoetuse raames plaanitakse toetada kolme- ja enamalapselisi peresid aidates nii kaasa nende perede oma kodu soetamisele või eluasemetingimuste parandamisele. Meetme tingimused töötatakse välja ja sätestatakse vastava seaduse raames.

¹³ ALGVÄÄRTUS: 2006 aastal 16 503

Kavandatud tegevuste ühe osana nähakse riigi ja kohaliku omavalitsuste koostöös munitsipaal-üürieluasemefondi suurendamist pindade ostmise, rekonstrueerimise ja ehitamise näol. Munitsipaal-üüripinnad erinevad kvaliteedi taseme ja neil osutatavate sotsiaal- ja tööturu teenuste poolest. Loodavatele pindadele majutatakse sihtgruppidesse kuuluvad ja kohalike omavalitsuste poolt määratud isikud ning piirkonda saabuv uus tööjõud. Munitsipaalüürieluasemete loomise riiklik osalus määratakse iga aastase rakendusplaanis.

Analüüsitakse eakatele elanikele elukvaliteedi tõstmise võimaldamiseks meetme väljatöötamise vajadust ja tehakse vastavad ettepanekud Vabariigi Valitsusele.

Üürieluasemefond kaardistamise eesmärgiks on saada ülevaade üüri sektoris toimuvast. Selleks toetatakse üürieluasemeturu uuringute läbiviimist ning andmete kasutamiseks vastava süsteemi välja töötamist ja rakendamist.

Eluasemevaldkonna avaliku- ja erasektori ühenduste koostöö loomisel ja ühisprojektide elluviimisel püütakse suurendada munitsipaal- ja eraüürieluasemete senist vähest osakaalu eluasemefondis. Tegevuse raames kaasfinantseerib ja toetab riik elamuehitustegevust, mille tulemusel valmivad kvaliteetsed üürieluasemed.

VÄLJUND- NÄITAJAD

INDIKAATORID	Sihtväärtus 2013 või tähtaeg
✓ Kodutoetust kasutanud leibkondade arv	7 900 ¹⁴
✓ Täiendavate munitsipaal-üürieluasemete arv	6 000 ¹⁵
✓ Eesti üürieluasemete osakaal ja seisukord on kaardistatud	31.12.2008, täiendamine 2 aasta pärast ¹⁶
✓ PPP raames on juurde loodud munitsipaal-üürieluasemeid	700

VASTUTAJAD

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
Siseministeerium
Sotsiaalministeerium

Meede 1.4

TOIMETULEKURASKUSTES ISIKUTELE ELUASEMEKULUDE KATMISE TAGAMINE

Tagamaks, et toimetulekuraskustes isikute eluasemekulud saaksid kaetud ulatuses, mis ei süvendaks puudust, on vajalik kompenseeritavate eluaseme alaliste kulude arvestamise täpsustamine seoses elamufondi säilimiseks vajalike ja energiasäästlikkuse eesmärgil tehtavate elamu remondikuludega. Toimetulekutoetuse vahendite kasutamisest üleriigiliselt parema ülevaate

¹⁴ ALGVÄÄRTUS: tegevus rakendub 2008 aastast seega algväärtus 2007 aasta seisuga 0

¹⁵ ALGVÄÄRTUS: 2007 aasta seisuga oli kohalike omavalitsuste omandis kokku 121 896 eluruumi.

¹⁶ ALGVÄÄRTUS: : tegevus rakendub 2008 aastast seega 2007 aasta seisuga üürieluasemete kaardistus puudus.

**TULEMUS-
NÄITAJA**

saamiseks arendatakse hetkel hajusregistrina toimiva sotsiaalinfosüsteemi asemele uut sotsiaalteenuste andmeregistrit (STAR). Meetme raames viiakse sisse vajalikud muudatused sotsiaalhoolekande seadusesse.

Tulemus aastaks 2009

Toimetulekuraskustes isikutele kompenseeritavate eluaseme alaliste kulude arvestamise täpsustamine ning korterelamu vajalike remondikulutuste osaline kompenseerimine.

Üleriigiliselt toimib andmeregister (STAR), mis vahetab välja hetkel toimiva hajusregistri (SIS).

MEETME TEGEVUSSUUNAD JA TEGEVUSED

- Sotsiaalregistrite toimimise viimine ühtsetele alustele
- Toimetuleku toetuse raames hüvitatavate eluasemekulude täpsustamine (Sotsiaalhoolekande seaduse muudatus)

Töötatakse välja sotsiaalregistrite ühised alused ning rakendatakse neid läbivalt kõigis kohalikes omavalitsustes.

Tagamaks, et toimetulekutoetust saavate isikute eluasemekulud saaksid vajalikus ulatuses kaetud, kaardistatakse eluasemekulude liigid ning täpsustakse kuluartiklite loetelu, mida käsitletakse toimetuleku toetuse määramisel.

**VÄLJUND-
NÄITAJAD**

INDIKAATORID	Sihtväärtus 2013 või tähtaeg
✓ Sotsiaalregistrite ühtsetel alustel toimimiseks on sotsiaalhoolekande seadusesse sisse viidud vastav muudatus	31.12.2009 ¹⁷
✓ Hüvitatavad eluruumi alalised kulud on seaduses täpsustatud	31.12.2009 ¹⁸

VASTUTAJAD

Sotsiaalministeerium

Meede 1.5

ÕIGUSLIKU KESKKONNA PARANDAMINE JA HALDUSSUUTLIKKUSE TÕSTMINE
<p>Elamuvaldkonna efektiivseks ja jätkusuutlikuks toimimiseks on oluline õigusliku keskkonna täpne määratlus ning kaasaegsus. Meetme elluviimise raames tagatakse õigusaktide järjepidev kehtestamine ning olemasolevate vastavusse viimine eluasemevaldkonnas toimuvaga tagamaks taustsüsteemi, et kõigile Eesti elanikele oleks eluase kättesaadav.</p> <p>Tulemus aastaks 2013 Eluasemevaldkonna õiguslik keskkond on kaasajastatud.</p>

**TULEMUS-
NÄITAJA**

¹⁷ ALGVÄÄRTUS: tegevus rakendub 2009 aastast seega algväärtus 2007 aasta seisuga puudub.

¹⁸ ALGVÄÄRTUS: tegevus rakendub 2008 aastast seega algväärtus 2007 aasta seisuga puudub.

	INDIKAATORID	Sihtväärtus 2013 või tähtaeg
VÄLJUND- NÄITAJAD	✓ Õiguslik keskkond ja õigusaktid on kaasaegsed, sidusad, lihtsalt järgitavad ning eluasemevaldkonna eripärasid arvestavad.	31.12.2013
VASTUTAJAD	Justiitsministeerium, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Sotsiaalministeerium	

2.4 ELUASEMEFOND

ELUASEMEFONDI SEISUND

Eluruumide arvult on Eesti suhteliselt hästi kindlustatud, kuid elamufondi kvaliteedilt ning energiakulukuselt võrreldes arenenud Euroopa Liidu liikmesriikidega vähemkvaliteetne – Eesti eluruumid on väiksemad, vanemad, mõnel juhul halvema tehnovarustatusega ning korterite osakaal on suurem kui eramute hulk. Lisaks elamute konstruktsioonide ja tehnosüsteemide amortiseerumisele on vananenud ka elamufondi teenindav infrastruktuur ja kommunikatsioonid.

Tabel. 4 Eluruumid ehitamisaasta järgi

Periood	Arv	%
Enne 1919	60 030	9,41
1919-1945	90 850	14,24
1946-1960	65 700	10,29
1961-1970	125 880	19,72
1971-1980	136 880	21,45
1981-1990	125 110	19,60
1991-1995	17 960	2,81
Alates 1996	7 400	1,16
Pooleli	8 370	1,31
Kokku	638 180	100

Allikas: Statistikaamet, 2007

Lähtudes elamuehituse statistikast ehitati ajavahemikul 1919 - 1945 juurde keskmiselt 3 000 - 3 300 uut eluruumi. Kuna hinnang on saadud tänaseni kasutuses olevate rohkem kui 50 aasta vanuste eluruumide arvu baasil, oli tollane tegelik ehitusmaht tõenäoliselt isegi 10 – 15 % võrra suurem, sest lisada tuleks ka vahepeal kasutusest väljalangenud eluruumid.

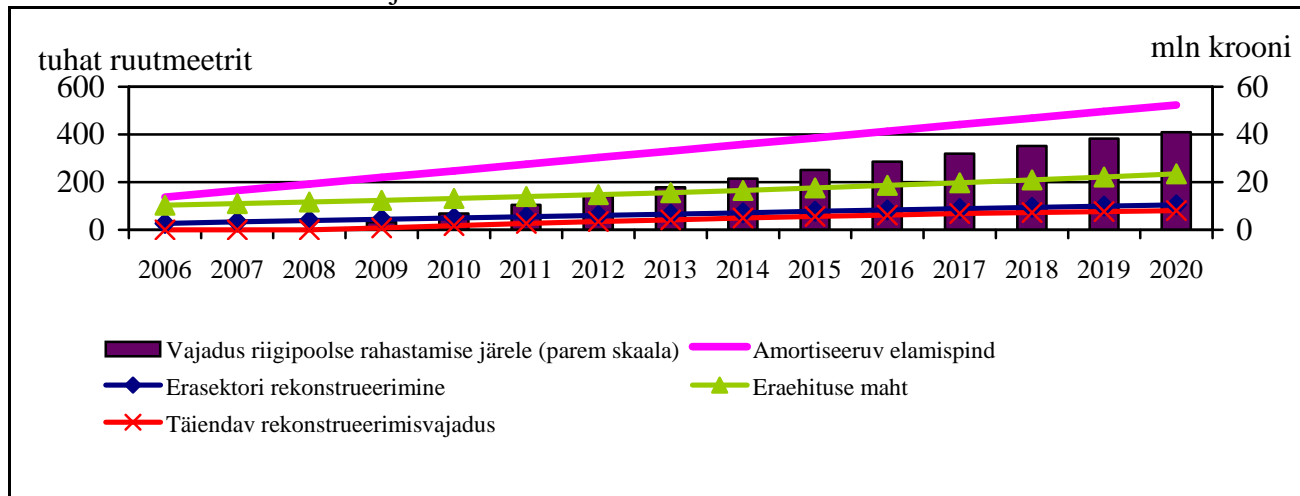
Pärast Teist maailmasõda hakkas elamuehituse maht Eestis järk-järguliselt kiirenema; ajavahemikul 1946 -1960 ehitati igal aastal keskmiselt juurde ca 4 380 uut eluruumi, tõeline kasv toimus aga 1960ndatel aastatel. Eesti elamuehituse maht saavutas üldise suure tõusu aastatel 1961 -1990, mil kolme aastakümne vältel ehitati igal aastal juurde keskmiselt 13 374 uut eluruumi (ehk ca 700 000-800 000 m² aastas), mida näitab eelkõige korterelamute linnaosade kiire kerkimine. Pärast taasiseseisvumist 90-ndate aastate alguses langesid Eesti ehitusmahud terveks kümnendiks rohkem kui viisteist korda. Põhjuseid ehitusmahtude vähenemiseks oli mitmeid, alustades üleminekuperioodiga seotud ebakindlustest ja ehituse finantseerimisraskustest ning lõpetades erastamis- ja kinnistamisprotsesside aegluse ning erastamisega seotud omandivaidlustega. Madalseisak jätkus ka 2000-ndate aastate alguses.

Varasemate kogemustega võrreldes ei ole uusehituse arv täna kuigi suur. Eeldades, et Eesti eluasemefond on kasvanud juurdeehitatud elamute võrra, moodustas Eesti uusehitiste maht 1960ndatel ca 6 %, 1970ndatel ca 4 % ning 1980ndatel ca 3 % eluasemefondist. Võrdluseks võib tuua, et arenenud majandusega heaoluriikides peetakse elamufondi taastuvvajaduseks 4 % aastas. Arvestades, et alates 90ndatest aastatest on uusehitise maht olnud väiksem kui 1 % eluasemefondist, aastatel 1995 - 2002 madalam kui 0,2 % ning aastatel 2002-2006 on see tõusnud 0,7 %-ni siis võib nentida, et viimase aastakümne vältel on Eesti eluasemefondi seisukord tulenevalt selle vanusest järk-järgult halvenenud.

Praeguse ehitustempo juures (eeldades selle kiirenemist majanduskasvu võrra) tekib aga paratamatult probleem, et uusehitiste maht ei kata tinglikult eluea lõppemise tõttu eluasemeturult väljalangevate

elamute kadu, kuigi viimastel aastatel on ehitustegevus hoogsalt aktiviseerunud. Eluruume ehitati 2005. aastal kokku 918 700 m² ning 2006. aastal 1 311 100 m² ning 2006 aastal saavutati viimaste aastate kõrgeim 1,02 % suurune eluasemefondi juurdehituse maht.

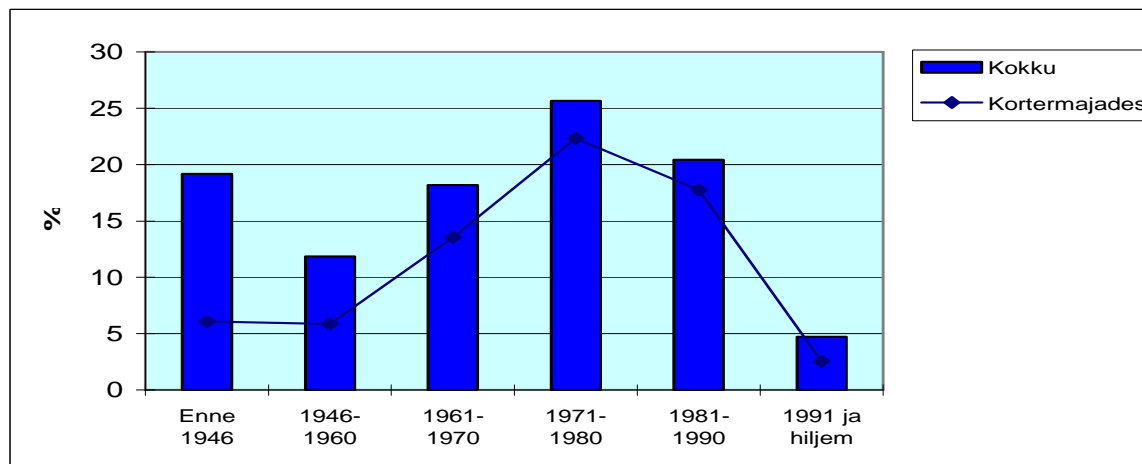
Joonis 1. Rekonstrueerimisvajadus aastatel 2006-2020



Allikas: MKM analüüs 2006

Eesti eluasemefondi vanuselises struktuuris on uute ehitiste osatähtsus täna võrdlemisi väike – 2000. aastal moodustasid alla kümne aasta vanused eluruumid vaid 4 %. Sealjuures on olemasolev eluasemefond Euroopa Liidu omast halvema “kvaliteediga” – näiteks tehnovarustatuse osas on Eestis rohkem kui viiendik eluruumidest vesikloseti, sooja vee ja pesemisvõimalusteta, samas kui vanades Euroopa Liidu liikmesriikides on taolisi eluruume vaid mõni protsent. Eesti eluasemeturul on eluasemed väga erineva kvaliteediga. Leibkondade rahulolu eluasemega määrab väga oluliselt eluruumi üldine seisund, see aga omakorda sõltub eluruumi ehitamise aastast. Uutes elamutes elab Eestis praegu väga vähe leibkondi (ligikaudu 5 % pärast 1991. aastat ehitatud elumajades), ning enamik eluruumidest on ehitatud mitukümmend aastat tagasi (Joonis 2). Mugavuste puudus on tõsiseks probleemiks 9%-le leibkondadest, st neil leibkondadel puuduvad tingimused elementaarsete hügieeninõuete täitmiseks (eriti suur on see probleem kolme ja enama lapsega perede ning töötu leibkonnapeaga leibkondade puhul).

Joonis 2. Leibkondade jaotus erinevatel ajajärgudel rajatud eluruumide vahel (%), sh korterelamutes elavate leibkondade osakaal.



Allikas: ESA 2005

Energiatarbimine elamute kütmiseks, ventilatsiooniks, jahutuseks, valgustuseks ja soojaveevarustuseks on märkimisväärne. Kuigi elamute energiatarbimist Eesti statistika eraldi ei käsitle, on eksperthinnangutes pakutud, et hoonete küttevajadus moodustab 40 - 50 % lõpptarbijale

antud energiast ja kütusest. Viimase kahe aasta vältel toimunud laiapõhjaline energiakandjate hinna tõus on muutnud Eesti eluasemefond energiasäästlikkuse parandamise aktuaalsemaks kui kunagi varem. Aktiivsemad ja teadlikumad elamute omanikud on juba leidnud võimalusi hoonete rekonstrueerimiseks ja energiasäästlikkuse parandamiseks ning vastav käitumine vajaks laiendamist. Riiklikul tasandil puudub täna usaldusväärne ülevaade elamute rekonstrueerimistegevuse mahtudest ja tulemuslikkusest ja elamute energiasäästu potentsiaali kohta antud hinnangute kvaliteeti ei saa lugeda rahuldavaks.

VISIOON ELUASEMEFOND ON KVALITEETNE JA JÄTKUSUUTLIK

EESMÄRK 2 ARENDADA ELUASEMEFOND KVALITEETSEKS JA JÄTKUSUUTLIKUKS

Eesti eluasemefond on vananenud, amortiseerunud ja energiakulukas, mistõttu on elanike eluasemekvaliteedi tõstmiseks oluline kõigepealt kaardistada eluasemefondi seisukord ning vastavalt sellele viia läbi elamute rekonstrueerimine. Olemasoleva eluasemefondi jätkusuutlikuks arenguks on vajalik koolitada ning tõsta elamute omanike ja elamute heakorra eest vastutavate isikute teadlikkust renoveerimistööde ja sellega kaasneva osas.

MÕJU-NÄITAJA 2013 Elanike rahulolu kasutatava elamispinna tehnoseisundi ja energiasäästlikkuse suurenemisega kasvab **20 %**

SIHTGRUPP Korteriühistud, hooneühistud ja korteriomanike ühisused, kuni 1940. aastani (k.a.) ehitatud korterelamute omanikud ning elamute korrashoiuga ja majandamisega tegelevad isikud

Meede 2.1

ELUASEMEFONDI KVALITEEDI JA ENERGIASÄÄSTLIKKUSE TÕSTMINE

Elamute ehitustehnilise seisukorra parandamiseks ning energiasäästlikkuse tõstmiseks on vajalik paljude korterelamute põhikonstruktsioonide rekonstrueerimine. Samuti on oluline elamute täisrenoveerimislahenduste ja suuremahuliste tööde teostamise soodustamine.

TULEMUS-NÄITAJA

Tulemus aastaks 2013

Eluasemefondi (korterelamute) keskmine oodatav kasutusiga on tõusnud¹⁹ **30 %**

Korterelamutest on energiasäästlikkuse kõrgeima kategooria **10 %**

MEETME TEGEVUSSUUNAD JA TEGEVUSED

- Kortere lamute renoveerimise toetamine
- Renoveerimisläenude riiklik tagamine
- Renoveerimistoetuse võimaldamine kuni 1940. aastani ehitatud korterelamute omanikele

¹⁹ Hinnatakse läbiviidava rahulolu uuringu alusel

- Korterelamute renoveerimise tüüpprojektide välja töötamise ja levitamise toetamine

Korterelamute renoveerimisel toetatakse enne 1993ndat aastat ehitatud korterelamute põhikonstruktsioonide (kande- ja piirdetarindite) renoveerimist ning elektri- ja küttesüsteemide ning gaasipaigaldiste muutmise ja asendamisega seotud renoveerimistöid. Tegevuse raames toetatavateks sihtgruppideks on korteriühistud, hooneühistud, sh endised elamuühistud, korteriomanike ühisused ja õigusjärgselt tagastatud korterelamute omanikud. Riikliku toetuse ulatus määratakse iga-aastaselt rakendusplaanis. Samuti tunnustatakse riiklikult ühistuid ja ühisusi, kelle poolt on läbi viidud rekonstrueerimistöid, mille tulemusel on valminud madala energiatarbimisega elamud.

Renoveerimislaenude riiklikul tagamisel võimaldatakse korteriühistutel, hooneühistutel, sh endised elamuühistutel ja korteriomanike ühisustel taotleda riikliku tagatist korterelamute rekonstrueerimis- ja renoveerimistöde teostamiseks võetud laenudele.

Riikliku renoveerimistegevuse raames võimaldatakse kuni 1940. aastani ehitatud korterelamute omanikele renoveerimis- ja rekonstrueerimistegevuste elluviimiseks renoveerimislaenu, et parandada eluasemefondi ning pakutavate üürieluasemete kvaliteeti. Tegevuse kasusaajateks kuni 1940. aastani ehitatud korterelamute omanikud ning kaudselt ka üürnikud.

Korterelamute seisukorra parandamise hõlbustamiseks töötatakse välja pärast Teist maailmasõda ehitatud korterelamute renoveerimise tüüpprojektide ning tehakse need tasuta kättesaadavaks kõigile.

VÄLJUND- NÄITAJAD

INDIKAATORID	Sihtväärtus 2013 või tähtaeg
✓ Renoveerimistoetuse abil parandatud korterelamute arv	8 000 ²⁰ (kasv)
✓ Elamute osakaal, kus pärast energiaauditi läbiviimist on võetud kasutusele vastavaid meetmeid ja energiakasutus on vähenenud	20 %
✓ Tagastatud korterelamute renoveerimise kasv	30 % nimetatud elamutest
✓ Riiklikult tagatud renoveerimislaenude osakaal renoveerimislaenude kogumahust.	1,5 % ²¹
✓ Tüüpprojektid on välja töötatud	31.12.2010 ²²
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	

VASTUTAJAD

²⁰ ALGVÄÄRTUS: 2006 aastal lõpul 1 411

²¹ ALGVÄÄRTUS: 2006. aastal 2,6%

²² ALGVÄÄRTUS: tegevus rakendub 2008 aastast seega 2007 aasta seisuga tüüpprojektid puuduvad.

Meede 2.2

TULEMUS-
NÄITAJAVÄLJUND-
NÄITAJAD

VASTUTAJAD

ELUASEMEFONDI PARENDAMISEKS TEADLIKKUSE TÕSTMINE

Korterelamute renoveerimistegevus aitab säilitada ja parendada olemasoleva eluasemefondi kvaliteeti ja kasutusiga. Selleks, et tööd teostataks mõistlikult ja pädevalt, on vajalik tõhustada teavitus- ja koolitusala tegevust erinevate sihtrühmade teadlikkuse tõstmisel. Meetme raames tõstetakse elamute korrashoiu ja majandamisega tegelevate inimeste teadlikkust läbi vastavasisuliste koolituste ja teavitustegevuse. Samuti viiakse läbi teavituskampaaniaid elamute energiasäästlikkuse teemadel.

Tulemus aastaks 2013**30 %**

Teadmatusest tulenevalt halvasti majandatud²³ eluasemefondi osakaal väheneb

MEETME TEGEVUSSUUNAD JA TEGEVUSED

- Elanike teavitamine elamute energiasäästlikkuse teemal
- Elamute korrashoiuga ning majandamisega tegelevate inimeste koolitamine ja teavitamine

Elanike energiasäästlikkuse alast teavitamist plaanitakse läbi viia laiaulatuslikult ja järjepidevalt.

Elamute korrashoiuga ning majandamisega tegelevate inimeste koolitamiseks ja teavitamiseks viiakse valdkonna spetsialistide poolt iga aastaselt läbi vastavaid koolitusprogramme, mis hõlmavad kindlasti tehnilist, juriidilist, majanduslikku kui ka energiatõhususe suurendamisele suunatud osa.

INDIKAATORID**Sihtväärtus 2013
või tähtaeg**

✓ Koolitus- ning teavitusmoodulid on välja töötatud

031.01.2008

✓ Sihtgruppi kuuluvate koolitatud ja teavitatud isikute osakaal kogu sihtgrupist

50 %²⁴

Majandus- ja Kommunikatsiooniministerium

Meede 2.3

ELUASEMEFONDI SEISUKORRA KAARDISTAMINE

Kuna eluasemefondi seisukorra kohta puuduvad hetkel täpsed andmed, on vajalik kaardistada olemasolevate korterelamute ehitustehniline seisukord ning energiakasutus. Samuti on oluline elanikkonna teavitamise eesmärgil teha koostatud ülevaated avalikuks ning tagada neile juurdepääs vastavate andmebaaside kaudu. Iga üksiku hoone osas detailsema info saamiseks on vajalik ekspertiiside ja energiaauditite läbiviimine. Meetme raames toetatakse erinevaid tegevusi eluasemefondi seisundi kaardistamiseks ning andmete

²³ Standardis EVS 807:2004 kinnisvara korrashoiu tagamise tegevused toodud haldamis- ja hooldusnõuetele mitte vastav

²⁴ ALGVÄÄRTUS: 2006 aasta seisuga on sihtgrupi suuruseks 10 000 inimest.

**TULEMUS-
NÄITAJA**

kättesaadavaks tegemiseks.	
Tulemus aastaks 2013	30 %
Eluasemefondi seisund on kaardistatud ²⁵	
MEETME TEGEVUSSUUNAD JA TEGEVUSED	
<ul style="list-style-type: none"> • Ehitise ekspertiiside ja energiaauditite läbiviimise toetamine • Eluasemefondi tehnoseisundi kaardistamine 	
<p>Ühistute ja korteriomanike ühisuste poolt tellitud ja vastavate eriala spetsialistide poolt läbi viidud elamute ehitise ekspertiise ja energiaauditide toetatakse kaasfinantseeringu näol. Riikliku toetuse suurus kogumaksumusest määratakse iga aastaselt rakendusplaanis.</p> <p>Eluasemefondi tehnoseisundi kaardistamisel viiakse ekspertide poolt läbi erinevate korterelamutüüpide lõikes tehnilised uuringud ning tuuakse välja peamised ehitustehnilised probleemid. Uuringuid plaanitakse teostama hakata järjepidevalt. Kaardistamise tulemused koondatakse ja tehakse kõigile kättesaadavaks vastavate andmebaaside loomise teel.</p>	

**VÄLJUND-
NÄITAJAD**

INDIKAATORID	Sihtväärtus 2013 või tähtaeg
✓ Välja on töötatud metoodika tehnoseisundi kaardistamiseks	01.01.2008
✓ Erinevate korterelamute tüüpide tehnoseisund on kaardistatud	95 % ²⁶
✓ Ehitise ekspertiisi teostamise % sihtgrupi korterelamutes	50 % ²⁷
✓ Energiaauditite teostamise % sihtgrupi korterelamutes	30 % ²⁸

VASTUTAJAD

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Meede 2.4

ÕIGUSLIKU KESKKONNA PARANDAMINE JA HALDUSSUUTLIKKUSE TÕSTMINE
<p>Elamuvaldkonna efektiivseks ja jätkusuutlikuks toimimiseks on oluline õigusliku keskkonna täpne määratlus ning kaasaegsus. Meetme elluviimise raames tagatakse õigusaktide järjepidev kehtestamine ning olemasoleva seadusandluse vastavusse viimine eluasemevaldkonnas toimuvaga tagamaks taustsüsteemi, et Eesti eluasemefond oleks kvaliteetne ja jätkusuutlik.</p>

²⁵ Antud juhul on silmas peetud elamufondist korterelamuid, mille kohta on teada nii üldine tehnoseisund ja kasutusiga elamu ehitamise aasta ja tüübi järgi kui ka spetsiifiline info elamu ehitustehnilise ja energia kasutuse olukorra kohta. Hindamise metodoloogia töötatakse eraldi välja.

²⁶ ALGVÄÄRTUS: tegevus rakendub 2008 aastast seega 2007 aasta seisuga algväärtus 0.

²⁷ ALGVÄÄRTUS: 2006. aasta lõpu seisuga on toetatud 1 976 ehitise ekspertiisi läbiviimist.

²⁸ ALGVÄÄRTUS: 2006. aasta lõpu seisuga on toetatud 519 energiaauditi läbiviimist.

TULEMUS- NÄITAJA	Tulemus aastaks 2013 Eluasemevaldkonna õiguslik keskkond on kaasajastatud.	
	INDIKAATORID	Sihtväärtus 2013 või tähtaeg
VÄLJUND- NÄITAJAD	✓ Õiguslik keskkond ja õigusaktid on kaasaegsed, sidusad, lihtsalt järgitavad ning eluasemevaldkonna eripärasid arvestavad.	31.12.2013
VASTUTAJAD	Majandus- ja Kommunikatsiooniministerium	

2.5 ELUASEMEKESKKOND

ELUASEMEPIIRKONDADE SEISUND

Eesti eluasemepiirkondade areng on mõjutatud erinevatel ajajärkudel domineerinud poliitilistest ideoloogiatest ning ehitustraditsioonidest. Kuni 1945. aastani olid peamisteks elamuarendajateks eraomanikud. 1918 – 1935. aastal ehitati valdavalt 1-2-korruselisi väheste korteritega puitelamuid, 1930. aastatel lisandusid ka kivimajad ning segatüüpi elamud. Perioodil 1946 - 1990 valitsenud ideoloogia ja suur eluasemepuudus tingis olukorra, kus ehitustegevus toimus peamiselt linnade vabadel äärealadel ning rajati peamiselt paljukorterilisi 5-9-kordseid elamuid, mis moodustasid homogeeniseid linnakuid. Sarnaseid elamuid püstitati ka vabadele kruntidele linnasüdames, lõhkudes seeläbi terviklikke ja väljakujunenud elamupiirkondi. 1990ndaid aastaid iseloomustab eelkõige eramajade ehitus kasvukeskuste lähiumbrusesse. 2000. aastatel intensiivistus ka uute kortermajade ehitamine nii vabadele kruntidele linnades kui ka linnade tagamaale (peamiselt Harjumaale). Alates 1991. aastast on elamuarendus toimunud liberaalse turumajanduse põhimõtete kohaselt. Avaliku sektori roll on jäänud tagasihoidlikuks, peegeldudes suhteliselt kontrollimatus ehitustegevuses ja valglinnastumises suuremate linnade tagamaal. Viimastel aastatel on planeerimisalane tegevus järjest aktiveerunud, kuid valglinnastumise tempo on tekitanud senisest suurema vajaduse komplektsete ruumilise planeerimise lahenduste järele.

Reeglina on eluasemepiirkonnad täna sotsiaalselt killustatud ning samuti puudub neis vajalik arhitektuurne mitmekesisus. Füüsiliselt pole eluasemepiirkondades esmatasandi teenused alati kättesaadavad, puudub efektiivne ühistranspordiühendus, keskkond on ebaturvaline ning ebaefektiivselt kasutatud ning seda just eriti suurelamu piirkondades. Kui varasematel ajajärkudel linnades loodud eluasemepiirkonnad on suhteliselt hästi ühistranspordivõrgu ja muu infrastruktuuriga (bussipeatus, pood, kool, lasteaed) kaetud, siis maapiirkondades (eelkõige hõreasustusega aladel) ning osades uuselamurajoonides on infrastruktuuri puudumine tõsiseks probleemiks. Kuigi Eestimaa regioonid on paljuski erinevad, omavad need piisavalt sarnaseid jooni probleemide ja lahendusvõimaluste osas.

Üheks teravaks probleemiks Eesti eluasemepiirkondade arengus on kerkinud ajalooliste, eelkõige enne Teist maailmasõda rajatud, miljööväärtuslike eluasemepiirkondade säilitamine. Eraomanike ja kinnisvaraarendajate renoveerimis- ja ehitustegevus on sageli sattunud vastuollu nende piirkondade säästliku arendamisega. Erilisteks ja teatud regulatsioonide vajavaks võib lugeda väga paljusid eluasemekeskkondasid. Iga kohalik omavalitsus peab otsustama nende arvu ja kaalukuse üle iseseisvalt ning kehtestama ala väärtuste säilimiseks vajalikud maakasutus- ja ehitustingimused. Miljöö kujundavad nii arhitektuur ja haljastus kui ka tänavatevõrk ja krundijaotus²⁹. Käesolevaks ajaks on väärtuslikuks kuulutatud just need alad, kus eelnimetatud on hästi säilinud, üldmulje on terviklik ja harmooniline. Sageli tähendab see, et väärtuslik pole mitte niivõrd iga maja üksikuna, kui just neist kujunev ansambel või kooslus. Alates 2001. aastast on Tallinnas määratud kaheksa miljööväärtusliku piirkonda.³⁰ Analoogset tööd on tehtud ka Pärnus, Tartus, Sillamäel ja teistes piirkondades. Tänapäevaks on linnades hinnanguliselt määratud umbes 40 miljööväärtuslikku piirkonda. Arvestades aga asjaolu, et miljööväärtusliku piirkonnana saab lugeda ka näiteks tänavalõike, külasid, looduskooslusi, siis võib potentsiaalne miljööväärtuslike alade arv ulatuda mitmesajani. Miljööväärtuslike eluasemepiirkondade säilimiseks on vajalikud meetodid, mis aitavad selliseid eluasemepiirkondi määratleda ja kaardistada. Muinsuskaitseameti poolt on aastatel 2004 – 2005 valminud juba 15 osa restaureerimisnõuandeid, mida levitatakse tasuta ning mis on kätte saadavad ka internetis, kuid kindlasti on vaja antud tööd jätkata ning laiendada. Keskkonnaministeeriumi poolt on 2004. aastal välja töötatud meetodika „Miljööväärtus linnades”.

²⁹ Hansar, L. Miljööväärtused linnas. Keskkonnaministeerium, Tallinn 2004

³⁰ www.tallinnlv.ee

Järjest suuremaks probleemiks eluasemepiirkondades on vähene turvalisus. Elanikkonnast 13 % leiab, et nende eluaseme piirkonnas on probleeme turvalisusega (sh 16 % linnaelanikest), 5 % arvates on see väga terav probleem. Kõige ebaturvalisemalt tunneb ennast Kirde-Eesti elanikkond, kus ligi kolmandik elanikest leiab, et nende eluasemepiirkond ei ole turvaline. Maapiirkondades on olukord parem.

Paljukorteriliste elumajade piirkondade probleemiks on kortermajade vahele jäävate õuealade heakorrastatus. Kui korterid on enamasti eraomanduses ja kortermaju tervikuna haldavad ühistud, siis elumajade vahele jäävad õuealad on kohaliku omavalitsuse või riigi omanduses (või veel reformimata riigimaal) ning ühistutel pole seega otsust õigust, kohustust ega motivatsiooni nende alade heakorrastamisega tegeleda. Seetõttu on korrusmajade piirkondades sageli puudu haljastusest, lastemänguväljakutest ja puhkekohtadest. Selliseid korterelamute vahelisi õuealaid, mis vajaksid rekonstrueerimist, on kohalike omavalitsuste andmetel Eestis kokku ligikaudu 2 500.

VISIOON ELUASEMEPIIRKONNAD ON MITMEKESISED, TASAKAALUSTATUD JA TAGATUD ON NENDE JÄTKUSUUTLIK ARENG

EESMÄRK 3 TAGADA ELUASEMEPIIRKONDADE MITMEKESISUS JA TASAKAALUSTATUD JÄTKUSUUTLIK ARENG

Kvaliteetse eluasemekeskonna, mis on elanikele mugav, sotsiaalselt toimiv, majanduslikult efektiivne, keskkondlikult säästev ja kultuuriliselt mitmekesine, loomiseks ja arendamiseks on oluline välja töötada ühtsed ja kindlad põhimõtted eluasemepiirkondade ja linnaruumi kujundamisel. Samuti on vajalik ärgitada elanikke ja nende ühendusi iseseisvalt eluasemepiirkondade kujunemise ja arendamise eest vastutama ja selleks vajalikke tegevusi ellu viima.

MÕJUNÄITAJA Elanike osakaal, kes on rahul neid ümbritseva eluasemekeskonnaga³¹ **50 %**

SIHTGRUPP Korterühistud, hooneühistud (sh endised elamuühistud), korteriomanike ühisused, tagastatud elamute omanikud, arhitektuuri- ja planeerimiskonkursside korraldajad, eluasemekeskonna planeerijad, arhitektid ja kohalikud omavalitsused.

Meede 3.1

ELUASEMEKESKKONNA KVALITEEDI TÕSTMINE

Teenuste kättesaadavus on oluline osa piirkonna elukvaliteedist. Uusasumite planeerimisel on oluline rahuldada elanikkonna sotsiaalsed vajadused kohapeal, kavandades asumitesse avalikus kasutuses olevaid alasid ning tagada esmatasandi teenuste kättesaadavus asumis või läbi mugava ühistranspordi kasutuse. Esmatasandi teenused on teenused, mis kindlasti peavad olema maakonna sotsiaalse infrastruktuuri teemaplaneeringus kajastatud (näiteks: lastehoid, algharidus, põhiharidus, gümnaasiumiharidus, seltsimaja, perearst, apteek, raamatukogu, internetiühendus, vabaaja veetmise võimalused jne). Muude teenuste osas teostatakse täiendav planeering

³¹ Hinnatakse läbiviidava rahulolu uuringu alusel

**TULEMUS-
NÄITAJA**

vastavalt kohapealsele (kohalike omavalitsuste, maavalitsuste) soovile. Oluline on esteetiliste, funktsionaalselt toimivate, arhitektuurselt terviklike ja keskkonnasõbralike elamupiirkondade kujundamine. Meetme raames plaanitakse toetada tiheasustusega eluasemepiirkondade funktsionaalse ja esteetilise kujunemise tagamiseks arhitektuuri- ja planeerimiskonkursside korraldamist ning eluasemepiirkondade planeerimise juhendite välja töötamist.

Tulemus aastaks 2013**30 %**Eluasemekvaliteet on uuselamupiirkondades tõusnud^{32, 33}**MEETME TEGEVUSSUUNAD JA TEGEVUSED**

- Arhitektuuri- ja planeerimiskonkursside korraldamise toetamine
- Arhitektide poolt elamute tüüpprojektide koostamise ja levitamise toetamine
- Eluasemekeskonna tasakaalustatud arenguks juhendite koostamine

Kohalike omavalitsuste poolt arhitektuuri- ja planeerimiskonkursside korraldamisel finantseerib riik osaliselt eluasemepiirkondade rajamiseks vajalike konkursside korraldamist. Riikliku toetuse maht määratakse igaaastaselt rakendusplaanis.

Riiklikult korraldatakse konkurss arhitektidele elamuprojektide koostamiseks. Konkursi võidutööd tehakse tasuta kättesaadavaks kõigile soovijatele.

Riigi poolt tellitakse ja toetatakse funktsionaalselt toimivate, arhitektuurselt terviklike ja keskkonnasõbralike elamupiirkondade kujundamiseks vajalike juhendmaterjalide välja töötamist ja levitamist.

**VÄLJUND-
NÄITAJAD****INDIKAATORID****Sihtväärtus 2013
või tähtaeg**

✓ Toetatud arhitektuuri- ja planeerimiskonkursside arv

30³⁴

✓ Peamised juhendmaterjalid on koostatud

31.12.2009³⁵

✓ Juhendmaterjalide täiendamine

Pidev

VASTUTAJAD

Kultuuriministeerium
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium;
Siseministeerium

Meede 3.2**KORTERELAMUPIIRKONDADE KORRASTAMINE**

Korterelamupiirkondade esteetilise ilme ja funktsionaalse toimivuse parandamine on oluline osa eluasemekeskonna parandamisest, samuti nagu

³² Hinnatakse läbiviidava rahulolu uuringu alusel³³ Hinnatakse maakondlike sotsiaalse infrastruktuuri teemaplaneeringu monitooringu andmete alusel³⁴ ALGVÄÄRTUS: tegevus rakendub 2008 aastast seega 2007 aasta seisuga algväärtus 0.³⁵ ALGVÄÄRTUS: tegevus rakendub 2008 aastast seega 2007 aasta seisuga juhendmaterjalid puuduvad.

**TULEMUS-
NÄITAJA**

ka turvalisuse suurendamine. Seetõttu on vajalik korruselamupiirkondade õuealade korrastamine ja alade funktsionaalsuse parandamine lähtuvalt erinevate kasutajagruppide vajadustest. Eluasemekeskonna parandamiseks on tähtis ka ohtlike ja ümbruskonda risustavate kasutusest väljalangenud korterelamute lammutamine. Meetme raames plaanitakse tegevusi, mille tulemusel paraneb korterelamute piirkondade esteetiline ja funktsionaalne ilme ning paraneb turvalisus.

Tulemus aastaks 2013**50 %**

Korterelamupiirkondade heakord on elanike hinnangul paranenud³⁶

MEETME TEGEVUSSUUNAD JA TEGEVUSED

- Elanikkonna kaasamine ja teadlikkuse tõstmine
- Kasutusest väljalangenud munitsipaalomandis olnud korterelamute lammutamise toetamine
- Korterelamute õuealade korrastamise toetamine

Kavandatavaks tegevuseks on ka eluasemepiirkondade arengut soodustavate ja kogukonna teadlikkust tõstvate kodanikealgatuste toetamine. Tegevuse raames toetatavaks sihtgrupiks on erinevad mittetulundusühingud.

Ühe tegevusena nähakse riigi ja kohaliku omavalitsuste koostööd kasutusest väljalangenud korterelamute lammutamisel. Tegevuse raames toetatakse kasutusest välja langenud korterelamute lammutamist teatud osas lammutamise maksumusest. Tegevuse raames toetatavaks sihtgrupiks on kohalikud omavalitsused.

Korterelamute õuealade korrastamisel toetatakse osaliselt korterelamute vahelise õueala rekonstrueerimisprojekti tellimist ning rekonstrueerimistöde läbiviimist. Tegevuse raames subsideeritavateks sihtgrupiks on kohalikud omavalitsused, kes on sõlminud koostöölepingu ühistute ja korteriomanike ühisustega.

**VÄLJUND-
NÄITAJAD****INDIKAATORID****Sihtväärtus 2013
või tähtaeg**

- | | |
|---|-------------------|
| ✓ Toetatud kogukondade initsiatiivide arv | 500 ³⁷ |
| ✓ Kasutusest välja langenud ja lammutatud eluasemete osakaal lammutamist vajavatest munitsipaalomandis olevatest eluasemetest | 40 % |
| ✓ Toetatud õuealade korrastamiseks tellitud projektide arv | 1 000 |
| ✓ Toetusega korrastatud õuealade arv | 750 |

VASTUTAJAD

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
Siseministeerium

³⁶ Hinnatakse läbiviidava rahulolu uuringu alusel

³⁷ ALGVÄÄRTUS: tegevus rakendub 2008 aastast seega 2007 aasta seisuga algväärtus 0.

Meede 3.3

TULEMUS-
NÄITAJA

LINNALISTE PIIRKONDADE ARENDAMINE	
<p>Käesoleva meetme raames kavandatavateks tegevusteks on avaliku linnaruumi väljaarendamine ning haljas- ja rekreatsioonialade rekonstrueerimine või rajamine ning avalikus kasutuses olevate alade planeerimine nende efektiivsemaks kasutamiseks.</p>	
<p>Tulemus aastaks 2013 Avaliku linnaruumi kasutus on kasvanud³⁸ 30 %</p>	
<p>MEETME TEGEVUSSUUNAD JA TEGEVUSED</p> <ul style="list-style-type: none"> Avaliku linnaruumi ja rekreatsioonialade väljaarendamine ning haljastuse parandamine linnades ja linnalähedastel aladel (linnasüdamed, väljakud, pargid, ranna- ja kaldaalad jms) Avalikuks kasutuseks mõeldud alade planeeringute koostamine <p>Avaliku linnaruumi ja vaba aja veetmise alade väljaarendamisel ning haljastuse parendamisel on vahendite toetuse taotlejateks kohalikud omavalitsused.</p> <p>Avalikuks kasutuseks mõeldud alade planeeringute koostamisel on vahendite toetuse taotlejateks kohalikud omavalitsused.</p>	
INDIKAATORID	
	Sihtväärtus 2013 või tähtaeg
<p>✓ Linnapiirkondades välja arendatud või rekonstrueeritud haljas- ja rekreatsioonialade pindala</p> <p>✓ Avaliku kasutusega aladele koostatud ja kehtestatud planeeringute arv kasvab</p>	<p>vähemalt 75 ha (kasv)</p> <p>30 %³⁹</p>
VÄLJUND- NÄITAJAD	
VASTUTAJAD	<p>Keskonnaministeerium Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium Siseministeerium</p>

Meede 3.4

MILJÖÖVÄÄRTUSLIKE ELUASEMEPIIRKONDADE VÄÄRTUSTAMINE
<p>Linnaehituslikku miljööd kujundavad nii arhitektuur, haljastus kui ka tänavavõrk, krundijaotus ja kruntide täisehitusprotsent. Miljööväärtuslikud on need alad, kus eelnimetatu on hästi säilinud ja üldmulje harmooniline. Igale arenguetapile linnas on iseloomulik oma planeerimisviis, ehitusmaterjalid, arhitektuuristiil ja haljastus. Selle kõigega tuleb arvestada, et säiliks ajastule iseloomulik miljöö. Hoonete remontimisel ja restaureerimisel on oluline säilitada algsed kujundusdetailid ning järgida restaureerimise ja säästva renoveerimise põhimõtteid, kasutades traditsioonilisi, järeleproovitud ning</p>

³⁸ Hinnatakse läbi viidava rahulolu-uuringu alusel

³⁹ Algväärtus lisatakse ning sihtväärtust täpsustatakse

loodustsäästvaid materjale. Linnaehituslik keskkond kui kultuurikeskkond vajab tervikuna suuremat tähelepanu ja hoidu. Ehituspärandi säilitamine ja loodu väärtustamine peavad olema laiemale üldsusele arusaadavad ja mõistetavad. Meetme raames plaanitakse kaardistada miljööväärtuslikud alad ning nende eripära ja probleemid, koostada juhendmaterjalid elamute restaureerimiseks ja säästvaks renoveerimiseks ning töötada välja nõustamissüsteem elanikkonna teavitamiseks ja koolitamiseks. Lisaks on kavas toetada ka miljööväärtuslike elamute säilimiseks vajalike ekspertarvamuste tellimist ning elamutes läbiviidavaid restaureerimis- ja säästvaid renoveerimistöid.

TULEMUS- NÄITAJA

Tulemus aastaks 2013

25 %

Miljööväärtuslikes eluasemepiirkondades asuvatest üksikobjektidest on korrastatud vastavalt piirkonna eripärale

MEETME TEGEVUSSUUNAD JA TEGEVUSED

- Ekspertarvamuste tellimise toetamine
- Juhendmaterjalide koostamine
- Miljööväärtuslike eluasemepiirkondade eripärade, probleemide ja vajalike lahenduste ning väärtuste kaardistamine ning tulemuste avalikustamine
- Nõustamissüsteemi loomine, elanikkonna koolitamine ja teavitamine
- Restaureerimis- ja säästvate renoveerimistöde toetamine

Miljööväärtuslikes eluasemepiirkondades restaureerimistöde ja säästvate renoveerimistöde teostamiseks toetatakse vastavasisuliste ekspertarvamuste koostamist. Ekspertiisi eesmärk on hinnata hoone tehnilist seisukorda, arhitektuurset ja kultuuriloolist väärtust ning teha esmased ettepanekud hoone hooldamiseks ja restaureerimiseks. Toetamisele kuuluvate ekspertarvamuste tellijatena nähakse miljööväärtuslikes elamupiirkondades asuvate korterelamute ühistuid, korteriomanike ühisusi ja tagastatud majade omanikke. Riikliku toetuse ulatus määratakse iga-aastaselt eraldi rakendusplaanis.

Miljööväärtuslikes elamupiirkondades korterelamute restaureerimiseks ja säästvaks renoveerimiseks töötatakse spetsialistide poolt välja põhimõtted, mis sisaldavad miljööväärtuslikus eluasemepiirkonnas asuvate elamute restaureerimis- ja säästva renoveerimise juhiseid. Juhendmaterjalid tehakse kättesaadavaks ja kasutatavaks kõigile soovijaile.

Miljööväärtuslike elamupiirkondade defineerimine, kaardistamine, probleemide ja vajalike lahenduste välja toomine spetsialistide poolt. Kaardistamise tulemuste avalikustamine vastavate andmebaaside ja interneti lehekülgede kaudu.

Lisaks ekspertarvamustele töötatakse välja järjepidev nõustamissüsteem elanikkonna koolitamiseks ja teavitamiseks miljööväärtuslike eluasemepiirkondade ja elamute säilitamise eesmärgil. Nõustamisteenus läbi nõustamissüsteemi on kätte saadav kõigile soovijaile.

Miljööväärtuslikes elamupiirkondades korterelamute restaureerimisel ja

	säästval renoveerimisel toetatakse kohaliku omavalitsuse poolt ehitusmääruses sätestatud miljööväärtuslikus piirkonnas asuva või kuni 1940-nda aastani ehitatud korterelamu põhikonstruktsioonide (kande- ja piirdetarindite) restaureerimist ja säästlikku renoveerimist ning elektri- ja küttesüsteemide ning gaasipaigaldiste muutmise ja asendamisega seotud renoveerimistöid. Tegevuse raames toetatavateks sihtgruppideks on kohaliku omavalitsuse poolt määratud miljööväärtuslikes eluasemepiirkondades asuvad korteriühistud, hooneühistud sh endised elamuühistud ja korteriomanike ühisused. Riikliku toetuse ulatus määratakse iga aastaselt rakendusplaanis.	
VÄLJUND- NÄITAJAD	INDIKAATORID	Sihtväärtus 2013 või tähtaeg
	✓ Elamute arv, kus on toetatud ekspertarvamuse tellimist restaureerimise või säästva renoveerimise ettevalmistamiseks	700 ⁴¹
	✓ Peamised juhendmaterjalid on koostatud	2010 ⁴²
	✓ Juhendmaterjalide täiendamine	Pidev
	✓ Kaardistatud miljööväärtuslike eluasemepiirkondade osakaal	50 % ⁴³
	✓ Elamute arv, kus on toetatud restaureerimis- või säästva renoveerimise töid	1 050
	✓ Koolitus- ning teavitusmoodulid on välja töötatud	01.01.2008
	✓ Koolitatud ja teavitatud sihtgruppi kuuluvate isikute osakaal kogu sihtgrupist	45 %
✓ Ettekirjutuste arvu vähenemine ⁴⁰	50 %	
VASTUTAJAD	Kultuuriministeerium Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium Siseministeerium	

Meede 3.5**TURVALISE ELUASEMEKESKKONNA KUJUNDAMINE**

Turvalise linnaruumi ja eluasemekeskonna kujundamine on üks olulistest tegevustest kuritegevuse ennetamisel. Turvariskide hindamine ja kaardistamine ning sellest tulenevate linnakujunduslike võtete kasutamine elanikkonna turvalisuse tagamisel on uus teema Eesti linnaplaneerimises. Seetõttu on vajalik tõhustada teavitus- ja koolitusala tegevust erinevate sihtrühmade teadlikkuse tõstmisel ja linnakujunduslike võtete rakendamist nii planeeringutes kui hoonete projekteerimisel. Meetme raames plaanitavad tegevused on Eesti vajadustest tulenevate erinevate eluasemepiirkondade planeerimist hõlbustavate juhendmaterjalide koostamine ja levitamine ning

⁴⁰ Ettekirjutuste all mõistetakse Muinsuskaitseameti, Tehnilise Järelevalve Inspeksiooni ja kohalike omavalitsuste poolt väljastatud ettekirjutusi elamutele, mis on rekonstrueeritud ja restaureeritud õigusakte ning väljakujunenud tavadid mitte järgides.

⁴¹ ALGVÄÄRTUS: tegevus rakendub 2008 aastast seega 2007 aasta seisuga algväärtus 0.

⁴² ALGVÄÄRTUS: tegevus rakendub 2008 aastast seega 2007 aasta seisuga algväärtus 0.

⁴³ ALGVÄÄRTUS: 2004 aastal oli kaardistatud piirkondi 40.

**TULEMUS-
NÄITAJA**

planeerimisega tegelevate spetsialistide koolitamine.	
Tulemus aastaks 2013	50 % (kasv)
Standardit "Kuritegevuse ennetamine – linnaplaneerimine ja arhitektuur" on aluseks võetud planeeringute ja projektide koostamisel	
MEETME TEGEVUSSUUNAD JA TEGEVUSED	
<ul style="list-style-type: none"> • Juhendmaterjalide koostamine • Koolituste korraldamine erinevatele sihtrühmadele 	
Koostatakse Justiitsministeeriumi ja Eesti Standardikeskuse juurde moodustatud TK - 12 ⁴⁴ koordineerimisel standardile "Kuritegevuse ennetamine – linnaplaneerimine ja arhitektuur" osas rakenduslik juhend.	
Koolituste osas lisatakse eluasemekeskonna turvalisuse tõstmist käsitlevad teemad elamute korrashoiuga tegelevate inimeste koolitus- ja teavituse programmi. Samuti plaanitakse suurendada eluasemepiirkondade planeerimise, projekteerimise ja arendamisega tegelevate spetsialistide teadmisi turvalise eluasemekeskonna kujundamiseks. Läbiviidavate koolituste riiklik rahastamise maht määratakse igaaastasel rakendusplaanis.	

**VÄLJUND-
NÄITAJAD**

INDIKAATORID	Sihtväärtus 2013 või tähtaeg
✓ Peamised juhendmaterjalid on koostatud	31.12.2010 ⁴⁵
✓ Juhendmaterjalide täiendamine	Pidev
✓ Koolitatud ja teavitatud sihtrühmi kuuluvate spetsialistide osakaal kõigist sihtrühmi kuuluvatest spetsialistidest	60 %

VASTUTAJAD

Justiitsministeerium
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
Siseministeerium

Meede 3.6

ÕIGUSLIKU KESKKONNA PARANDAMINE JA HALDUSSUUTLIKKUSE TÕSTMINE
Elamuvaldkonna efektiivseks ja jätkusuutlikuks toimimiseks on oluline õigusliku keskkonna täpne määratlus ning kaasaegsus. Meetme elluviimise raames tagatakse õigusaktide järjepidev kehtestamine ning olemasoleva vastavusse viimine eluasemevaldkonnas toimuvaga tagamaks taustsüsteemi, et oleks võimalik tagada Eesti eluasemepiirkondade mitmekesisus ning nende tasakaalustatud ja jätkusuutlik areng.
Tulemus aastaks 2013 Eluasemevaldkonna õiguslik keskkond on kaasajastatud.

**TULEMUS-
NÄITAJA**

⁴⁴ Turvalise elukeskkonna tehniline komitee

⁴⁵ ALGVÄÄRTUS: tegevus rakendub 2008 aastast seega 2007 aasta seisuga algväärtus 0.

**VÄLJUND-
NÄITAJAD**
VASTUTAJAD

INDIKAATORID	Sihtväärtus 2013 või tähtaeg
✓ Õiguslik keskkond ja õigusaktid on kaasaegsed, sidusad, lihtsalt järgitavad ning eluasemevaldkonna eripärasid arvestavad.	31.12.2013
Kultuuriministeerium, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Siseministeerium	

III. ARENGUKAVA ELLUVIIMISE SEIRE JA JUHTIMINE

Käesolev arengukava viiakse ellu Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi, Sotsiaalministeeriumi, Siseministeeriumi, Justiitsministeeriumi, Kultuuriministeeriumi ja Keskkonnaministeeriumi tegevuse kaudu ning koostöös SA KredExiga, Ettevõtluse Arendamise Sihtasutusega, Muinsuskaitseametiga, kohalike omavalitsuste ja elamumajandusala kodanikeühendustega. Arengukava täiendatakse vähemalt üks kord nelja aasta jooksul. Arengukava elluviimine toimub igal aastal koostatava rakendusplaani alusel, mis määratleb lähimal aastal elluviidavate meetmete spetsiifika, mahu ja organisatoorse korralduse.

Arengukava otsese täitmise eest vastutab Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium kes hindab jooksvalt tegevuste tulemuslikkust vastavalt arengukavas toodud mõju- ja väljundindikaatoritele. Hindamised viiakse läbi kvartaalselt ja iga aasta lõpus, tuginedes SA KredEx pool esitatavatele kvartaalsetele ja aasta tulemusi kokkuvõtvatele aruannetele. Hindamiseks kogutakse vajalikke andmeid ka läbi viidavate uuringutega (Statistikaameti poolt teostatavad leibkonna eelarve uuring ja rahvaloendus ning ministeeriumite poolt tellitavad spetsiifilised uuringud). Arengukava ajakohastamiseks ja tulemuslikkuse hindamiseks viiakse lisaks nimetatud indikaatorite jälgimisele läbi ka põhjalikke valdkonnaga seotud uuringuid ja analüüse.

Rakendamise järelevalve põhineb tegevuskavas sisalduvate meetmete ja alltegevuste tulemuslikkuse regulaarsel hindamisel, mille läbiviimiseks moodustatakse arengukava seire juhtgrupp, kes annab Vabariigi Valitsusele aru arengukavas püstitatud eesmärkide saavutamisest ning teeb vajadusel ettepanekuid arengukava täiendamiseks või lõpetamiseks.

Juhan Parts
Minister

Marika Priske
Kantsler