



Elukeskkonna kohanemine kahanemisega

*Juhend kahaneva rahvastikuga
piirkondade eluaseme valdkonna ümberkorraldamiseks
ja kasutusest väljalangenud korterelamute lammutamiseks*

Peeter Vihma, Keiti Kljavin, Johanna Pirrus

Tallinn 2021

Juhendi koostas Linnalabor põhinedes Rahandusministeeriumi pilootprojekti „Kahaneva rahvastikuga piirkondades probleemsete korterelamute elanike ümberasustamine ja kasutusest väljalangenud korterelamute lammutamine“ raames läbi viidud kaardistustel kolmes erinevas Eesti omavalitsuses.

Viitamine: Peeter Vihma, Keiti Kljavin, Johanna Pirrus (2021) Elukeskkonna kohanemine kahanemisega. Tallinn: Linnalabor

SISUKORD

Lühikokkuvõte	4
<i>Esimene samm.</i>	6
Kahaneva elukeskkonna teadvustamine ja osaluse kaudu planeerimine	6
<i>Teine samm.</i>	10
Omavalitsuse töö korraldamine kahanemisega kohanemiseks	10
<i>Kolmas samm.</i>	14
Elanike kaasamine ümberkolitavate eluasemete valikusse	14
<i>Neljas samm.</i>	18
Majakesksed tegevused elanike eluasemevahetuse korraldamiseks	18
<i>Avalikkussuhted ja sõnumid</i>	24

Lühikokkuvõte

Juhendi eesmärk on toetada kohalikke omavalitsusi nende tegevustes elanikkonna kahanemisega toimetulekul ruumilise planeerimise ja eluaseme valdkonnas. Juhend hõlmab nii strateegilisi kui taktikalisi tegevusi ning pöörab tähelepanu nende omavahelisele sidumisele. Anname soovitusi, kuidas tuua kokku kahanemise ruumiline analüüs ja konkreetset eluasemete ümberkorraldamisega seotud tegevused (nn „majakesksed tegevused”), kuidas korraldada omavalitsuse tööd kahanemise kohandamisel ning kaasata elanikke ning teisi osapooli. Kirjeldame kahanemisega kohandamise protsessi läbi **nelja sammu**. Igale protsessi sammule on pühendatud oma peatükk, mille alguses on sõnastatud probleem, sellele sobiv lahendus ning peatüki lõpus on esitatud soovitused.

Juhendi koostamisel oleme lähtunud **neljast põhimõttest**, millele omavalitsuse töö korraldamisel tugineda. **Demokraatlik ning avatud asjaajamine** on oluline nii kahanemisega kohandamisel kui ka kõigi teiste muutustega arvestamisel omavalitsuse töö ja strateegia suunamisel. Samas, informeeritud otsuste langetamine elanike kaasabil eeldab **kaasamis- ja osalustegevuste oskuslikku korraldamist**. Seega, ekspert-teadmist tuleb rakendada mitte ainult ruumilise planeerimise, juriidilises või „tehnilistes” küsimustes, vaid ka elanikkonnaga suhtlemises. Ka selleks on omad tehnikad, mis aitavad mitte ainult elanikke võrdselt ja heatahtlikult kohelda, vaid toetavad ja jõustavad neid informeeritud otsuste tegemises. Heatahtlik suhtlemine, mis peab silmas teise poole huvisid, on aga aluseks usalduse tekkimisele, mis vähendab tehingukulu – vajadust kõik detailselt ja kirjalikult kirja panna.

Kahanemisega kohandamise tegutsemise põhimõtted

- *avatud asjaajamine*
- *ekspertiisi kasutamine*
- *elanike jõustamine*
- *heatahtlik suhtlus*

Mõistame, et kahanemine on teema, millest rääkimine on harjumatu. Pigem räägivad planeeringud, strateegiad ja arengukavad kasvust. Loodame, et antud põhimõtete rakendamise kaudu kasvab inimeste heaolu ka siis, kui elanikkond või linnaruum meie ümber kokku tõmbub. Kasutame juhendis läbivalt “kohandamise” mõistet, viidates aktiivsele sekkumisele ruumi planeerimisel. Samas rõhutame, et elukeskkonda ei ole võimalik kohandada, vaid meie peame koos elukeskkonnaga kohanema. Neid kahte mõtet ühendades loodame, et meie soovitused pakuvad tuge oma tegevuste kohandamiseks, et kohandamine kahanemisega toimuks edukalt.

linnalabor

Esimene samm
**Kahaneva elukeskkonna
teadvustamine ja kaasav planeerimine**

- Lähene elukeskkonnaga kahanemisele valdkonnaüleselt ja terviklikult ning enne üksiktegevuste ja -projektidega alustamist vaata üle arengukavade ja üldplaneeringute raamistik;
- Kahanemise ilmingute kaardistamine ja asustamata eluruumide prognoosimine järel tuleks kohalikus omavalitsuses leppida kokku kahanemise kohandamises ning koostada uuringutest, prognoosist ja analüüsist lähtuv ruumilise kohandamise strateegia;
- Kaasa kohalikud elanikud juba uuringute ja analüüside faasis, kuid kindlasti kahanemise strateegia koostamisse, kasutades kvantitatiivsete meetodite kõrval ka kvalitatiivseid osalusmeetodeid: individuaalintervjuud, fookusgrupid, vaatlused, stsenaariumi-planeerimise töötoad, rahvakogud jms.

Teine samm
**Omavalitsuse töö korraldamine
kahanemisega kohanemiseks**

- Delegeeri tegevused hea suhtlusoskusega projektijuhile ja anna talle piisavalt volitusi;
- Enne uute tegevuste alustamist kogu omavalitsuse spetsialistidelt kokku olemasolev teadmine eluaseme valdkonnast;
- Arvesta lammutamise planeerimisel alati selle strateegilist vajadust ning vii lammutamine tasakaalu eluaseme ümberkorraldamisega tagasikolimise programmide, ökosüsteemide rajamise jt tegevuste kaudu;
- Planeeri tegevusteks piisavalt aega: 2-4 majaga projekt kestab 1-2 aastat.

Kolmas samm
**Elanike kaasamine ümberkolitavate
eluasemete valikusse**

- Kaardista asenduskorterid enne elanikega rääkimist;
- Vali ümberkorraldamisele minevad eluasemed peale elanikega rääkimist;
- Loo elanikele motivatsioon olla huvitatud eluaseme vahetusest;
- Otsi korteriühistuga partnerlussuhet, kuid ära oota, et KÜ teeb ära teavitustöö, sest KÜ-l on omad eesmärgid ja ülesanded;
- Elanikega suheldes kasuta veenmist ja selgitamist, mitte sundimist.

Neljas samm
**Majakesksed tegevused elanike
eluasemevahetuse korraldamiseks**

- Kasuta elanikega kontakti loomiseks eelnevaid positiivseid kontakte ja kontaktisikuid, et arendada vastastikust usaldust;
- Mida väiksem kortermaja, seda informaalsem olgu lähenemine;
- Individuaalseteks kohtumisteks tee intervjuuks plaan, ent ole paindlik;
- Suhtle elanikega sõbralikult, see on uus olukord nii sulle kui neile.

Esimene samm.

Kahaneva elukeskkonna teadvustamine ja osaluse kaudu planeerimine

Väljakutse:

Kahanemine on kõiki eluvaldkondi siduv varjatud probleem, mida sageli ei soovita teadvustada. Üksikute projektide kaudu kahanemisele reageerimine loob killustatud elukeskkonna.

Lahendus:

Kaasav kahanemise planeerimine seob üksiktegevused terviklikuks plaaniks ja võimaldab kahanemise väljakutsetele aegsasti reageerida ning potentsiaalseid konflikte ennetada.

Terviklikult kahanemise tagajärgede teadvustamine on suur väljakutse. Inimeste otsust jääda või ära minna, tööd leida, ühiskonda panustada jne mõjutavad tingimused ei ole seotud vaid ühe kindla valdkonnaga. Kahanemist mõistetakse sageli rahvastikuprotsesside muutustega (iive ja vananemine). Samas, elukeskkonna nähtavaim osa kahanemisest viitab globaalsetele trendidele: linnastumine, elustiilide muutused, pandeemiad nagu COVID-19, majanduse ümberstruktureerimine ja inimeste suurem mobiilsus. Omavalitsused tegelevad kahanemisega reeglina ruumilise planeerimise (sh teenuste ja tehnilise taristu planeerimise) kaudu. Kõik need valdkonnad puudutavad ka omavalitsuse arengukava. **Kasvu asendamine kahanemisega eeldab uut pikka plaani ja teistmoodi lähenemist kõikides elukeskkonda puudutavates valdkondades terviklikult.** Enne uute plaanide tegemist tasub hinnata varasemate planeeringute asjakohasust ning vajadusel tuleb astuda konkreetseid samme nende ajakohastamiseks või põhjendatud juhtudel ka kehtetuks tunnistamiseks, et asuda leidma uusi oludega sobivaid lahendusi.

Eluaseme valdkonna korrastamisega lahendatakse vaid osa kahanemisega kohanemisest, kuid selle protsessi kaudu on võimalus kohaliku omavalitsuse, riigi ja kogukonna aruteluks soovitud ja soovimatu tuleviku üle. Kahanemisega sobivad taktikad võivad olla seotud paindlike lahenduste arendamisega elutähtsate teenuste tagamisel, maa ja ruumikasutuse määramisega, sh maade munitsipaliseerimise põhimõtete ülevaatamisega, maa "loodusele tagasi andmisega", ökosüsteemide rajamise või ümberehitamisega jne. Kahanemise ilmingute kaardistamine ja prognoosimine ning sellest

lähtuv **ruumilise kohandamise strateegia**¹ on üks oluline sisend üldplaneeringu koostamisel ja juba kehtestatud üldplaneeringu ülevaatamisel. **Kahanemise plaan ei pruugi olla ruumiline planeering kitsas tähenduses, vaid võib olla ka kokkulepe põhimõtetes ja põhisuundades, millega on seotud tegevuskava ning perioodiline eesmärkide ja saavutuste ülevaatamine.**

Varasemalt on leitud, et valdkonnavaheliste ülesannete lahendamise on tõhusam siis, kui nende koostamist ja elluviimist toetavad otsused on vastu võetud kõikide erinevate osapoolte huve arvestades.² Mitut valdkonda puudutavate otsuste elluviimine eeldab usku uutesse eesmärkidesse ja laiapõhjalist toetust elanike ja ettevõtjate seas. Selle saavutamine on keeruline. Käesolev juhend lähtub põhimõttest, **et kahanemisega kohandamise strateegiate puhul tuleks inimeste tunnetatud kahanemisega arvestada sama palju kui arvatatud kahanemisega.** Seepärast on juhendi eesmärk aidata omavalitsusel planeerida (linna)ruumi arengut koos kahaneva elanikkonnaga nii, et arvestatakse nii “alt-üles” (nt elanikelt, kodanikeühendustelt) kui “ülevallt-alla” (ekspertidelt, omavalitsuse juhtidelt) vaates saadud sisendit.

Sellisel lähenemisel on mitu eelist. Esiteks, **üks mudel kahanemisega kohandamiseks igas linnas või vallas ei toimi ning omavalitsuste vastus kahanemisele on individuaalne.** Kahanemise kohandamise pika plaani ja oma teekonna leidmiseks on vaja ülevaadet elanike vajadustest ja ootustest nii eluaseme valdkonnas kui ka avaliku ruumi ja teenuste puhul. Elukeskkonnas väljenduvate tagajärgede – tühjade eluruumide osakaal korterelamutes, mahajäetud elukeskkond, teenuste kadumine või alainvesteeritud linnaruum – mõistmiseks tuleb **esmaselt kaardistada selle ulatust ruumis ning prognoosida asustamata eluruumide dünaamikat.**³ Selliste kaardistamiste puhul kasutatakse valdavalt andmepõhist loogikat, mis võimaldab suunata ruumiotsuseid elujõulisemate piirkondade tugevdamiseks ja informeeritud otsuse tegemiseks investeringutel.

Teiseks, demokraatliku ühiskonnakorralduse põhimõtted eeldavad, et olulised otsused arutatakse elanikega läbi. **Elukoht – kodu – on inimesele üks kõige intiimsemaid eluvaldkondi ning sellealased otsused peavad sündima elanikuga koos.** See, mida andmepõhine analüüs mõeldab kasutuseta elamispinna all, on kellegi teise jaoks kodu. Otsuseid, kas kodu ümber on turvaline või ohtlik, kas majas on külm või soe, kas elu on kallid või odav, teevad inimesed nii lähtuvalt kalkulatsioonist kui ka tunnetusest. **Osaluspõhisel lähenemisel on samuti teadlikkust tõstev funktsioon: elanikelt küsimuste küsimine suunab neid märkama oma elukeskkonda ning igapäevategemistes ruumi planeerimisega seoseid looma.** Individuaalsete seoste loomine toimub paralleelselt kollektiivsete tegevustega (näiteks korteriühistu tasandil), mis seostuvad seejärel laiemalt ruumi ja liikuvuse küsimustega. Selline altpoolt tulev mõtestamine peaks

¹ Soovitame tervikliku pildi saamiseks tutvuda kahanemise ilmingute, eelkõige eluhoonete tühjenemise, prognoosimise ning kaardistamise juhendiga:

https://www.rahandusministeerium.ee/sites/default/files/Riigivara/Korterid/suunised_ruumilise_kahanemise_analuusimise_ks_ja_kohandamise_strateegia_koostamiseks.pdf

² Suunised kahanevate piirkondade säästlikuks ruumiliseks planeerimiseks, Rahandusministeerium, 2015, lk 6.

<https://planeerimine.ee/wp-content/uploads/suunised-kahanevate-piirkonade-planeerimiseks.pdf>

³ Sama soovib ka suunised ruumilise kahanemise analüüsimise ja kohandamise strateegia juhendmaterjal, vaata:

https://www.rahandusministeerium.ee/sites/default/files/Riigivara/Korterid/suunised_ruumilise_kahanemise_analuusimise_ks_ja_kohandamise_strateegia_koostamiseks.pdf.

leidma tee ametlikku ruumilisse planeerimisse⁴. Kuna selliste seoste loomine ei ole levinud praktika ning eeldab aktiivset elanike jõustamist informeeritud otsuste tegemiseks, siis osalusplaneerimise esimene ülesanne on suurendada elanike teadlikkust mikro- ja makrotasandite omavahelistest seostest.

Kolmandaks, erinevate huvigruppide kaasamine ja kodanike osalus on oluline ka korralduslikust aspektist. Arvestades mitmekülgset valdkondade hulka, mis on kahanemisega seotud, puudutab kahanemine ka elanikkonna gruppe laiemalt. Kui omavalitsus sekkub eluaseme korraldamisesse, siis muutuvad oluliseks nii suhted minevikus, vastastikune usaldus kui sekkumise viis. Täiesti vastupidise tulemuseni võivad viia sekkumised, kus esmalt otsustatakse maja lammutada ja alles siis küsitakse elanike arvamust või kui esmalt küsitakse ja seejärel otsustatakse. Oskuslikult planeeritud kaasamine ja osalemine loovad head eeldused ühise heaolu loomisel ka korralduslikuks latususeks, mis väldib ning lahendab konflikte, mitte ei tekita neid juurde.

Strateegiliste dokumentide lähteülesande ja metoodikad saab iga omavalitsus vastavalt enda eripärade järgi seada. Uuringud, mis kahanemise kohandamise plaanile sisu loovad, kombineerivad osaluspõhiseid ja kvalitatiivseid meetodeid. Pakume juhendi lõpus (Lisa 1) näidet **Narva linna tellitud taju-uuringust**, mis kombineeris erinevaid registripõhiseid ja tunnetuslikke aspekte linnaruumi ja kahanemise tajumisest. Uuring telliti üldplaneeringu sisendmaterjalina ning on hea näide, kuidas uuringud ja üldised linna arengu dokumendid võiksid seotud olla. Lisas 1 on kirjeldatud kaasamise meetodeid: ettevõtjatega tehtud intervjuud, noorte liikumisteede kaardistamine osalus-töötubades, intuitiivse kollaaži meetod, mille käigus peab vastaja suurest piltide hulgas välja valima kuni 10 pilti, mis kujutavad konkreetse koha soovitud tulevikku. See näide viitab ainult väikesele osale kaasamise meetoditest, mis varieeruvad lihtsatest küsitlustest mitmepäevaste rahvakogudeni. Nende põhjalikum käsitlemine väljub käesoleva juhendi raamidest, kuid soovitame lähtuda nn rusikareeglist: **kaasamise põhjalikkus on pöördvõrdelises seoses otsuse olulisusega. Mida suurem on planeeritud muutus, seda kaasavam olgu meetod; mida kaasavam on meetod, seda suurem olgu valmisolek muuta olemasolevat plaani.** Omavalitsusel tasub ka läbi mõelda, kas ja kui suures ulatuses ollakse valmis arvestama osaluse teel kogutud sisendit, et osalejatel ei tekiks põhjendamatu ootusi. Samamoodi, kui omavalitsus on seadnud eesmärgiks ruumilise arengu visiooni kujundamise, siis ei piisa üksikutest küsitlusest, ideekorjetest vms. Kaasates elanikke, tasub silmas pidada osalemise põhimõtteid, mille põhjaliku nimekirja oleme ära toonud lisas 2.

Kokkuvõtvalt rõhutame veel kord, **et lisaks planeerimisele ja seda toetavatele tegevustele** (erinevad analüüsid ja uuringud) **on vajalik seda toetav visioon, mis seisab mõneti väljaspool planeeringu operatiivset tegevusruumi ja annab sisendi kõikidele teistele nn pika plaani tegevustele, mida kahanemise juhtimisel ellu viia.** Meie seisukoht on teadlikult mitte panna kogu lootus pelgalt arengudokumentide ja üldplaneeringu võimekusse, vaid kahanemisega kohanemise võiks alata pigem sellega leppimises. Selline otsus võib olla kokku lepitud näiteks **kahanemise kokkuleppes**, mis võiks olla vallavalitsuse ja volikogu ühine otsus. Näiteks üldsõnaline volikogu otsus, mille sisu ja teekonna määravad uuringud, analüüsid ja prognoosid ning nende põhjal loodud strateegia. Selline kokkulepe annab omavalitsuse töötajatele kindluse,

⁴ Planeerimisseaduse mõttes.

et kahanemise juhtimine on seotud prioriteet ja oluline raamistik igasuguse arengu kavandamisel. **Kuna paljusid üksikuid otsuseid saab langetada alles konkreetsete projektide käigus elanikega koosõlas, tuleb kokkulepe kirja panna piisavalt paindlikult.** Kokkulepe peamine eesmärk on anda kõrgetasemeline kinnitus omavalitsuste spetsialistide töö korraldamiseks, eelarveliste vahendite kasutamiseks, avalikkusega ja elanikega suhtlemiseks.

Soovitused kahaneva elukeskkonna teadvustamiseks ja kaasavaks planeerimiseks:

- Lähene elukeskkonnaga kahanemisele valdkonnaüleselt ja terviklikult ning enne üksiktegevuste ja -projektidega alustamist vaata üle arengukavade ja üldplaneeringute raamistik;
- Kahanemise ilmingute kaardistamine ja asustamata eluruumide prognoosimine järel tuleks kohalikus omavalitsuses leppida kokku kahanemise kohandamises ning koostada uuringutest, prognoosist ja analüüsist lähtuv ruumilise kohandamise strateegia;
- Kaasa kohalikud elanikud juba uuringute ja analüüside faasis, kuid kindlasti kahanemise strateegia koostamisse, kasutades kvantitatiivsete meetodite kõrval ka kvalitatiivseid osalusmeetodeid: individuaalintervjuud, fookusgrupid, vaatlused, stsenaariumi-planeerimise töötoad, rahvakogud jms;

Teine samm.

Omavalitsuse töö korraldamine kahanemisega kohanemiseks

Väljakutse:

Kahanemisega kohandamine on mahukas ülesanne, mis puudutab paljude omavalitsuse töötajate töövaldkondi. Ilma sobiva juhtimiseta jääb töö venima ja tulemust on raske saavutada.

Lahendus:

Kahanemisega kohandamise pikk plaan eeldab nii kõrgetasemelist ent paindlikku kokkulepet ja kahanemise strateegiat ning vastavate volitustega projektijuhti, kelle ülesandeks on omavalitsuse spetsialistide töö koordineerimine ning suhtlus elanikega.

Kahanemise tunnistamist on üldjuhul mõistetud kui teadlikkuse kasvu kahanemise mõjudest ning tagajärgedest. Nagu juba rõhutatud, eeldab **kasvule orienteeritud arengu asendamine juhitud kahanemisega uut pikaajalist lähenemist**, näiteks paindlikke lahendusi elutähtsate teenuste tagamisel, maa ja ruumikasutuse määramisel ja palju muid tegevusi, mis ei kuulu vaid ühe spetsialisti valdkonna pädevusse, vaid eeldab väga erinevate kompetentside koostööd. Igasugune pikk plaan vajab aga tegevuskava ning see omakorda ka pidevat kontrolli ja ülevaatamist. Pika tegevuskava sisustavad erinevad ja ajas määratletud ühekordsed või korduvad tegevused, mida tihti nimetatakse projektideks.

Projektipõhise tegutsemise esimeseks ohukohaks on pikema arengu killustumine. **Sageli lähtub projekt vähemalt osaliselt selle rahastaja ettekirjutustest, mis raha kasutamist suunavad.** Ehkki projektide eelised pikaajaliste tegevuste sees on selge fookuseerimine ühe kindlamini defineeritud väljakutse lahendamisele (näiteks amortiseerunud kortermaja lammutamine) ning enamasti ka mitme erineva, tavapäraselt mitme kokkupuutuva inimese või organisatsiooni koostöö, siis selliste osaliselt väljastpoolt suunatud, **ühekordsete tegevuste ohuks on tegutsemine lähtuvalt rahastusvõimalustest, mitte strateegilisest vajadusest.** Ükshaaval maju lammutades ei pruugi tulemuseks olla parem elukeskkond. Mistõttu on omavalitsuse seisukohast kahanemise kohandamisel peamiseks väljakutseks erinevate projektipõhiste tegevuste sidumine tervikuks. Strateegilise vaate (ruumilise kohandamise strateegia) hoidmise kõrval soovitame lähtuda ka projektide puhul võrdse kohtlemise printsüübist. Kui näiteks eluaseme valdkonna ümberkorraldamise esimeste, hästi-rahastatud projektide käigus pakutakse

elanikele soodsaid ümberkolimise tingimusi, asenduskorterite remonti jms, siis see tekitab ka hilisemates projektides elanikele sarnaseid ootusi, nendele mittevastamine aga suurt pettumust ning vastumeelsust tulevastes projektides osalemiseks.

Mõtestades üksikuid eluaseme ümberkorraldamisega tegelevaid projekte laiemal ruumilisel planeerimise ja arendamise osana, tasub läbi mõelda, kuidas omavalitsuse erinevad töötajad kõige otstarbekamalt koos töötama suunata. Kahanemise kohandamise strateegia peaks kinnitama omavalitsuse töötajatele tegevuste strateegilist olulisust. Samuti peaks see andma aluse tegevuste elluviimise delegerimiseks.

Soovitame konkreetsete tegevuste juhtimine delegerida projektijuhile.

Tegemist võib olla nii väljastpoolt palgatud kui ka omavalitsuse enda sees leitud inimesega, kelle peamisteks ülesanneteks on:

- erinevate omavalitsuse spetsialistide töö koordineerimine;
- suhtlus elanike, korteriühistute ja teiste osapooltega;
- oluliste sõlmotsuste ettevalmistamine volikogule või juhtkonnale.

Kaaludes, kas on vajalik leida inimene omavalitsuse ametnike seast või kaasata kedagi väljastpoolt, tuleb arvestada, et talle seotud otsustusõigus (nt eelarve või linnavara osas) vastab omavalitsuse korraldusele. Otsustusõiguse delegerimine on aga oluline, kuna varasemad kogemused on näidanud, et kui asjaajamislikud üksikotsused ootavad näiteks vallavanema heakskiitu, võivad jooksvad tegevused jääda venima ning tekitab osalejates rahulolematust. Samal põhjusel on soovitatav juriidilised küsimused projektijuhile, vallavalitsuse ja volikogu otsustusõiguste asjus lahendada ennetavalt. Näiteks, kui projekti vältel on oodata tehinguid omavalitsuse varaga, siis võib kitsaskohaks olla omavalitsuse põhimääruses ette nähtud volikogu heakskiit tehingutele, mis võib teatud juhtudel protsessi mitu kuud pikendada. Seega tuleb projektijuhile ja omavalitsuse juhtorganite õiguste ja kohustuste vahel leida sobiv tasakaal. Igapäevasest majandamisest väljuvate eelarveliste otsuste tegemine peaks jääma aga volikogu või valitsuse otsustada, kuna kõrgetasemeline otsustamine muudab kogu protsessi avalikuks ning vähendab korruptsiooniohtu. Arvestades, et iga omavalitsus ja kohalik töökorraldus on mõneti erinev, kujuneb ka omavalitsuses vastav strateegia, kuidas antud teemaga tegeletakse.

Projektijuhile ülesandeks on omavalitsuse teadmiste, kompetentside ja ka meeskonna töö koordineerimine. Varasem kogemus näitab, et eluasemete ümberkorraldamise **projekt, mis tegeleb näiteks 2-4 kortermajaga kestab 1-2 aastat.**

linnalabor

Uuringute läbiviimine, strateegia koostamine ja ruumi planeerimine, majade eelvaliku tegemine	6 kuud kuni 1 aasta
Teavitamine ja läbirääkimised sobivate majade leidmiseks	3 kuud
Majade elanike vajaduste väljaselgitamine: kas soovitakse kolida, kas soovitakse kompensatsiooni või asenduskorterit, aga ka eelistused ja ootused, nt kui suurt korterit, mis korrusel, millises linnaosas või milliste teenuste läheduses;	2 kuud
Hindamised, juriidilised protseduurid (korterite omandamine KOV poolt), vajadusel asenduskorterite remontimine	6 kuud
Ümberkolimise korraldamine	2 kuud

Tabel: 2-4 eluasemega tegeleva projekti ajakava pilootprojektide põhjal.

Sealjuures võib eeldada, et esimesed projektid omavalitsuses võtavad pigem rohkem aega ning järgmised vähem. Nii näiteks pole järgnevate eluasemete ümberkorralduse jaoks vaja kaardistada ja prognoosida eluasemete tühjenemist terves omavalitsuses. Samuti on esimeste õnnestunud projektide järel kergem sobivaid maju leida, kuna kuuldused on elanike seas rohkem levinud, eelarvamusi vähem ning teavitustöö võtab seetõttu vähem aega. Siiski on varasem kogemus näidanud, et projekti töömaht on piisavalt suur, **kaalumaks täiskohaga projektijuhi rakendamist.**

Kuna projektis on väga suur kaal suhtlemisel elanikega, tasub projekti juhtima valida inimene, kellele suhtlemine meeldib. Erinevate spetsialistide kaasamine võib olla korraldatud vastavalt vajadusele. Kindlasti on vaja järgmiste spetsialistide teadmisi:

- Linna-, vallavalitsus ja volikogu: heakskiidu ja rahaliste vahendite andmine tegevustele, uuringute tellimine, tegevuste sidumine strateegiliste dokumentidega (üldplaneering ja arengukava), vajadusel kehtivate strateegiate ja kordade ülevaatamine, muutmine või lõpetamine, tehingud omavalitsuse varaga;
- Projektijuht: ametnike töö koordineerimine, suhtlus elanike ja korteriühistutega, ekspertiiside tellimine, andmete haldamine, menetluste läbiviimine;
- Arhitekt/planeerija ja arengunõunik: uuringute, analüüside ja prognooside koostamine, strateegia eestvedamine;
- KOV vara haldaja ja KOV varaga tegelev spetsialist: kinnisvaraga seotud tegevused;
- Jurist: lepingud ja juriidilised protsessid;
- Sotsiaaltöötaja: abivajavate inimeste toimetuleku vajadustega arvestamine ja rahuldamine.

	Otsustajad	Projektijuht	Planeerija	Ehituspets	Varaspetsialist	Jurist	Sotsitöötaja	Korteriühistu	Elanik
Kahanemise teadvustamine									
Kahanemiskava loomine									
Uuringute ja osaluse korraldamine									
Projekti(de) algatamine									
Teavitamine ja majade esialgne valik									
Asenduspindade kaardistamine									
Läbirääkimised elanikega									
Ümberkolimise korraldamine									
Korterite omandamine									
Majade lammutamine									

Joonis: osapoolte teadmiste ja osaluse vajadus protsessi erinevates osades

Soovime osutada ka sellele, et sageli on omavalitsustes **suur hulk latentset teadmist kahanemisega kohanemisest**. Seda seetõttu, et nn “tondilosside probleem” on Eesti omavalitsustes laialt levinud, kuid samavõrd on levinud ka omavalitsuste pingutused seda probleemi lahendada, ilma et neid tegevus oleks mõtestatud kahanemisega kohanemise kui terviku seisukohalt. Asudes kahanevat ruumi planeerima ning üksikprojektide kaudu kohandama, on kasulik **varasem teadmine kokku koguda ning sünteesida**. Pilootprojekti käigus kogutud teadmine näitas, et sageli on omavalitsuses mõni ametnik, kes on selle teemaga tegelenud ning kelle kogemus on väärtuslik. Varasema kogemusega arvestamine aitab asjaajamist sujuvamalt korraldada ning vigade kordamisest hoiduda. Siia alla kuuluvad näiteks nii elanike suhtlemisega seotud küsimused, mis mõjutavad usaldust mõne omavalitsuse ametniku suhtes, või omandiga seotud küsimused.

Soovitused omavalitsuse töö korraldamiseks kahanemise kohandamisel:

- Delegeeri tegevused hea suhtlusoskusega projektijuhile ja anna talle piisavalt volitusi, sh vajadus koordineerida teiste ametnike projektiga seotud tegevusi;
- Enne uute tegevuste alustamist kogu omavalitsuse spetsialistidelt kokku olemasolev teadmine eluaseme valdkonnast;
- Arvesta ühekordsete tegevuste (nt lammutamine) planeerimisel alati nende strateegilist vajadust (eluruumide tühjenemise analüüs) ning vii tasakaalu eluaseme ümberkorraldamisega seotud tegevuste ja seda suunavate projektide vahelised erinevused.
- Planeeri tegevusteks piisavalt aega: nt 2-4 majaga eluaseme valdkonna projekt kestab 1-2 aastat.

Kolmas samm.

Elanike kaasamine ümberkolitavate eluasemete valikusse

Väljakutse:

kõik elukohaga seotud toimingud, eriti aga ümberkolimine, on elanike jaoks tundlik valdkond, kus käsukorras lähenemine tekitab negatiivse, tõrjuva reaktsiooni.

Lahendus:

võimalikult varajases etapis informeerimine eesmärgiga koostöö elanike ja omavalitsuse vahel ning ümberkolitavate eluasemete paindlik planeerimine.

Kui uuringute abil on välja selgitatud, millised majad on kahaneva elanikkonnaga ning kaasava planeerimisega on tehtud strateegilised otsused ruumi arenguks, on järgmiseks sammuks konkreetsete majade valik, millega tegelema hakata. Järgnevad soovitud on valdavalt suunatud tühjenevate kortermajade ümberkorraldamiseks, kuhu on jäänud elama viimased elanikud, kellel pole sageli võimalust (turutõrge, sotsiaalmajanduslik mahajäämus) iseseisvalt leida uut eluaset. Eesmärk on aidata viimaseid elanikke ümberkolimisel, sh vajadusel pakkudes toetust/abi asenduspinna leidmiseks. Tegevuste ja asenduspinna leidmise toetamise täpsemad tingimused ja protseduurid kehtestab iga kohalik omavalitsus ise, lähtudes vajadusel võimalike riiklike toetusmeetmete tingimustest.

Tühjenevate eluruumide analüüs ja vastuvõetud kahanemise strateegiline plaan (kahanemise kohandamise strateegia) indikeerib omavalitsusele, millised majad on potentsiaalselt tühjenevad ning vajavad vastavat sekkumist. Arvestades omavalitsuse strateegilist plaani, täpsustub majade valik ja nende osas rakendatavad tegevused. **Soovitame enne sekkumist ja konkreetsete majade valik teha alles peale elanikega konsulteerimist.** See tähendab, kontakteeruda potentsiaalsete majade ühistu või elanikega ning saada nende tunnetuslik hinnang maja seisukorrast. Pandlik markeerimine (ent mitte veel kindel väljavalimine) välistab olukorra, kus elanike nõusolekut küsitakse, kui tegelikult on otsus juba tehtud.

Juhendis soovitame võimalusel lähenemist, mille järgi elanike teavitamine laiemalt kahanemisest toimub juba kahanemisega kohandamise planeerimise ja seda saatvate analüüside ning uuringute ajal, kui nende raames küsitakse inimeste arvamusi või korraldatakse töötubasid. Spetsiifiliselt **eluasemete ümberkorraldamise võimalustest tuleb aga elanikke eraldi teavitada.** Pilootprojekti käigus selgus, et varasemad

lähenemised (enamjaolt olukorras, kui maja on täielikult kasutusest väljas) on toimunud ilma elanike nõusolekut küsimata või on elanikke teavitatud maja halvast seisundist koos sundusega teatud tähtjaks sellele lahendus leida. Aluseks võib olla näiteks Päästeameti ettekirjutus kütteseadmete kasutuskõlbmatuse kohta. Samas, ruumilise ümberkorralduse eesmärgiks on nii elanikele tervikuna kui ka majade elanikele eraldi pakkuda paremat elukeskkonda. Seepärast on eelistatud **saavutada olukord, kui pooltühjade (korter)majade elanikud ise pöörduvad omavalitsuse poole** sooviga oma maja “probleemiga” tegeleda. See vähendab nii halduskulu kui ka kergendab asjaajamist. Laiema elanikkonna teavitamiseks sobivad kõik omavalitsused väljakujunenud infovahetuse kanalid: kohalik ajaleht, otsene kontaktivõtt, teavitusüritused. Näiteks korraldati Valgas üritus “Kelle asi on kolemaja?” mis küll oli suunatud probleemi lahendamisele riiklikul tasandil, kuid mille sarnane teabepäev sobib ka omavalitsuse elanike teavitamiseks.

Elanike teavitamine võimalikult varasel etapil on oluline, et ennetada ebakindlust, hirmu ja vastuseisu seoses eluaseme vahetusega. Rõhutame mõtet, et eluaseme valdkonna ümberkorraldused ja elanike koostöö on märkimisväärselt erinev juhul, kui eelnevalt küsitakse elanike nõusolekut ning siis otsustatakse majade valik, võrreldes olukorraga, kui kõigepealt valitakse välja maja ja alles siis küsitakse nõusolekut. Tasub tähele panna, et sageli on kasutusest välja langevates majades elanikel madalad sotsiaalsed võimed. Reeglina on probleemsete majade elanikega keeruline suhelda e-posti või sotsiaalmeedia kaudu, eelistatud on telefon või otsekontakt. Mõnes omavalitsuses on kasutatud teavitamiseks plakatite paigaldamist trepikodadesse.

Kui varasemad uuringud on andmete põhjal välja selgitanud, millised majad vastavad tõenäoliselt 50% või vähem hõivatus tingimustele, tasub teavitamisel eelkõige silma pidada neid maju. Toimiva ühistu korral on **korteriühistu kõige olulisemaks partneriks omavalitsusele teavituse kui ka hilisemate, majakesksete tegevuste juures.** Üldisem elanike teavitamine võib toimuda läbi korteriühistu esimehe teavitamise koos palvega seda arutada ühistu koosolekul. Samas näitab praktika, et sageli ja eriti väiksemate kortermajade puhul eksisteerib ühistu ainult “paberil”. Seepärast on ühistuga kontakteerumisel väärtuslikuks abiks need linna ametnikud (nt ehitusspetsialist, sotsiaaltöötaja), kellel on varasemalt olnud kokkupuuteid korteriühistutega.

Tasub silmas pidada, et **majade elanikud võivad mitte olla huvitatud olemasolevast eluasemest loobuma.** Kui mõni tingimus (näiteks maja hõivatus või tehniline seisukord) on kaheldav, annab see elanikele ka õiguse keelduda. Üldiselt soovitame võtta sellisel juhul seisukoht, et kui enamus elanikke on ümberkolimise vastu, ei tasu jõu või seadusandlike sunnimeetoditega elanikke ümber kolima hakata. Seda muidugi välja arvatud juhul, kui maja on selgelt eluohulik, sellel on suur negatiivne mõju kohalikule elukeskkonnale ning pole lootust, et olukord paraneb ilma omavalitsuse sekkumiseta. Eraldi soovime tähelepanu pöörata, et professionaalsete korteriühistute juhtide või haldusfirma jaoks ei ole pooltühjade elamute kadumine nende portfooliost alati tervitatav nähtus, kuna see võib olla nende majanduslike huvidega vastuolus. Seepärast on korteriühistu esimehe arusaamine ja nõusolek määrava tähtsusega. Pilootprojekt näitab, et vastasel korral on KÜ võimeline võimendama elanike vastuseisu projektile.

Järgmine samm või paralleelne tegevus on omada ka ülevaadet olemasolevat elujõulist

majade tingimustest, mistõttu tasub omavalitsustes **luua süsteem kõikide nn kasutusest väljalangenud korterite hulgast.**

Selleks kaardista vabad eluruumid nii turul kui KOV-i omandis. Soovitav on ülevaate tegemiseks koostada korterite ringluse tabel (vt allpool). **Korterite kaardistamine juures on oluline hinnata korterelamute elujõulisust, ruumilist asukohta, KÜ olemasolu jm asjaolusid.** See aitab muuhulgas vältida “nõiarings ümberkolimist”, see tähendab elanike liikumist majadesse, mis hoomatavas tulevikus on samuti tühjenevad. Ülevaadet tuleb pidevalt ajakohastada, sest eluasemete olukord on ajas muutuv. Isegi hindamise jooksul võib korteritesse kolida või sealt välja kolida oluline hulk inimesi.

Asenduspindade puhul tuleb silmas pidada vähemalt kahte peamist tingimust:

- Korterehamu peab olema vähemalt 80% asustatud
- Majas peab olema toimiv KÜ või on KOV-i toega võimalik ühistu toimima saada;

Korterite ringluse tabel on ülevaatlik dokument, kuhu on koondatud projekti valitud eluasemete ning omavalitsuse omandis olevate asenduspindade info korteriomandi kaupa. Tabeli eesmärk oli koondada teadmist, mida hakatakse erinevatest allikatest hankima: kinnistusraamat, korteriühistu, intervjuud ja küsitlused elanikega ning KOV ametnikud:

Kinnistusraamat/Ehitusregister

- Üldandmed (suurus, linnaosa, tubade arv, korteri asukoht hoones, korterite arv hoones, hõivatud korterite arv hoones)
- Aadress
- Korteri omanik

Korteriühistu

- Kas ümberkolitavas korteris alaliselt elatakse?
- Kontaktinfo (KÜ esindaja/esimees)
- Kortermaja, nii ümberkolitava kui asenduspinna, tehniline hinnang (hoov, püstakud, välisviimistlus jms)
- Asenduskorteri seisukord (küte, sanitaartingimused, siseviimistlus jms)
- Võimalus asenduseks pakutavat korterit külastada või mitte/haldaja kontakt
- Üldine hinnang KÜ võimekuse osas (võlgnevused, renoveerimine jne)

Intervjuud ja küsitlused ümberkorraldavates kortermajades

- Hinnang korteri seisukorrale
- Ootused uuele elukeskkonnale
- Elanike profiil, vanusejaotus, välismaalastest korteriomanike hulk jt
- Kommunaalkulude proportsioonid
- Kas ja millistel tingimustel ollakse nõus kolima?
- Ootused uuele elamispinna omandivormile

Soovitused elanike kaasamisel ja ümberkolitavate eluasemete valikul :

- Vali ümberkolitavad eluasemed peale elanikega rääkimist;
- Loo elanikele motivatsioon olla huvitatud eluaseme vahetusest;
- Kaardista asenduskorterid enne elanikega rääkimist;
- Otsi korteriühistuga partnerlussuhet, kuid ära oota, et KÜ teeb ära teavitustöö, sest KÜ-l on omad eesmärgid ja ülesanded;
- Elanikega suheldes kasuta veenmist ja selgitamist, mitte sundimist.

Neljas samm.

Majakesksed tegevused elanike eluasemevahetuse korraldamiseks

Väljakutse:

käskiv suhtlusviis tekitab usaldamatust ning vastumeelsust eriti nõrkade sotsiaalsete oskustega inimestes

Lahendus:

eelnevatele positiivsetele kontaktidele põhinev ning võimalikult lihtne, proaktiivne ja oskuslik suhtlemine elanikega

Majaelanike teavitamine eluaseme ümberkorraldamise võimalusest ning läbirääkimised nende eelistuste väljaselgitamiseks on **ajamahukas tegevus**. Pilootprojekt on näidanud, et maja valimisest ümberkolimise korraldamiseni võib minna kuni poolteist aastat, kuid isegi projekti kiire sujumise puhul võtab see aasta aega. Ruumilise planeerimise ja eluaseme ümberkorralduse juhendid üldjuhul ei anna juhiseid elanikega suhtlemiseks, kuid varasema kogemuse põhjal võib tõdeda, et seegi etapp vajab mõtestamist ja planeerimist. Järgnevas peatükis anname mõningaid soovitusi, kuidas neid tegevusi läbi viia.

Põhiliseks tööriistaks, mis omavalitsusel elanikega suhtlemisel aitab, on **usaldus**. Majandusteooriast on teada, et **usaldus hõlbustab igasuguste tehingute tegemist**, kuna see vähendab vajadust väga täpselt kokku leppida või kindlaks määrata, kuidas protseduurid peavad toimuma. Usalduse tingimustes eeldatakse, et pooled tegutsevad teineteise huvides ka siis, kui see on otseselt kokku leppimata. Samas on ka teada, et usaldust tekib pikapeale ning seda on kerge kaotada. Tasub seega varasema kogemuse põhjal **kriitiliselt hinnata, milline on elanike ja omavalitsuse suhe**. Pilootprojekti selgus, et kui majade elanikud on varem pöördunud mõne murega omavalitsuse poole (eriti, kui see mure puudutab kahanevat elanikkonda majas) ning ei ole saanud abi, on keerulisem eluaseme ümberkorraldust majas algatada. Mõnikord on võimalik hinnata elanike usaldust konkreetse ametniku vastu. Mida madalam on usaldus, seda täpsemalt tasub läbi mõelda projekti erinevad sammud; samuti tasub rohkem aega planeerida elanikega suhtlemiseks.

Nagu eelpool mainitud, on eelistatud olukord, kui elanikud ise tunnevad huvi ümberkolimise vastu. Praktikas aga on tõenäoline, et elanike sellisest võimalusest teavitamise ning julgustamisega tuleb **iga maja kaupa eraldi tegeleda**. Majade elanike teavitamiseks ning läbirääkimiste alustamiseks sobivad:

- korteriühistu koosolekud
- eraldi korraldatud formaalsed majakoosolekud
- majade külastused koos informaalsete koosolekutega (kaasates ka teisi osapooli, kellel on juba kogemus: nt juba ümberkolinud inimesed)

Nende valikul tuleb lähtuda maja spetsiifikast: kas seal on toimiv ühistu, kui palju on majas kortereid, kui aktiivsed on elanikud. Üldjuhul, **mida vähem on majas elanikke ning mida väiksemad on elanike sotsiaalsed oskused, seda informaalsem olgu koosolek**. Sageli on elanikud ametnike suhtes umbusklikud. Võimalusel võiks esimesele kohtumisele kutsuda juba varem ümberkolinud elaniku, kes selgitaks isiklikule kogemusele tuginedes, kuidas toimus asenduspinna valimine, koostöö omavalitsusega, kas ollakse rahul pärast ümberkolimist ning aitaks vastata muudele võimalikele küsimustele. Inimeste teavitamiseks koosoleku ajast ja eesmärgist sobib maja trepikotta riputatud kuulutus. Harvad pole ka juhused, kus mõne majaelaniku teavitamiseks ei ole muud võimalust, kui järjepidev silmast-silma kontakti otsimine sagedastel majakülastustel. Pilootprojekt näitas, et 3-4 elatava korteriga maja külastamiseks kulub kahel inimesel 2-3 tundi. Sama palju aega kulub 20 elatava korteriga maja formaalse koosoleku korraldamiseks.

Juhul kui majas on toimiv ühistu on igasuguse suhtlemise hõlbustamiseks ja **info saamiseks ühistu abi hindamatu**. See aga eeldab, et KÜ on eelnevalt teadlik projektist ning nõus põhimõtteliselt projektis osalema. **Elanikega kontaktide loomiseks on sobiv kasutada omavalitsuse ametnikku, kellel on varasemalt KÜ-ga positiivne kontakt**. Korteriühistu aitab omavalitsusel kaardistada, millistes korterites elatakse, millistes mitte (teatud tingimustel teavitab, kui paljudel korteritel on võlad kommunaalteenuste eest); ning aitab ka saavutada kontakti elanikega. Näiteks osales projektijuht ühes piloteeritud omavalitsuses KÜ koosolekul koos sotsiaaltöötajaga, kes teda elanikele tutvustas. Koosolekult sai projektijuht elanike telefoninumbrid ning esmased kokkulepped järgmisteks kohtumisteks.

Peale esmast ja kollektiivset kontakti loomist on järgmiseks sammuks **elanikega individuaalsed kohtumised, et pakkuda võimalust oma elamistingimusi parandada ja selgitada välja nende eelistused oma eluaseme ümberkorraldamisel**. Eelistatult tuleb need individuaalsed intervjuud läbi viia silmast-silma, sest see hõlbustab vastastikust mõistmist, suurendab usaldust ning seetõttu kergendab projekti läbiviimist. Nendel kohtumistel on väga oluline säilitada empaatiline suhtumine elanikesse – **oma kodu ümberkolimine on väga isiklik ning tundlik tegevus**. Seepärast tuleb suhtlemiseks valida sobiv toon, mis peaks kasutama veenmist, mitte sundust. Pilootprojekt tõi välja, et elanikud ei ole reeglina harjunud, et nende arvamust või nõusolekut küsitakse. Pigem eeldatakse, et kui küsitakse, siis järelikult läheb juba lammutamiseks. Tasub seega varuda kannatlikkust ning esialgu selgitada intervjuu mõtet. Umbusu hajutamiseks tasub vajadusel rõhutada võimalust oma elujärge parandada, vähendada ebakindlust kommunaalteenuste toimimises, omavalitsuse poolset toetust tegevuste korraldamisel jms.

Just **individuaalintervjuu oli kaalukaim meetod, mille sisend annab teadmist mitte ainult konkreetse maja küsimusest vaid üldiselt konkreetse koha elanike arusaamisest kahanemisest ja selle mõjust**. Kaardistatud saavad elukoha

plussid ja miinused ning millised ootused ja eelistused on elanikel ümberkolimise ja uue eluaseme osas. Sellise teadmise kogumine on sisend ka üldise kahanemise strateegia koostamiseks.

Võimatu on anda ühtset suunist iga vestluse jaoks – tegemist on loomuliku ja loomingulise suhtlusaktiga. See kinnitab taaskord, et projektijuhile ei tohiks elanikega suhtlemine raskusi ega ebamugavust valmistama.

Soovitame valmis teha intervjuukava, kus on kaetud järgmised teemad ja soovitused suunavateks küsimusteks:

→ **Rahulolu olemasoleva elukohaga;**

*Kirjeldage palun paari sõnaga, kuidas ja millal siia elama asusite.
Kuidas hindaksite oma praeguse korteri seisukorda? Kas olete oma korterile teinud ka mingeid suuremaid kulutusi (remont vms) või on see olnud plaanis?*

→ **Olemasoleva elukoha väärtused ja korrashoid;**

*Kirjeldage palun, mis teile siin elamise juures meeldib? Miks?
Kas on ka midagi, mis teile siin elamise juures ei meeldi? Miks?
Millised on teie naabrid? Kui palju suhtlete oma naabritega? Kas teete oma naabritega midagi koos?*

→ **Eelistused uue elukoha valikul;**

*Kirjeldage, kus te sooviksite elada?
Millises majas te sooviksite elada?
Millises korteris te sooviksite elada?
Kuidas piiritlete oma kodu/kodukohta?
Kas kodu on vaid korter/maja või midagi enamat?
Mida te kindlasti oma kodus/kodukandis näha soovite? Millest tunnete puudust?
Milline piirkond (linnaosa, tänav, kvartal vms) on teile kõige kodusem? Miks?
Kus te kindlasti elada ei soovi? Miks?*

→ **Vajadus omavalitsuse poolsele toetusele;**

*Kas te olete mõelnud siit lähiajal ära kolida? Miks?
Kui jah, siis mis on teid takistanud siit ära kolida?
Kas olete nõus kaaluma siit ära kolimist?
Millist abi ootate KOVilt, kui peaksite siit ära kolima? (kolimisteenus, maakler uue elukoha leidmiseks, hindamisaktid, notaritasud jne.)
Kui teile antakse valida, kas te eelistaksite üürida või omada? (või mingi muu variant)*

Intervjuu käigus tasub valmis olla väga erinevateks reaktsioonideks.

Pilootprojekti käigus ilmned näiteks järgmised reaktsioonid, millele oleme lisanud omapoolse soovitus sobivaks vastuseks.

Inimesed ei ole harjunud, et nende arvamust küsitakse. Eeldati, et ühendust võeti lammutamise elluviimiseks, mitte selleks, et uurida nende eelistusi ja ootusi

→ **Vajalik lisa-selgitamine elanike ja intervjuu rollist**

Inimestel tekib kaitsereaktsioon: “See on ju minu kodu!”

→ **Vajalik rahustamine, et eesmärk on pakkuda paremat kodu**

Inimesed on segaduses ja ebakindlad, kuna varem on saanud vasturääkivat infot lammutamise ja kolimise suhtes

→ **Vajalik pikema plaani tutvustamine ja selgitamine**

Elanikud ei ole valmis kolima ja objektiivsed kriteeriumid eluaseme ümberkorraldamiseks ei ole täidetud

→ **Vajalik lammutatavate majade valiku ülevaatamine**

Pilootprojekti kogemus näitab, et **mida rohkem on elanikega rääkimise hetkeks projektijuhil informatsiooni nii kahanemise laiematest plaanidest kui ka konkreetsetest vahenditest, millega eluaseme vahetamist toetada, seda parem.** Eelkõige peaks projektijuhil olema ülevaade, milliseid asenduspindasid omavalitsusel üldse pakkuda on, kui palju on võimalik nende remondiks kulutada raha, milline on võimalik ajakava jne. Ebamäärased sõnumid tekitavad umbusaldust. Lihtsalt ja tavainimesele arusaadavalt tuleb selgitada juriidilisi protsesse, mis korteritega ette võetakse. Menetlusprotsesside kohta saab lugeda advokaadibüroo LEXTAL poolt koostatud õigusanalüüsist⁵.

Sealhulgas tasub vanemate inimeste, sotsiaalsete või psüühiliste erivajadustega inimestega suhtlemisel arvestada, et sageli on vaja **suhelda lisaks ka mõne abistava sugulasega.** Abistav sugulane võib kiirendada nii suhtlus- otsustus- kui ka kolimise protsessi (näiteks aitab eakal inimesel asju kokku pakkida). Kui abistavat sugulast ei ole, on soovitatav kaasata sotsiaaltöötaja. Juhul kui inimesel on juba regulaarne kontakt mõne abistajaga (tugiisik, hooldaja), tuleb ka teda informeerida. Igal juhul tuleb arvestada, et tegevused (otsustamine, pakkumine, kolimine) võivad võtta kauem aega. Vajalik on hästi selge, rahulik ja kordav kommunikatsioon. Infot, eriti mis puudutab juriidilisi protseduure, tuleb korrata ja selgitada mitu korda ning selliselt, et oleks tavainimesele arusaadav.

Pilootprojekti kogemus ütleb, et peamiseks kriteeriumiks uute korterite leidmisel on asukoht (nt „sugulastele lähedal“, „pargile lähedal“, „meeldivas rajoonis“); järgmine kriteerium on

⁵ Vaata [Õigusanalüüs ja menetlemise läbiviimise juhend I etapi ülevaade](#)

korrus ja tubade arv. Kui KOVi omandis olevad korterid ei vasta nendele kriteeriumitele, eelistavad elanikud endale korteri ostmist vabaturult. **KOV roll vahendajana ja protsessi algatajana on tagada, et elanike eelistused oleks viidud kooskõlla ka kahanemise analüüsiga ja ei soodustaks nn korterite ringlust või ühest sarnasest olukorrast teise kolimist** - s.t kolimine kortermajja, millel on lähiaastatel oht

tühjenemisele. Kuigi teadlik uute elanike kolimine majja võib peatada selle tühjenemise, tuleb selle vältimiseks tühjenevates majades uurida elanike kavatsusi või mõista korteriringluse suundumusi.

Juhul kui elanikud valivad KOVi pakutud korteri ja korter vajab remonti, siis tuleb elanikuga arutada remondi ulatust ja selle olulisi osasid. Pilootprojektis kohtusid korteri tulevased elanikud, KOV ja remontijad korteris, kus tulevane elanik sai väljendada oma eelistusi ning arutati läbi remondi üksikasjad.

Juhul kui asenduskorter asub kahanemise perspektiivis elujõulises piirkonnas, kuid on halvas seisus majas, on võimalik, et tekib vajadus **remontida otseselt korteriomandiga mitte seotud hoone osi**, nt torupüstakuid, elektrisüsteemi vms. Vastasel korral korter ise küll vastab „parema elamispinna“ tingimustele, kuid maja sisuliselt mitte. Sealhulgas tuleb iga kord hinnata amortiseerunud tehnosüsteemide renoveerimise vajalikkust eraldi ja seda saab kindlasti toetada ehitise audit, teadmised KÜ tuleviku investeerimise plaanidest ning KÜ võimekusest maja heaperemeheliku heakorra hoidmise osas.

Korteritega tehtavate tehingute jaoks on vajalik notari aeg. Aeg tasub võimalikult varakult kinni panna, siis ei teki protsessis pause. Protsessi sujuv edenemine on eriti oluline siis, kui lammutamisele minevat maja ei köeta ning inimestel on kiire majast lahkumisega. **Eelistatud on kolimine läbi viia suvel.** Pilootprojekt näitas, et kui kolimisega on kiire, eelistavad inimesed ise **kolimisteenuse** tellida, et mitte jääda ootama KOVi poolset korraldamist. Inimestele, kellel ei ole võimalik endal korraldada kolimist, peab teenuse tellima KOV või ise aitama ümberkolimisega.

Kuna tühjenevaid maju hakatakse aktiivselt rüüstama, tasub kolida kõik elanikud võimalusel enam-vähem ühel ajal. **Väga ebasoovitav on jätta 1-2 inimest tühja majja elama, eriti kui tegemist on vanemate inimestega.**

Peale ümberkolimist on soovitatav külastada ümberkolinud inimesi ning uurida, kas nendega on kõik korras (nt kas suhted ühistuga toimivad). Taaskord tuleb arvestada, et ümberkolimist vajavad inimesed on sageli erivajadustega, mistõttu tavapärasest tähelepanelikum käitumine on asjakohane.

Soovitused omavalitsuse eluaseme vahetuse korraldamiseks:

- Kasuta elanikega kontakti loomiseks eelnevaid positiivseid kontakte ja kontaktisikuid, et arendada vastastikust usaldust;
- Mida väiksem eluase, seda informaalsem olgu lähenemine;
- Individuaalseteks kohtumisteks tee intervjuuks plaan, ent ole paindlik;
- Suhtle elanikega sõbralikult – see on uus olukord nii sulle kui neile;
- Kui võimalik ja vajalik, kaasa protsessi abistav lähisugulane;
- Selgita asjaajamise käiku, eriti juriidilisi küsimusi, lihtsalt ja tavainimesele arusaadavalt.

Avalikkussuhted ja sõnumid

Lagunevad ja tühjad majad tõmbavad sageli avalikkuse tähelepanu. Enamasti on tähelepanu negatiivne, kuna need majad on visuaalselt koledad ning sotsiaalselt kahtlased. Negatiivse reaktsioonile võib lisanduda pahameel omavalitsuse hoolimatusest elukeskkonna suhtes. Käesolev juhend asetab majade tühjaks jäämise ja paratamatu lagunemise laiemasse kestliku kahanemise konteksti, millest lähtuvalt on “taandarengu” asemel võimalik mõtestada neid protsesse kestliku arengu kontekstis. Demograafiliste muutuste ajaskaala on palju pikem kui ruumilise planeerimise ajaskaala. **Seetõttu on kommunikatsiooni põhisõnumiks kohanemine kahaneva elanikkonnaga ning sellest lähtuv elukeskkonna parandamine.** Hea metafoori on pakkunud välja Valga linnaarhitekt Jiri Tintera, kes võrdles kahanemisega kohanemist dieediga: “Kahanemine on nagu kaalust alla võtmine -- tekib vajadus uute riiete järele.”

Kuid mida ja kuidas siis kommunikeerida? Negatiivsete sõnumite asendamine positiivsetega ei toimu iseenesest. Selleks **tuleb järjepidevalt erinevaid üksiktegevusi mõtestada terviku seisukohalt.** Sageli võtab sellise sõnavara ja lähenemise juurdumine aega, kuna nn “tondilosside probleemile” pole piisavalt tähelepanu pööratud, sellesisulised soovid on jäänud rahulduseta jne. Pilootprojekt kinnitas, et laiema sõnumi levitamiseks on vajalik partner kohalik ajaleht ning võimalusel ka riikliku leviga ajakirjandus. Uudsete lähenemiste ja meetodite tutvustamisel tasub pingutada nende ajakirjanikele tutvustamiseks.

Elukeskkonna kvaliteedi kasv ja arendamine mugavamaks ning turvalisemaks toimub nii üldisel, omavalitsuse tasandil, kui ka üksikisiku tasandil. Kaasav ruumi planeerimine laiemalt ei lähtu ainult planeerijate ettekirjutusest, vaid võimaldab arvesse võtta elanike nägemust ja soove. Kitsamalt eluaseme ümberkorraldamine aga astub konkreetseid praktilisi samme, et inimeste elu muutuks paremaks. **Ehkki ümberkolimine võib olla elanike jaoks häiriv või hirmutav, siis võib kommunikatsioonis elanikega rõhutada, et edaspidi ei pea muretsema, kas küte on sees või mitte, kas tekib tulekahju või mitte jne.**

Kommunikatsiooniuringud⁶ on leidnud, et **inimesed omandavad sõnumeid sageli mitte otse läbi meedia, vaid vahendatult läbi arvamusiidrite.** Kommunikatsioon toimub n.ö. kahes astmes. Seepärast on **kommunikatsiooni riskide hajutamisel oluline, et inimestele lähedal olevad isikud, kellel on mõju nende seisukohtadele, oleksid teadlikud nii laiemast lähenemisest kui ka projekti tegevustest.** Selleks on sageli korteriühistu juht, kuid võib olla ka aktiivne kultuuritegelane, kohaliku seltsi juht vms või juba protsessi läbinud sõnumitooja.

⁶ DeFleur, Melvin; Lowery, Shearon (1983). "Personal influence: Two-Step Flow of Communication". Milestones In Mass Communication Research. London, England: Longman Inc. p. 179. ISBN 978-0801314377.

Korterelamu ümberkolimisel peaks kommunikatsioon lähtuma:

avatusest - avatusest koostööle elanikega, KÜ esimehega - eesmärk on koos leida parim lahendus antud olukorras. Näiteks on olukordi, kus andmepõhine eeluuring viitab vajadusele maja ümberkolida ja lammutada, kuid elanikega suheldes selgub, et maja on tegelikult siiski elujõuline.

aususest - suhtluses ollakse ausad. Kui vastust hetkel ei tea, siis tuleb seda tunnistada ja öelda, millal on võimalik küsimusele täpselt vastata. Tunnistatakse tehtud vigu ning selgitatakse, millest viga tekkis ning kuidas ja millal see parandatakse. Elanikel on kindlasti palju küsimusi, selliseid, mida osatakse ette ennustada, nt miks kolitakse ümber just see elamu, aga ka selliseid, mida ette näha ei osata.

arusaadavusest - jälgitakse, et info antakse elanikele edasi neile arusaadavas keeles ja viisil. Tühjenevate kortermajade elanikud on sageli eakad, kes vajavad rohkem aega, et saadud info sisu tähendust mõista või kellel võib olla kuulmis- ja nägemisvaegus. Esineb ka elanikke, kelle sotsiaalsed oskused on madalamad ning kes vajavad seetõttu erilisemat selgitustööd.

põhjendatusest - oluline on järjepidev, selge ja rahulik selgitustöö, mille eesmärk on maandada elanike hirme. Sagedased on küsimused: miks maja ümber kolitakse, milline on ümberkolimise erinevad etapid ja mis järjekorras miski toimub, kes aitab, kui palju aitab, millal ümber kolitakse jne.

Üks olulisi küsimusi on **millal on õige aeg võtta ühendust otseselt tegevuste seotud isikutega, näiteks kortermaja eluasemete omanikega**. Soovitame kortermaja ümberkolimisel tõsiselt kaaluda, **kuidas esimest kontakti luuakse - kas kõigi elanikega üheaegselt või individuaalselt**. Mõlemal viisil on oma head ja vead. Kõiki üheaegselt informeerides maandatakse võimalike kuulujutte, saadakse kohe üldpilt elanike kollektiivsetest hoiakutest antud teemal. Samas võib esineda üksteise nõ üleskeeramist, st ühe elaniku hirm kandub üle teistele ja võimendub. Individuaalselt informeerides saab kohe tegeleda konkreetse elaniku muredega ning luua potentsiaalselt usalduslikum suhe. Samas on oht, et ülejäänud elanikud tulevad juba kohtumistele teatud eelarvamuste või hirmudega, mis põhinevad juba kohtunud elanike kogemustel, mida on teistele elanikele kommuniqueeritud.

Kokkuvõtvalt on kahanemise kajastamisel kommunikatsiooni eesmärk, et sõnumite sisu keskenduks kokkutõmbamise, ümberjagamise ja -korraldamise positiivsetele tagajärgedele ning täpsemalt sellele, kuidas inimeste heaolu selle tagajärjel kasvab.

Vältida tuleb sõnu nagu “ümberasustamine”, “tondilossid”, “kolemajad”, “rämpskinnisvara” jms, sest tegemist on inimeste kodudega ja ei saa eeldada, et protsessis osalemise valmidust motiveeriks kodu või kolimise stigmatiseerimine (kole, asustama jne). Neid olukordi, kuidas elanikud protsessis elukeskkonna muutumise käigus oma hoiakuid muudavad, on täna raske

ennustada. Eluaseme valdkonna ümberkorraldamine ja kahanemisega kohanemisel teadlikult valitud avatud ja kogukonda võimestav suhtlusviis ei tule ilma riskideta.

Soovitused kahanemise kommunikatsioonis

- Kasuta põhisõnumina elukeskkonna parandamise eesmärki;
- Mõtesta kahanemisega seotud erinevaid üksiktegevusi terviku seisukohalt;
- Kaasavate meetodite abil kujundatud linnaruum annab tugeva aluse avalikkusega suhtlemiseks;
- Kaasa avalikkusega suhtlemisse arvamusiidrid, kes võivad olla ka inimesed, kes on ise protsessi läbi teinud.

LISA 1

Narva taju-uuring

Narva linnal oli soov oma üldplaneering kohandada vastavaks kahaneva elanikkonnaga linnale. Omavalitsus tunnistas, et linna ei saa arendada elaniketa. Linna elujõulisus sõltub sellest, kas nooremad põlvkonnad valivad selle elukohaks. Narva linn soovis teada saada, kuidas näevad praegused erinevas vanuses noored Narva linnas asuvaid paiku ja mis on Narva linnas oluline noorte jaoks, kellest osa võib 2035 aastal olla Narva linna elu eestvedajad? Noorte arvamusel kõrval soovis Narva linnavalitsus mõista ka ettevõtjate kuvandit Narva linnast ning ootusi atraktiivsele ettevõtlus- ja elukeskkonnale. Mõlema sihtgrupil saadud sisendi põhjal koostati tulevikuvision ning visualiseeriti kogutud info kaardikihtidena.

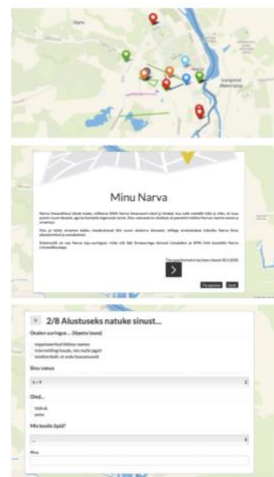
OSALEJA TAUSTA MÄÄRAVAD KÜSIMUSED

Osalemine töötoas/veebis
Vanus
Sugu
Kool
Liikumisviis kooli
Töötamine

VÄÄRTUSKÜSIMUSED RUUMIS

Kus asub sinu kool?
Kus sa käid töö?
Mis kohad sulle Narvas meeldivad?
Kus tunned ennast ebamugavalt/
ebaturvaliselt?
Kus sa käid sõpradega?
Kus käid koos perega?
Kus käid üksi?
Kus asuvad sinu huvitegevuse
paigad?
Millised on sinu lemmik-tänavad ja
kus?
Kuidas lähed tööle?
Kuidas lähed kooli?
Millised on suuremad alad,
naabruskonnad, linnaosad, mis sulle
meeldivad?
Kus asuvad sinu lemmik rohealad,
pargid?

KÜSIMUSTE AKEN MAPTIONNAIRES



VASTUSED KAARDIL



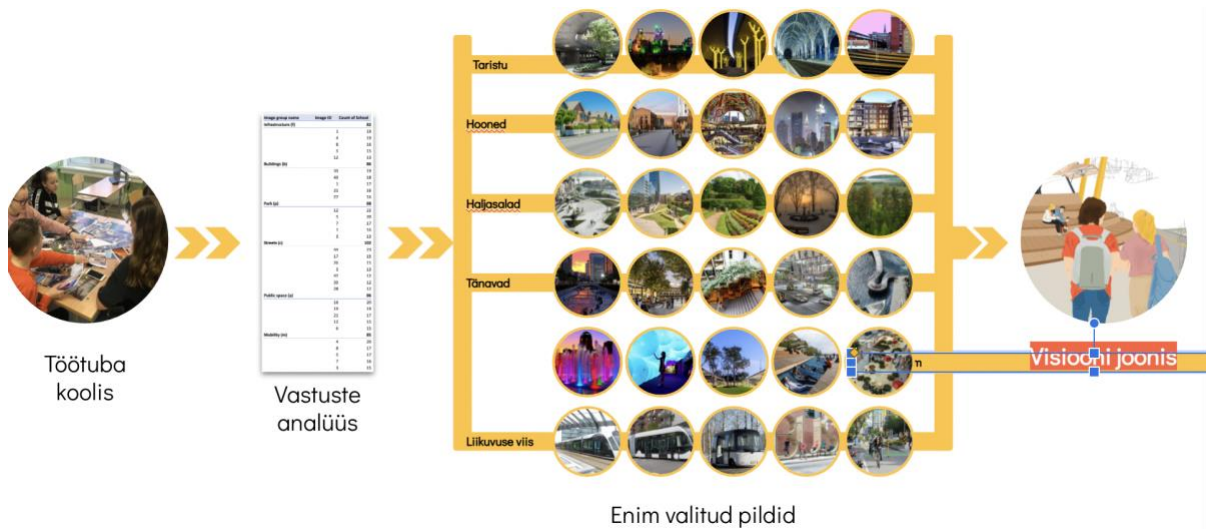
Taju-uuringu esimeses etapis kaardistati noorte ootused ning liikumised linnas, kuvand Narvast kui heast elukeskkonnast ning ideed linnaruumi atraktiivsemaks muutmiseks.

Töö kogus kahte eri tüüpi sisendit. Taju-kaartide⁷ andmete kogumiseks kasutati Maptionnaire⁸ tööriista, mis on välja töötatud konkreetset planeeringulise sisendi kogumiseks. Lihtsa ja interaktiivse platvormi kasutamine oli eriti oluline, kuna sihtrühmaks olid kooliealised ja noored. Noorte taju-kaardi koostamise jaoks viidi läbi 6 juhendatud töötuba erinevates vanuserühmades noortega. Lisaks töötubadele laiendati taju-kaardile sisendi kogumine online-küsitluseks koostöös linna noorteühendustega ja teiste kohalike organisatsioonidega. Maptionnaire kui tööriista abil oli võimalik tagasisidet (lisaks kontrollgruppidele) koguda ka ülelinnaliselt, sh erinevad koolid ja vanuserühmad, kes töötubadesse ei pruugi olla kaasatud. Sellisel viisil baseerub tajukaart suurema hulga noorte arvamusel. Tulevikuvisioni ülesanne viidi läbi ainult töötubades osalenud õpilaste ja tudengitega. Tulevikuvisioni koostamiseks kasutati intuitiivse kollaaži meetodit, mille käigus peab vastaja suurest piltide hulgast välja valima kuni 10 pilti, mis kujutavad Narva soovitud tulevikku.

⁷ Taju-uuringu koostamise aluseks on Jan Gehli ja Kevin Lynchi töö, mis baseeruvad kategooriad - sh meeldivad ja ebameeldivad paigad, peamised trajektoorid ja nende valikupõhjused, lisaks tulevikuvisionid (muudatuseettepanekud).

⁸ Aalto ülikooli arendatud osaluspõhine tööriist ja mida kasutavad paljud linnad üle maailma, sh Stockholm, New York ja Helsingi.

linnalabor



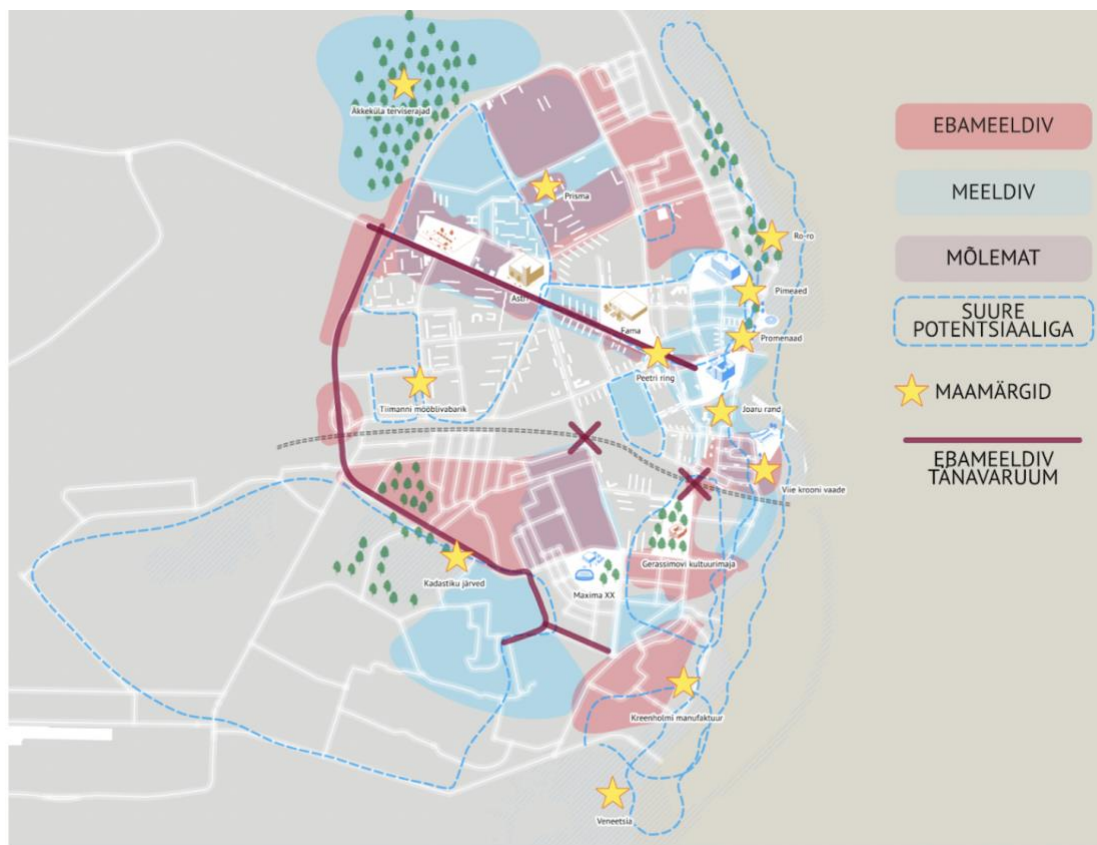
Statistiliselt enim valitud piltide ja küsitluse tulemuste põhjal koostati Narva 2035 tulevikulugu ja tulevikupilt (vaata illustratsiooni).



Uuringu teine etapp ettevõtjate suunal kogus mitut eri tüüpi sisendit (küsimused, kaardiülesanne ja visiooni loomise ülesanne). Erinevat tüüpi sisendi kogumise aluseks oli põhimõte, et linnad koosnevad alati nii füüsilistest kui tunnetuslikest (taju)kihistustest. Hõlmava ruumianalüüsi läbiviimiseks on alati vajalik koguda ja omavahel võrrelda erinevat tüüpi sisendit - nii seda, kuidas linn toimib füüsilisel tasandil kui ka linna kuvandit, mis koosneb hinnangutest, sotsiaalsest suhtlusest ja tegevustest, milleks ruumi kasutatakse. Läbi nende **kihtide kõrvutamise on võimalik linna arengut suunavaid (või ka takistavaid) probleeme ning nende omavahelisi seoseid paremini mõista**. Linnade väljakutsed tulenevad sageli sellest, et füüsiline ja tajutav ruum on omavahel vastuolus. Näiteks ei toeta füüsiline linnaruum soovitud tegevusi või väärtuslik linnaruum jääb kasutuseta negatiivse kuvandi tõttu. Ettevõtluskeskkonna kaardistamise perspektiivist lisanduvad sellele laiemad küsimused investeerimisriskide, tööturu olukorra, toetuste ning koostöövajaduste kohta, mis võivad aga ei pruugi puudutada füüsilisele ruumile seatud ootuseid.

linnalabor

Taju-uuringuks vajalike andmete kogumiseks kasutati pool-struktureeritud intervjuusid. Iga ettevõtte esindaja(te)ga viidi läbi 1h-1,5h intervjuu. **Ettevõtjate taju-uuringu jaoks viidi läbi 26 intervjuud, kus osales kokku 30 ettevõtjat (mõnda ettevõtet esindas 2 isikut).**



Uuringusse kaasatavate ettevõtete nimekiri ja intervjuude küsimused koostati eelnevalt omavalitusega, et uuringu tulemused annaksid üldplaneeringu protsessile sisendit parimal võimalikul viisil. **Kaasati erinevates valdkondades tegutsevaid ja erinevates Narva piirkondades paiknevaid ettevõtteid, sh pöörati tähelepanu sellele, et hõlmatud oleks suurimad tööandjad.**

Eelnimetatud kirjeldatud erineva sisendi kogumise struktuuri on võimalik vajadusel korrata lisa-intervjuude tegemiseks, samuti korrata teatud perioodide järel (5a, 10a), et võrrelda probleemide muutumist ajas ning selgitada välja järgmised kitsaskohad.

Eraldi pöörati tähelepanu uuringu üles ehitamisel sellele, et ettevõtjate ja noorte taju-uuringut (koostatud sama meeskonna poolt 2020) oleks võimalik omavahel võrrelda.

LISA 2:

Osaluse hindamise kontrollnimekiri

<i>Osalus</i>	Inimesed ja organisatsioonid toetavad aktiivselt osalust ja üritavad ka ise teisi inimesi projekti kaasata
<i>Toetus</i>	Elanike protsessis osalemise takistused on kõrvaldatud ja osalust ei takista muuhulgas sellised asjaolud nagu <ul style="list-style-type: none"> - transpordi puudus - ülalpeetavate eest hoolitsemine - ligipääsu puudus hoonetele, kus toimuvad väljapanekud ja koosolekud - ligipääsu puudus internetile - kohtumiste aeg (nt tööaeg)
<i>Planeerimine</i>	Osalejatel on piisavalt infot ja aega, et teha tõeseid ja pädevaid otsuseid Osalejad väljendavad oma mõtteid ausalt ja avatult Osalejad on nõus ajakavaga Osalejad on nõus projekti eesmärkidega ja peavad neid teostatavateks Osalejad on nõus oma rolliga protsessis
<i>Meetodid</i>	Protsessis kasutatud meetodid on osalejate jaoks vastuvõetavad ja sobivad Meetodid aitavad osalejatel väljendada ideid ilma hukkamõistu kartmata
<i>Koostöö</i>	Koostöö osalejate vahel toimub heatahtlikult, tõhusalt, üksteist austavalt ning aega ja raha säästvalt Koostöös kasutatud keel ja terminid on kõigile arusaadavad Ühiseid arusaamu ja kokkuleppeid märgatakse ja kinnitatakse Konflikte ja eriarvamusi märgatakse ja nendega tegeletakse
<i>Infojagamine</i>	Vajalik info on erinevatele rühmadele sobivatel viisidel kättesaadav ja arusaadav Info on kättesaadav nii varakult, et sellega on võimalik tutvuda Infot kogudes hoidutakse dubleerimisest ja kasutust tööst Konfidentsiaalsusreeglid on kõigile mõistetavad ja kehtivad
<i>Tagasiside</i>	Tagasisidet protsessi käekäigu kohta kogutakse ja jagatakse regulaarselt, kokkulepitud ajal ja formaadis (sh keeles) ning see on kõigile osapooltele kättesaadav Oluliste otsuste selgitused ja põhjendused on kõigile kättesaadavad Tagasisides püüeldakse kõigi osalejate positiivse kuvandi loomise poole