



***Kahaneva rahvastikuga piirkondades probleemsete  
korterelamute elanike ümberasustamine ja kasutusest väljalangenud  
korterelamute lammutamine***

**I tööetapi RAPORT:**

***Proaktiivne Kiviõli linn ja Lügánuse vald***

**Johanna Pirrus, Keiti Kljavin, Maria Derlõš**

**Tallinn 2020**

Rahandusministeerium viib koostöös kolme kohaliku omavalitsusega läbi näidisprojekti, milles ühiselt kohalike omavalitsustega testitakse läbi õiguslikud lahendused elanike ümberasustamisel jätkusuutlikesse korterelamutesse ning tühjana seisvad osaliselt eraomanikele kuuluvad korterelamud lammutatakse. Näidisprojekti tulemusi hinnatakse ning saadud kogemuse ja tulemuse baasil töötatakse välja toimiv tegutsemismudel elamumajanduse ümberkorraldamiseks kohalike omavalitsuste ja korteriühistu tasandil. Käesolev raport annab ülevaate Linnalabori tööde esimesest etapist Lüganuse vallas, Kiviõli linnas.

*Linnalabori roll on näidisprojektis kaardistada amortiseerunud ja tühjenenud korterelamute elanike ootused ning nende soovid elukeskkonnale. Analüüsi eesmärk on näidisprojektis katsetada ja välja töötada erinevaid osalusvorme (sündmused, kohtumised jne) konkreetsete ümberasujate ja protsessi hea tava kujundamiseks. Suhtlusvormide väljatöötamise idee on leevendada üldist mahajäetuse ja kinnisvaralõksus olemise olukorda konkreetsete elanike hulgas, aga nende kaudu laiemalt ka Ida-Virumaa piirkonnas.*

## **SISUKORD**

### **0**

Lähteülesanne 3

### **1**

Kiviõli korterelamute tühjaks jäämise tagamaad ja senine elamufondi ümberkorraldamise ja lammutamise praktika 5

### **2**

Korterelamute ümberkolimise ja lammutamise senised tegevused ja praktika Kiviõlis 7

### **3**

Lüganuse valla murekohad ja ootused ning Ida-Viru Omavalitsuste Liidu ootused 12

### **4**

Elanikud, nende hirmud ja ootused 14

### **5**

Järeldused ja kokkuvõte 17

## O

### Lähteülesanne

Tööde tellijaga kooskõlastatud lähteülesanne seadis **eesmärgiks kaardistada olukord Lügänuuse vallas, Kiviõli linnas**, sh viia läbi avatud küsimustega intervjuud nii vallavalitsuse esindajatega kui ümberasustatud ja -asustavate elanikega (kasutame käesolevas raportist ja edaspidi ümberasustamise asemel sõna ümberkolimine).

Lähteülesande **fookusküsimusteks** olid: kuidas on korraldatud inimeste ümberpaigutamine amortiseerunud ja tühjenenud korterelamutest? Millised on olnud näidisprotsessi peamised tegevused ja mis järjekorras? Kes on protsessi osapooled ja kuidas toimub nendevaheline suhtlus? Millised on suuremad väljakutsed ja probleemid? Kas ja kuidas teadvustatakse teemat laiemalt valla töötajate arvates väljaspool konkreetset korterelamute sihtgruppi, piirkonna elanike seas?

Eraldi nägi lähteülesanne ette **kirjeldada projektis osalevate elamute, nn näidismajade tühjaks jäämise tagamaid ning konkreetset ajalugu**. Sh välja tuua erinevate osapoolte arvamused ning vastata küsimustele: millal hakkas vald probleemi teadvustama? Mis oli probleemiga tegelema hakkamise peamine motivatsioon? Kes on elanikud, millega tegelevad? Millised on nende ootused ja unistused nii üldise elukeskkonna, korterelamu kui ka isikliku elamispinna osas? Samuti anda ülevaade elanike hinnangust nende ümberpaigutamise protsessis osalemise kohta (sh nende ootused).

### **Vaatluse eesmärk:**

*Lügänuuse valla esindajate  
seisukohtade ülevaade, kahaneva  
rahvastikuga piirkonna eluasemete  
ümbekorraldamise kogemus ja hetkeolukord ning  
proto-näidismaja elanike hoiakud,  
ootused ja arvamused.  
(2-4 intervjuud ametnike ja  
juhtivtöötajatega).*

Välitöödel intervjuueriti paralleelselt nii ametnikke kui elanikke. Soovisime saada ülevaadet erineva otsustustasandi ametnikelt, alustades Ida-Viru Omavalitsuse Liidust Lügänuuse vallavanema ja kinnisvaraspetsialistini<sup>1</sup>. Üks intervjuu viidi läbi grupis, kus osalesid kinnisvaraspetsialist, kes alates 2017. aasta omandireformist tegeleb igapäevaselt ümberkolimist ootavate elanike nõustamise ja igakülgse abistamisega ümberkolimisel; arendusnõunik, kellel

---

<sup>1</sup> Pärast haldusreformi loodud uus ametikoht, kus üks peamisi ülesandeid on tühjenevate kortermajade haldamine ja ümberkolitavate elanikega tegelemine

on aastakümnete pikkune kogemus Lüganuse korterelamute ümberkorraldamise ja lammutamisega; ning vallaarhitekt-planeerimisspetsialist. Kinnisvaraspetsialistiga tegime ka nõ järelintervjuu, kus püüdsime teistes intervjuudes saadud ümberkolimisprotsessi fakte kontrollida või täpsustada. Ametnike seas viidi läbi 4 intervjuud.

Elanike seas püüdsime alguses samuti kaardistada erinevaid tasandeid: juba ümberkolitud, ümberkolimise protsessis olevate ja potentsiaalselt ümberkolitavate elanike hoiakuid ja arvamusi. Elanike kontaktid saime kinnisvaraspetsialistilt. Piiranguks sai peamiselt elanike enda tahe nendel teemadel vestelda. Kokku õnnestus läbi viia 7 intervjuud elanikega, ühe intervjuu puhul ühines ka KÜ esimees.

Välitööd viidi läbi vahemikus oktoober - detsember 2019. Intervjuud viisid läbi Keiti Kljavin, Johanna Pirrus, Maria Derlõš, Karina Vabson ja Polina Lyasheva.

## ***Intervjueeritavad:***

- 1. Kinnisvaraspetsialist (2 intervjuud)*
- 2. Arendusnõunik ja vallaarhitekt-planeerimisspetsialist*
- 3. Vallavanem*
- 4. Ida-Viru Omavalitsuste Liidu esindaja*
- 5. Näidisprojektis osalevate kortermajade KÜ esimees*
- 6. Ümberkolitud ja ümberkolitava elamu elanikud (7 intervjuud)*

## 1

### **Kiviõli korterelamute tühjaks jäämise tagamaad ja senine elamufondi ümberkorraldamise ja lammutamise praktika**

Elamufondi tühjenemine on kujunenud ühest küljest Eestis laiemalt toimuvate trendide, näiteks rahvastiku vananemine ja väljaränne, tulemusel. Teisalt ilmestavad Kiviõli tühjenevate kortermajade probleemi kohapõhised muutused, nagu tööstussektori teisenemine, ja sellest tulenev tööjõu ümberõppe vajadus. Kes uue tööturuga aga kohaneda ei soovi või ei suuda, lahkub, et leida enda oskustele sobiv töökoht mujal.

Ida-Viru maakond on pärast taasiseseisvumist üks suuremaid väljarände piirkondi Eestis. Viimasel kolmel aastal on väljaränne olnud eelneva võrreldes mõnevõrra tagasihoidlikum, kuid ikkagi enam kui 100 inimest aastas. Naiste väljarände tulemusena on viimastel aastatel hakanud veelgi kiiremini vähenema vanuserühma 0-6 eluaastat arvukus<sup>2</sup>. Statistikaameti andmetel on 2016. aasta 1. jaanuari seisuga Kiviõli linnas kuni 26 aastaste noorte osakaal vahemikus 23%, mis on Ida-Virumaa keskmisest (24,6%) ja Eesti keskmisest (29,3%) madalam<sup>3</sup>. Kiirenenud on ka tööealiste arvu vähenemine. Eakad vanuses 65 ja enam on olnud ainus vanuserühm, mille arvukus ei ole oluliselt muutunud.<sup>4</sup> 1980. aastatel saabus seoses tööstuse laienemisega Kiviõlisse hulgaliselt võõrtööjõudu NSVL teistest piirkondadest, mille tulemusena demograafiline olukord Kiviõlis muutus nn põlisrahva kahjuks<sup>5</sup>. Tänapäev on Kiviõli linnas elanikkond pigem venekeelne, hajaasustuses aga eestikeelne.

Rahvastiku dünaamikast lähtuvad Lüganuse valla jaoks ka järgmiste aastate kõige olulisemad väljakutsed. 2017. aastal koostatud rahvastikuprognosis aastani 2030 näeb järgmisi rahvastikuarenguid:

- ❖ piirkonna rahvastik ei ole sisemiselt taastevõimeline;
- ❖ viimaste aastate sündimus- ja suremuskäitumise jätkudes ning väljarände peatudes kahaneb piirkonna rahvaarv aastaks 2030 umbes 14% (ligikaudu 7 800 inimeseni);
- ❖ väljarände ja viimaste aastate ja sündimuskäitumise jätkudes ning oodatava eluea jätkuval tõusul kahaneb rahvaarv 23 % (u 7000 elanikuni);
- ❖ keskmine sünnipõlvkonna suurus saab olema 40-50 last aastas. Lasteaia eas laste arv väheneb kokku kuni 30%;
- ❖ põhikooli ealiste arvukus väheneb enam kuni 40% ja gümnaasiumi ealiste arvukus kuni 30%;
- ❖ tööealiste (eeldatavalt maksumaksjate) arvukus kahaneb kuni 30% võrra;
- ❖ eakate arv jääb samaks, kuid osakaal kogurahvastikust kasvab 27%lt u 35%ni.<sup>6</sup>

<sup>2</sup> Lüganuse valla arengukava 2018-2028

<sup>3</sup> Statistikaamet [<https://blog.stat.ee/2017/02/20/kui-palju-on-eestis-lapsi-ja-noori/>]

<sup>4</sup> Lüganuse valla arengukava 2018-2028

<sup>5</sup> Kiviõli linna arengukava 2010-2021

<sup>6</sup> Lüganuse valla arengukava 2018-2028



Esimene suurem väljarände laine pärast taasiseseisvumist oli 1996/97. aastal pärast Kiviõli Keemiatööstuse sulgemist, mille tagajärjel jäi töötä umbes 1600-1700 inimest (täna on töötute arv umbes 250-300). Ümberõpe oli tollal lapsekingades ja inimesed pidid tegema kiirelt resoluutseid otsuseid. Paljud läksidki minema - tagasi Venemaale või Tallinnasse. Et Omandireform ei olnud veel täielikult jõustunud, oli tavapärane, et „inimesed tulid linnavalitsusse ja viskasid korterivõtmed lihtsalt lauale“.<sup>7</sup>

*Kiviõli on ajalooline tööstuslinn. Siia tulnud töölistele tagati elamiseks korter, mille ülalpidamine oli Omandireformini riigi õlul. Seega puudus ja puudub siiani paljudel omanikuks olemise kogemus, tahe ja oskused. Kui kadus töökoht, kadus huvi paikseks jääda, lihtsam oli võtmed nn tagasi anda ja edasi parematele “jahimaadele” liikuda.*

Taasiseseisvumise järgne esimene kümnend oli riigiaparaadi ülesehitamise aeg ja mitmed otsused tuli igal pool Eestis langetada katse-eksituse meetodil. Nii ka Kiviõlis. Esimesed majad lammutati juba 1990-tel, kuid alles alates 2002/03. aastast hakati olukorda süstemaatilisemalt korrastama. Kiviõli linnas tegeles kortermajade haldusega linna allüksus Kiviõli Kinnisvaraholduse OÜ. Korrastamine nägi ette inimeste kokku kolimist, mis tähendas, et ümberkolimisel püüti suunata inimesi ka ühte majja elama. Eelistati n-õ uut Viru-Soo-Võidu kõikide mugavustega kortermajade piirkonda. Umbes samal ajal hakkasid ka lammutamised toimuma hanke ja konkursi alusel lammutamislubade põhjal.

## KIVIÕLI LAMMUTAMISKULUD 2003-2017<sup>8</sup>

- Igal aastal lammutati keskmiselt üks maja, kokku on lammutatud 20 maja ja 730 korteriomandit, lisaks paar pooleliolevat kortermaja.
- Kõik lammutustööd rahastati linnaelarvest. Kokku on lammutustöödele kulunud 160 000 EUR. Toetust ei ole saadud, sest mitte ühelgi korral ei suudetud täita KredExi nõuet, mille kohaselt peab lammutatav kortermaja olema 100% kohaliku omavalitsuse omand.
- Kõik lammutamise ettevalmistustööd – ekspertiisid, projektid, hindamisaktid, hanked, suhtlemised võlausaldajate ja hüpoteegipidajatega, kirjad omanikega ja teavitustöö – on olnud kohaliku omavalitsuse kanda.
- Lisakuludena on makstud kompensatsioone, tehtud üürikorterites remonti, tasutud kõik juriidilised ja notarikulud. Kokku ca 60 000 EUR.
- Omavalitsus hindab, et ümberkolimine kõikide tegevustega on maksnud umbes 220 000 EUR maksumaksja raha (2017. aasta seisuga).

<sup>7</sup> Intervjuu Lüganuse valla ametnikega, 11.11.2019

<sup>8</sup> Anu Needo (2017) Elamumajanduse korrastamine Kiviõli linnas

Lammutamisel tekkinud jäätmed on taaskasutatud kooskõlas nii Jäätmeseaduse kui ka Keskkonnaametiga erinevateks projektideks<sup>9</sup>.

Eraldi on kogutud ning utiliseeritud olmeprügi, eterniit, puit ja metall. Edaspidi on korterelamute lammutamise käigus tekkinud jäätmete taaskasutamise küsimus aga oluline, sest mainitud projektid on lõpetatud ja tuleb leida teised viisid ja võimalused, kuidas lammutamisel tekkinud jäätmed keskkonnasõbralikult utiliseerida.

Lisaks ümberkolimisele ja lammutamisele on alates 2008. aastast Kiviõlis rakendatud programmi “**Ehitised korda Lüganuse vallas**”<sup>10</sup> (toona “Ehitised korda Kiviõli linnas”), mille eesmärk on toetada valla territooriumil asuvate korterelamute ja eramajade välisilme või elanike elamistingimuste parandamist. **Kahjuks kasutavad kortermajad seda meedet vähe**, sest korteriühistud peavad toetuse saamiseks ka ise rahaliselt panustama, mis nõuab omakorda pangalaenu võtmist. **Korteriühistutel on aga laenu võtmine tulenevalt Ida-Viru maakonna kinnisvaraturu spetsiifikast**, s.t. kinnisvara olematust väärtusest, **keeruline kui mitte võimatu**, sest pangad ei näe nendes elamutes ega ka piirkonnas üldiselt perspektiivseid investeerimisvõimalusi. Tehingute tegemise piiratus, eluaseme kõrged jooksvad kulud võrdluses sissetulekutega süvendavad kinnisvaralõksus olemist ning see survestab kortereid loovutama. Seejuures tuleb arvestada, et maakleritasu on proportsionaalselt suurem, kui saadav korteri müügitulu, mistõttu ei ole korterit ka mõtet müüa.

## 2

### Korterelamute ümberkolimise ja lammutamise senised tegevused ja praktika Kiviõlis

Valla ametnikega vesteldes ilmnas, et tühjeneva kortermaja ümberkolimisel ja hilisemal lammutamisel on vallal välja kujunenud katse-eksitusmeetodil tegevuskava. Olenevalt eelarvelistest võimalustest on vald pakkunud erinevaid lahendusi ümberkolitavatele elanikele, näiteks 2008. aasta majandussurutise eelsel ajal pakuti korteriomanikele kompensatsiooni tingimusel, et uus elamispind ostetakse samasse piirkonda. Kompensatsiooni pakkumine oli sõltuv eelarvelistest vahenditest ja seetõttu hindasid intervjuueeritavad see vallavalitsusele võrdlemisi kuluka praktikana. Sh väljendasid intervjuueeritavad tagasivaatavalt, et kompensatsiooni pakkumisel on omad plussid ja miinused. Ühest küljest saab olukord väga konkreetse materiaalsetel väärtustel põhineva lahenduse, teisalt on raskendanud hetkeolukorda, kui elanikud sooviksid kompensatsiooni, kuid vallal pole vahendeid. Viimastel aastatel on kompensatsioon aga pigem erand, eriti sellepärast, et **peaaegu kõik ümberkolitavad soovivad loovutada oma korteri vallale ja asuda ümber valla pakutud üürikorterisse**. Ida-Viru kinnisvaraturu olukord, kus korteri väärtused on madalad, pakkumine ületab nõudluse mitmekordselt, tingib ümberkolitavate elanike meelsuse pigem omavalitsuselt rentida, kui ise omada.

<sup>9</sup> Kiviõli olmeprügila sulgemine 2003-2004, Kiviõli Seiklusturismi Keskuse väljaarendamine 2011-2013, Kiviõli Seikluskeskuse pereturismitooted 2016-2018, Kiviõli Ettevõtlusala taristu rajamine 2015-2018. Lisaks mõned väiksemad arendused Anu Needo (2017) Elamumajanduse korrastamine Kiviõli linnas

<sup>10</sup> <http://www.lyganuse.ee/ehitised-korda>



## Protomaja kirjeldus

Kõik Kiviõlis lammutatud või lammutamist ootavad elumajad moodustasid ühes kindlas piirkonnas, n-ö vanas rajoonis Soo-Viru-Keskpuiestee-Pargi tänava vahelisel alal, 1960ndatel ehitatud hruštšovka-tüüpi hoonete ansambli. Seetõttu on iga lammutatud või lammutamist ootavat elumaja võimalik käsitleda protomajana. Sellest lähtuvalt on nn **protomaja 1960 a hruštšovka-tüüpi** kortermaja, milles on **44 korterit** ja mille **tüüpelanik on nõukogude perioodil Kiviõli Keemiatööstuses ametisse asunud peamiselt vene keelt kõnelev tööline**, mõnel juhul koos abikaasa ja perega, ning/või tema järeltulijad. Enamasti on tegemist majadega, kus pole peale selle ehitust viidud läbi remonttöid, haldus- ja hooldustööd on olnud puudulikud, mille tõttu on maja seisukord halb.

## Ümberkolimise tegevused Kiviõli linnas

1. **Kui hoones on elanikud vähem kui pooltes korterites ja trend viitab edasisele tühjenemisele, hakatakse hoone elanikega ümberkolimise teemal kontakti otsima.** Kinnisvaraspetsialisti sõnul püütakse hoida end KÜ esindajate abiga kursis hoonetest, kus trend viitab tühjenemisele, nt eakate osakaal on majas kõrgem, kortermajal on kasvav küttevõlg. Aktiivselt hakkab vald korterelamuga tegelema siis, kui nt 44st korterist on täituvus vähem kui 22.
2. **Elanikuga kohtumine.** Kinnisvaraspetsialist kaardistab elaniku soovid: mitmetoalist korterit, mis korrusel, mis asukohas jne soovitakse.
3. **Kinnisvaraspetsialist hindab elaniku vajadused,** kaasa arvatud sotsiaalhoolekande vajaduse. Kui vajadus on olemas, kaasatakse sotsiaaltöötaja. Mõnel juhul soovib elanik uue rendipinna või korteri asemel asuda ümber hooldekodusse. Sellisel juhul tegeleb elanikuga peamiselt edasi sotsiaaltöötaja, kinnisvaraspetsialist tegeleb vaid notariaalsete küsimuste lahendamisega notari abiga.
4. **Ülevaade valla korteritest.** Elaniku soovide analüüsil saab selgeks, millist korterit vallal sellele elanikule üldse pakkuda on.
5. **Elanikule 2-3 korteri näitamine.** Korteri pakkumisel kehtib võrdväarsuse printsiip ehk vald pakub elanikule kortereid, mille koguväärtus on enam-vähem sama, mis elaniku loovutataval korteril. Optimaalne väärtus saadakse visuaalsel hindamisel ja tellitud maakleri abil. Kui loovutatav korter on väga kehvas seisus, siis loomulikult sama kehva korterit ei pakuta. Kõigis pakutavates korterites on tehtud või tehakse minimaalne sanitaarremont.
6. **Elanik valib korteri ja lepatakse kokku, mis ulatuses vald seda remondib.** See tähendab, et vähemalt minimaalse sanitaarremondi teostab vald (veendutakse, et elektrijuhtmestik on ohutu, ukсед ja aknad on töökorras, kraanist tuleb vett, tualett töötab jne). Kui elanik on loovutatavas korteris teinud aga rohkem remonti, siis on ka vald on valmis tegema remonti samaväärsel tasemel.
7. **Loobumisavaldus, milles kajastub ka notarikulude tasumine ja kolimisteenus.** Elanik kirjutab vallale loobumisavalduse, milles palub vallal tasuda ka korteri loovutamiseiga seonduvad notarikulud. Lisaks pakub vald kolimisteenust: elanikul tuleb avaldusse märkida, et ta soovib vallapoolset kolimisteenust, mis elanikule on tasuta.

8. **Eelnõu vormistamine ja vallavolikogus esitamine.** Kinnisvaraspetsialist vormistab eelnõus, mille viib vallavolikokku heakskiitmisele.
9. **Korteri remont.** Kui korteri loovutamine vallale ja vastava asenduskorteri määramine on saanud heakskiidu, alustatakse asenduskorteri remonti.
10. **Elaniku ümberkolimine.** Kui asenduskorteri on remont lõppenud, kolitakse elanik ümber.

## Lammutamise tegevused

1. **Maja hakkab tühjaks jääma** – koostatakse lammutamise eelnõu, mis viiakse volikokku. Siin tuleb lammutamise vajadus volikogu liikmetele n-ö maha müüa. Et vältida edaspidiseid etteheiteid, näiteks miks lammutatakse maja minu kui maksumaksja raha eest, määratakse suure tõenäosusega hoone elamiskõlbmatuks.
2. Et tõendada, kas hoone on elamiskõlbmatu, tellitakse inseneribüroost **ekspertiisiakt**, mille põhjal saab hiljem koostada lammutusprojekti.
3. Kõikidele omanikele saadetakse **ehitusloa taotluse teavitus**, mis on vajalik lammutamiseks.
4. **Avalikus lehes teavitatakse lammutamiseks vajaliku ehitusloa väljastamise plaanist.**
5. **Ehitusloa väljaandmine**, akti alusel kanne ehisregistris.
6. **Võib ilmnedada probleem kinnisturaamatuga.** Kinnisturaamatus ei saa korteriomandite registriosasid sulgeda, kui kohalik omavalitsus ei ole kõigi korteriomandite omanik<sup>11</sup> - sellest etapist omavalitsus enam edasi liikuda ei saa, nii kaua, kui kõik omandid ei ole saanud kohaliku omavalitsuse omandisse. Nagu selgitab arendusnõunik: *“Mis saab nendest kinnistutest, [kus] sajandi alguses [korterelamuid] lammutati? Kuidas saame omanikud kätte? Kuidas saame likvideerida, kui on sellised kinnistud? Kui me saaksime õppida, et see viia nii kaugele. Üldplaneering käib ja me ei saa sinna midagi ette näha. Me saame sealt ainult niita.”*

Ümberkolimisel ja lammutamisel on Kiviõli lähtunud **hoone-hoone ja korter-korteri kaupa strateegiast**, s.t. tegeletakse korraga ühe hoonega, ühe korteriga. Kõik Kiviõli lammutatud ja lammutatavad korterid asuvad kompaktselt koos ja esindavad hruštšovka-tüüpi korterelamute kompleksi, mida on juba alates 1990.-test alates ühest otsast järjest lammutatud. Sellele vaatamata **on teadlikult hoidutud hooneid ja piirkonda avalikult perspektiivituks määramast**. Vald püüab selle taktikaga levendada elanike hirme ja vähendada tõenäosust, et hoone seeläbi kiiremini tühjeneb. Teiseks on tühjenev ja peagi lammutamisele määratud hoone tõmbenumber **kriminogeensele kontingendile** - varastatakse kõike, mida on võimalik edasi müüa, lõhutakse või põhjustatakse eluohtlikke olukordi, nt lõkke tegemine siseruumis.

---

<sup>11</sup> KrtS § 61 kohaselt saab isik, kellele kuuluvad kõik korteriomandid, esitada kinnisturaamatu pidajale kinnistamisavalduse eriomandite ja korteriühistu lõpetamiseks.

Üldine **probleemi eitav hoiak kajastub ka Kiviõli linnaga seotud (ruumi)arenguid käsitlevates dokumentides**. Kiviõli linna üldplaneering kajastab teemat vaid üldsõnaliselt, nähes ette lammutamise ja tihendamise kahanemise tingimustes. Lüganuse arengukavas nähakse sarnaselt üldplaneeringule ette hoonete korrastamine või lammutamine ning Ida-Viru arengustrateegia 2030+ vaid nendib kahanemisest tingitud tühjenevate kortermajade olukorda maakonnas ja vajadust sellega laiemalt tegeleda.

## *Kiviõlis, Lüganuse vallas, aga ka Ida-Viru maakonnas tervikuna puudub läbimõeldud ja terviklik nägemus ning strateegia tühjenevate kortermajadega tegelemiseks.*

Intervjuude ja sekundaarsete allikate põhjal saab väita, et Kiviõli on tühjenevate kortermajade probleemiga tegelenud viimased 30 aastat iseseisvalt. Teema ulatusega on kursis ka Ida-Viru Omavalitsuste Liit (IVOL). Üks peamisi puudujääke on **kahanemise tunnistamine ja selle kommuniqueerimine nii omavalitsuse siseselt kui ka avalikkusele ja elanikele**. Ka riiki selle probleemi lahendamisel tugeva ja proaktiivse partnerina seni Lüganuse vallas nähtud ei ole. Seda peamiselt just seetõttu, et probleemi lahendamiseks või abiks ette nähtud **riiklikud toetused ja meetmed**, nagu KredExi lammutustoetus omavalitsustele või kortermajade rekonstrueerimistoetus, **on Ida-Viru konteksti eripärast tulenevate tingimuste tõttu valla hinnangul juba eos nõ taotlematud**<sup>12</sup>. Näiteks on omavalitsusel väga keeruline täita lammutustoetusega kaasnevat nõuet, mille järgi peab omavalitsus olema ehitise ainuomanik. **Kuidas täita nõuet, kui ei ole võimalik saada kätte paari-kolme korteriomanikku, kes elavad mõnes teises riigis?** Erandiks on erinevad tasandusfondid, mille abil on näiteks kohalikesse teedesse investeeritud. Samuti on elanikel keeruline olukorras, kus korteriühistute süsteem ja võimekus on alles väga esmasel kujunemisstaadiumis ning kinnisvara väärtus on madal, taotleda rekonstrueerimistoetust, mis nõuab omakorda ehitusprojekti, ehitusjärelvalvet, erinevaid hinnapakumisi ja pangalaenu võtmist. Potentsiaalselt peaksid korteriühistud tulevikus asendama endist Kiviõli Kinnisvarahoolduse OÜ-d.

Kuigi ettevõtetega on suhted head, siis antud probleemi osas arutelu ei toimu. Tööstusettevõtted tasuvad riigile keskkonnatasusid, mis *“Kiviõlisse tagasi ei jõua või jõuavad vaid marginaalsel määral”*<sup>13</sup>. Näiteks toetatakse mõnda avalikku üritust või nt staadioniehitust, mille vastutasuks antakse staadionile ettevõtte nimi. Vald ootaks aga ettevõtetelt ka laiemat kohapealset sisendit või tuge (vt joonis 1).

<sup>12</sup> Antud töö kontekstis ei olnud eesmärk meetmete rakendamist pärssivaid tegureid analüüsida. Välja on toodud üldised hinnangud, mille on esitanud Linnalaborile intervjuueeritavad.

<sup>13</sup> Intervjuu vallavanemaga, 11.11.2019.

Elanikega suheldakse individuaalselt, keskendudes ühe leibkonna kaupa lahenduste leidmisele.

## KORTERIÜHISTUD

Korteriühistud on üldiselt nõrgad ja korralikult välja kujunemata

### IVOL

### VALD

### ETTEVÕTTED

IVOL: Ekspertid räägivad kahanemisest, kohalikud omavalitsused arenemisest/arendamisest. Vajalik kahanemisega kohanemise strateegia

RIIK

Vald: Riigi tugisüsteemid siia vajalikus mahus ei küündi, v.a. tasandusfond. Ettevõtted maksavad riigile keskkonnatasusid, raha aga siia tagasi ei tule.

### Joonis 1. Lüganuse valla koostöövõrgustik

Isemajandamise ja lahenduste leiutamise tulemusel on vald sattunud ka ootamatusse rolli. **Kinnisvaralõksus Kiviõli elamufond on tõuganud KOVi maaklerikohustuste täitmisele**, mille ülesanded on otsida, vahendada ja koordineerida kinnisvara. Pärast haldusreformi on olukorra paremaks ja efektiivsemaks lahendamiseks loodud ka eraldi **ametikoht – kinnisvaraspetsialist**. Toimivat üüriturgu ei ole ja omamine on perspektiivitu, mis omakorda survestab korteriomandist loobuma. Kinnisvaraspetsialist kirjeldab üht markantset olukorda, kus tuli teha maaklerile omane kiire otsus, mis läbi suudeti ennetada korteri vallale loovutamist: *“Üks vanem härra suri ära ja ta pere tuli korterit loovutama. Tal oli väga ilus korter. Ma läksin naabermajja ja küsisin esimeselt ettejuhtuvalt, kas tahate endale kõrvalmajas korterit osta. /../ Ja nii me läksimegi tehingusse, hoidsin mõlemal notaris kätt ja ütlesin, et kõik saab korda.”*

**Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et Kiviõli kogemus kuni käesoleva näidisprojektini on käigu pealt õppimine ja olukorraga kohandumine vastavalt võimalustele ja olemasolevatele vahenditele.**

## Lüganuse valla murekohad ja ootused ning Ida-Viru Omavalitsuste Liidu ootused

Lisaks tehniliste ja juriidiliste küsimuste lahendamisele ning vahendite leidmisele ümberkolimisel ja lammutamisel peab vald professionaalselt ja tundlikult looma ja säilitama ümberkolitavate elanikega usaldussuhet. **Elanikega suhete hoidmist juhib aga lammutusprotsessi alustamise hetkeni kõikide riskide maandamise kohustus.** See tähendab, et vald peab kogu ümberkolimise protsessi vältel nõ elaniku kätt hoidma, et vältida edaspidist võimalikku kriitikat, rahulolematust, või isegi kohtuprotsessi. Seni on valla praktika olnud konkreetsest juhtumist lähtuv ja individuaalne, see tähendab, et iga leibkonda on vaadeldud eraldi ning sellele vastavalt on tehtud ka pakkumine. Puudub avalik n-ö hindamissüsteem või analüüsimudel ja selgitav info, mille alusel kortereid pakutakse või muid kokkuleppeid sõlmitakse. Kehv kommuniqueerimine võrdlemisi väikeses kogukonnas on viinud olukorrani, kus elanike seas levivad etteheiteid täis kuulujutud - aga Jelenale anti ju korteri eest raha! - ning teadmatust süvendab elanikes hirmu ja ebakindlust.

Ida-Viru kinnisvaraturu spetsiifika aastatepikkune süvenemine (kinnisvara väärtuse ja kinnisvara hinna langemine<sup>14</sup>) on loonud olukorra, kus **riigi toetusmehhanismid ei taga oodatud tuge kohalikul tasandil regionaalsete probleemide lahendamiseks.** See tähendab, et Lüganuse valla näitel on kohaliku omavalitsuste kohustuste ulatus laiem: volikogu liikmed otsustavad ning vastutavad, kui palju määrata valla eelarvelisi vahendeid üldise regionaalse probleemiga tegelemiseks, s.t. jätkavad 30 aastat kestnud muustrit, milles nad on kohustatud lahendama sügavama probleemi tagajärgi niigi piiratud eelarvest. Peale selle **pärsivad ajaloo madalaimad intressid piirkonnas ka väikeettevõtlust, s.t. pangad ei anna ettevõttega alustamiseks laenu,** rääkimata Skandinaavia suurpankade rahapesuskandaalidest, mis samamoodi mõjutavad ettevõtte alustamist, nt võimalikud fiktiivsed rahapesukontod piirkonnas. Kujunenud turulõksu olukorras jäävad head ideed, nii kortermajade renoveerimine, rekonstrueerimine kui ka uute ettevõtete rajamine, teostamata.

Ametnike intervjuude põhjal saab öelda, et valla 30 aasta pikkune **kohandumise piir on saavutatud**, pelgalt kogemuste ja olemasolevate oskuste abil enam eluaseme valdkonda juhtida ei saa. Praegu projekti kaasatud kaks kortermaja on võimalik veel valla pindadele ümber kolida, kuid potentsiaalselt on lähitulevikus veel vähemalt üks hoone (Keskpuiestee 55), mille elanikud vajavad samamoodi nn võrdväärset lahendust. Seepärast näeb vald ka käesolevat näidisprojekti kui valgust tunneli lõpus - lõpuks ometi tuleb riik meile appi! - ometi ollakse skeptilised selles osas, mis saab pärast projekti lõppu.

Nii valla kui ka elanike muret illustreerib kenasti Keskpuiestee 55 näide. Antud korterelamu on samuti hruštšovka tüüpi elamu, mis asub küttetrassi lõpus. Majas on tegus korteriühistu ja kogukond: näiteks on vahetatud katus, koridoride aknad. Kuigi küttetrassi hooldaja Kiviõli Soojus on kohustatud rekonstrueerima korterelamu küttesüsteemi (maksumus valla andmetel

---

<sup>14</sup> Vastavalt Baltimaade nn taskukohasuse indeksile (affordability index 3rd, 2019, Swedbank) toimub Ida-Virumaa maakonnas 8,4% Eesti kinnisvaratehingutest, mille väärtus on vaid 1,9% kõikide tehingute väärtusest.

ca 60 000 EUR) või ehitama hoonele eraldiseisva küttekeha, on kujunenud olukord, kus Kiviõli Soojus keeldub töid teostamast ja survestab vallavolikogu määrama hoonet elamiskõlbmatuks.

## Valla ootused näidisprojektile

1. Kinnisturaamatus segaste omandisuhete lahendamine olukorras, kus omanikke pole leitud või kätte saada. Oodatakse seadusandlike muudatusi, näiteks kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) muutmise, mis aitaks lahendada olukordi, kus püütakse leida kadunud omanikke, kes on sageli Venemaa kodanikud.
2. Lammutusprotsessini jõudmine ja selle protseduuriliste kitsaskohtade kaardistamine (erinevad nõuded, lõivud, muud tasud, teavitustöö).
3. KredExi lammutustoetuse kohandamine Ida-Viru tingimustele, nt nõe, et lammutatav hoone peab olema ainuomandis ehk 100% ulatuses valla omand, langetada 100%-lt 80%-le.
4. Milline on kohaliku omavalitsuse tasandil otsustamise koht? Kogu arutelu käib hetkel volikogu vahendusel probleemide (ühe elamu ja ühe leibkonna) kaupa eraldi (elamiskõlbmatuks määramine). Käesolevat projekti mõistetakse kui leevendust, mille abil saab valla elanikule näidata, et omavastutus vallas on väiksem.
5. Kaaluda Ida-Viru erisuse meetmete loomist ja rakendamist. Ida-Viru elukeskkond on üks ekspluateeritumaid Eestis, kuid vastavad toetused ei ole siit riigile makstavate keskkonnatasudega tasakaalus.
6. Kahanemisega kohandamise visiooni loomine ja rakendamine.

## Ida-Viru Omavalitsuste Liidu (IVOL) ootused näidisprojektile

1. Kahanemisega kohandamise visiooni loomine ja rakendamine.
2. Insener-tehniliste küsimuste lahendamine. Tuleb luua andmebaas tühjenevatest hoonetest (piirkondadest) ja nende tehnilisest seisukorrast, mis aitab edaspidi teha perspektiivseid kaalutletud otsuseid.
3. Kommunikatsiooniplaan. Läbi mõeldud kommunikatsiooniplaan lihtsustab inimestega suhtlemist ja nende informeerimist ning ennetab väärarusaamist ja võimalikke konflikte.
4. Õigus-finantsilised küsimused. Kuidas kogu ümberkolimise ja lammutamise protsessi üldse võib läbi viia.

Ollakse üksmeelel, et kohaliku omavalitsuse soovil ja initsiatiivil peaks tellima vajalikud eksperthinnangud ja sellest sündivad lahendused. On mõistetak, et riik kohalikul tasandil lahendusi ei paku - lahendused peavad olema kohapeal sündinud. See tähendab, et **lahenduste pakkumisel peab eelkõige arvestama koha spetsiifikat**. Sellele vaatamata **oodatakse riigilt Ida-Viru "oaaside" laiemat ja ühist strateegiat ning vastavat tegevuskava**.



Valla ettepanek, kuidas ümberkolimist edaspidi paremini läbi viia:

1. Kaardistada korraga kõigi ümberkolitavate elanike soovid ja vajadused.
2. Saavutada kõigi elanikega kokkulepped ja planeerida remonttööd, s.t. kõik korterid lähevad ühel ajal remonti.
3. Teostada kokkulepitud remonttööd kõigis korterites üheaegselt.
4. Kõikide elanike üheaegne ümberkolimine.

Sellise taktika puhul ei jää ükski leibkond nõ viimaseks mohhikaanlaseks juba tühjas majas.

## 4

### Elanikud, nende hirmud ja ootused

Tulemused põhinevad Kiviõli linna Keskpuiestee ja Kalevi tänava kortermajade elanike kogemusel. Palusime intervjueeritavatel kirjeldada Lüganuse valla juhitud ümberkolimisprotsessi: millised olid nende ootused, kuidas ollakse rahul uue elamispiinnaga, kuidas hindavad ümberkolimisprotsessi. Intervjueeritavad olid peamiselt eakad ja üksi elavad naised. Pärast valla ametlikku otsust, et maja on elamiskõlbmatu ja läheb lammutamisele, on elanikud teinud ümberkolimise suhtes erinevaid valikuid, sõltuvalt peamiselt oma finantsilisest võimekusest.

Kui on teada, et kortermaja on pöördumatult tühjenemas ja läheb tõenäoliselt lammutamisele, võib intervjuude põhjal eristada selgelt kaks võimalikku stsenaariumi. Elanikud, kelle finantsvõimekus on suurem, otsustavad leida endale uue elamispiinna iseseisvalt. Otsus tehakse kas kohe pärast lammutamise otsust või vallavalitsusega kommunikeerimist ja isiklikku järeldust, et valla abi antud küsimuses on ebapiisav. Näiteks, vald pakub ebasobivaid kortereid või neil pole vahendeid korterite pakkumiseks. Samuti tõukab **iseseisvalt uut korterit otsima ümberkolimisprotsessi pikkus**. See tähendab, et soovitakse kiiremat ja selgemat lahendust, mitte pikaajalist teadmatust sellest - mis siis edasi saab? Elanike sõnul on ametlikule infole eelnenud erinevad kuulujutud, mis on samuti soodustanud uue elukoha otsinguid. Mitmel juhul on olnud **ametlik info kui viimane tõuge, et lõpuks ära kolida**. Iseseisva kolimise puhul valitakse uueks elukohaks peamiselt linna uuem elamufond – paneelmajad.

Teine stsenaarium puudutab neid, kelle finantsvõimekus on madalam. Intervjuude põhjal ilmnes, et tühjenevate kortermajade viimased ja ümberkolimist vajavad elanikud on pigem eakad, sageli naisterahvad, kes on majas elanud pikemat aega (40-50 aastat). Elanike intervjuud kinnitavad valla tähelepanekut, et **jäävad need, (1) kellel ei ole muud võimalust**. Neil ei ole sugulasi, kes aitaks või võimaldaks teise elukoha, või raha ja võimekust, mille eest ise parem eluase osta. **(2) Teisalt jäävad elanikud, kellel puudub motivatsioon kolida, kes vaatamata halbadele elamistingimustele tunnevad end selles korteris kodus**. Elanikud on peamiselt siia asunud või kolinud, kui aastakümneid tagasi Kiviõli kohalikus tööstuses tööle asusid.

Uue elukoha ja elukeskkonna osas on **peamised ootused seoses ligipääsetavusega**. Enamasti mainitakse erinevate teenuste (nt arstiabi, toidupoe, apteegi, rahaautomaat) kättesaadavust ja lähedust. Oluliseks peetakse ligipääsetavust ja liikumise mugavust ka maja ja korteri sees – eelistatakse esimest korrust, väiksemaid tube ja koridore. Eelistatakse kortermaja, mis asub roheluses, seega on oluline roheline elukeskkond ja vaade rohelusele. Intervjueeritud elanikud on valla pakutud uue elukohaga (tegemist on samas piirkonna stalinistlike majadega) enamasti rahul, hinnatakse enim korteri soojust ja selle asukohta. **Arvestades asjaolu, et ümberkolimise protsessis osalevad peamiselt eakad elanikud, on oluline pidada silmas sellest tulenevaid eripärasid nii suhtlemisel** (vältida liigse meeelhärmi tekkimist) **kui uue elukoha valikul** (arvestada ligipääsetavusega).

Oma eelmist elukohta hinnati samuti kõrgelt. Probleemina nähti mitte niivõrd tühjaks jäämist, kui võrd probleemseid, sageli ka kriminoogeenseid naabreid ning tühjaks jäämisega kaasnevaid tagajärgi, nt vandalism ja kütte väljalülitamine.

Ümberkolimisprotsessi hinnatakse erinevalt. Eakamad on pigem olukorraga leppinud, isegi need, kes kolivad juba teist korda. Tundub, et leppimine on tingitud peamiselt ümberkolimise protsessi pikkusest. **Ümberkolimise protsess kestab alates hetkest, mil vald alustab ümberkolimiseks vajalikke tegevusi, keskmiselt 2 aastat**. Valla kogemuse põhjal on see aeg, mille jooksul jõuab elanik olukorra või selle paratamatusega leppida. Kui esmakohtumisel võib elanik olla tõrges ja pettunud, siis mida aeg edasi, seda leplikumaks muututakse. Samuti kujundab meele muutust ülejäänud elanike käitumine. Mida vähem on majas elanikke, seda kiiremini soovitakse ka ise majast välja saada.

Nooremad (peamiselt iseseisvalt ümber kolinud või veel piirkonnas elavad) aga tunnetavad, et vald tegeleb tagajärgede likvideerimisega, kui peaks rõhuma rohkem ettevaatavatele tegevustele ja analüüsile. Näiteks on Keskpuiestee 55 kortermaja elanikud selgelt ärevad, sest ametlikku otsust, milline on kortermaja tulevik, ei ole teada ega elanikele kommunikeeritud. **Elanikud ootavad läbimõeldud strateegiat ja paremat kommunikeerimist**. Siinkohal võib järeldada, et **puudub konsensus selles, millal täpselt on õige aeg sekkuda**, kuna puudub läbimõeldud ja terviklik nägemus ning strateegia tühjenevate kortermajadega tegelemiseks. Kindlasti on esimene samm teadvustada ja kommunikeerida avalikkusele, et sellised küsimused on aktuaalsed ning puudutavad kogukonda laiemalt, kui vaid episoodiliselt, mil üht kortermaja parasjagu ümber kolitakse.



Oma kodu tahad ikka korras hoida, aga me ei taha korterite remonti raha matta, sest on tõsine oht, et peame ka siit majast välja kolima. /.../ Kalevi tänaval tegin korraliku remondi, nüüd enam mitte, sest neis majades maksavad korterid oluliselt vähem kui remont," räägib ta.

Õhtulehe artikkel 'Kodust välja kolima pidanud pensionär: kardan, et ka see maja lammutatakse!' (2014)  
Fotod: Aldo Luud



"Elasime nagu sõjajärgses. Mõnes majas jooksis rahvas laiali puhtalt sellepärast, et hakati vaikselt lammutama. Öösiti tekkisid akende alla radiaatorite, uste ja akende virnad. Meile soovitati, et valvake, aga me vanainimesed ei julgenud peadki välja pista. Siis keevitati allesjäänud torud kinni, et vesi saaks ikka ringi käia," meenutab Anne kolme-nelja aasta tagust aega.

**Joonis 2.** Väljavõte Õhtulehe artiklist "Kodust välja kolima pidanud pensionär: kardan, et ka see maja lammutatakse!" (2014).

Vald ei ole väga avalikult ja selgelt ümberkolimise ja kahanemise teemal sõna võtnud, mistõttu **on tajutav ehk tunnetuslik ja objektiivne info ümberkolimise protsessi kohta kujundanud eriarvamusi**. Väikeses kogukonnas levib palju vasturääkivat teavet. Näiteks 'nemad said ju paremas seisus korteri kui mina /.../ miks neile raha maksti ja meile mitte /.../ äkki ma pean järgmine aasta uuesti kolima /.../ mis meie majast siis saab'. Kuigi vallas võib olla ümberkolimiseks välja kujunenud kindel tegevuskava, tajuvad ja kogevad inimesed seda erinevalt, millest võib tulla ka ebaõiglase kohtlemise tunne. Seetõttu on oluline, et vallas oleks ennekõike protsessis osalejate jaoks selge ja läbipaistev tegevuskava, millele igas järgnevas etapis viidata.

Oluline murekoht on **ebavõrdne ligipääs protsessi sekkumiseks või selle mõjutamiseks**. Enamik elanikel puudub juriidiline keeleoskus või pädevus kaasarääkimistes aktiivsemalt osaleda. Kui tegemist on eesti keelest teise emakeelega elanikuga, on veel olulisem veenduda, et elanik on oma õigustest, võimalustest ja ka vastutusest õigesti aru saanud. Näiteks kujunes olukord, kus ühe elaniku sõnul ei pakkunud Kiviõli linn talle ümberkolimisel korteri remontimisvõimalust. Probleem seisnes aga selles, et korter, kuhu elanik kolis, ei kuulunud linnale, vaid oli privatiseeritud. Remonttöid pakutakse aga ainult linna, nüüd ka valla omandis korteritele.

## 5

### Järeldused ja kokkuvõte

Kohalik omavalitsus mõtestab ümberkolimise ja lammutamisega seonduvat probleemi objekti- ja omandikeskselt. Tegeletakse siin-ja-praegu olukorrale lahenduse leidmisega ja puudub strateegiline ettevaatav tegevuskava. **Otsustus ja vastutus lasub elanikel ja elanike valikud juhivad valla tegevusi.** Valla hoiak on, et elanikud ise on ju otsustanud minema kolida ja seepärast on ka selline hetkeolukord kujunenud. Elanikud tunnetavad ümberkolimist aga piirkonna eripärast tingitud paratamatusena, millega kaasneb ka pidev teadmatuse ja ebakindluse tunne - nt kardetakse oma korterisse või elamusse investeerida, sest peljatakse peatset ümberkolimise ohtu.

Kuigi vald pakub leibkonna soovidest lähtuvat teenust, s.t. püüab pakkuda kortereid vastavalt inimese enda sõnastatud soovidele, peab tulevikus ümberkolimisel üha enam arvestama **sihtgrupist sõltuvaid vajadusi** (vananev ühiskond, ajutised elamispinnad, väiksemad korterid jne), sh erivajadusi (eakamatel on keeruline liftita majas viiendal korrusel elada). Näiteks on praegu kujunenud olukord, kus eakas ja suurte liikumisraskustega vanaproua on kolinud liftita majas kolmandale korrusele. Samuti on olulised tunnetuslikud vajadused, näiteks kurtis üks vanaproua, et enam ei ole tal hea vaade tänavale, sest puu kasvab ees. Seega peaks elanike soovide kaardistamisel püüdma mõelda avatumalt, et esialgu varjatud vajadused saaksid võimalusel rahuldatud, arvestades, et vald on juba praegu võtnud individuaalse lähenemise. Loomulikult **peab vald hindama vastava töömahu suuruse ja vajadusel palkama lisatööjõudu.** Näiteks lõi vastsündinud Lüganuse vald spetsiaalse töökoha, kinnisvaraspetsialist, ümberkolitavate korterelamute haldamiseks ja nende elanikega tegelemiseks. Ka siin oleks riigil võimalik abi pakkuda, et tekitada vastav rahastusallikas.

#### **Infrastruktuuri amortiseeritus juhib üha enam planeeringulisi otsuseid.**

Vähemasustatud korterelamute elanike ümberkolimise ja tühjade hoonete lammutamisega seonduvalt on vaja lahendada kaugkütte ümberehitamise, rekonstrueerimise ja optimeerimise küsimused. Nagu eelnevalt mainitud, on kujunenud esmakordne olukord, kus kütteteenuse pakkuja keeldub küttesüsteeme renoveerimast ja survestab valda hoonet elamiskõlpsmatuks määrama. Siinkohal on oluline valla, elanike ja ettevõtete vaheline koostöö ja jällegi strateegiline ettevaatav tegevuskava tühjenevate kortermajade paremaks haldamiseks ja võimalike konfliktide ja sundseisude ennetamiseks.

Kindlasti vajab teema rohkem selgitustööd ja nii omavalitsuse sisest kui ka avalikkusele paremat kommunikeerimist. Nagu selgitas üks elanikest: *“Inimestega tuleb suhelda ning nendega tuleb tegeleda. Kui pensionär läheb valda infot otsima, siis ta peaks seda ka saama. Nad ju ei tea, mis-kes-kus.”*

Mitmekümne aasta pikkuse kogemusega vald tajub ka ise ükshaaval ümberkolimise puhul puudujääke ja murekohti. Peamine on kortermajade viimaste ümberkolimist ootavate elanike ohutus. Tihti püüab vald neid ennetada ja kõik vähegi müügiks kõlblik materjal majast ise enne eemaldada. Samuti loodab vald elanike ohutust parema protsessidisainiga tagada, nt ühe maja

elanikud kolitakse ümber korraga. See aga loomulikult tõstatab küsimused, mis on kogukond, kas ühe maja elanikud, korteriühistu või veel laiem? Kas kujunenud kogukonna ühtne kolimine on võimalik või ei oma see väikelinnas nagu Kiviõli tegelikult tähtsust?