

## **Inimesest lähtuv elamumajanduspoliitika**

Indrek Oja (RiTo 3), Tallinna Linnavalitsuse linnavaranounik, Tartu Ülikooli ärijuhtimise magistrant

### **Jaana Padrik (RiTo 3), Riigikogu liige, Isamaaliit**

Kodu mõiste on seotud inimese paljude põhiväärtustega, nagu hoolitsemine pere eest, turvalisus, sisemine tasakaal. Need väärtused määravad inimese käitumise erinevates olukordades. Inimese enesehinnangut ja enesest lugupidamist mõjutab see, millisel määral ta suudab käituda vastavalt oma väärtushinnangutele. Mida enam ta seda suudab, seda enam on ta rahul keskkonnaga, kus ta viibib. Eluase kuulub inimese põhivajaduste hulka ning normaalse kvaliteediga eluaseme kättesaadavus tagab sotsiaalse stabiilsuse ühiskonnas.

Kodu ehk eluaseme vajadus muutub koos inimesega. Põlvkonna elutsükkel sätestab eluasemevajadusele suhteliselt kindlad nõuded. Noorel üksikul inimesel ja lasteta perel on ühed vajadused, lastega perel teised, eakal perel, kust lapsed lahkunud, hoopis kolmandad. Kõige enam kannatavad ruumikitsikuse all pered vanuses 28–46 aastat. Sel ajal lapsed alles kasvavad ja vajadus avarama elamispinna järele on kõige suurem. Rahuldav tubade arv ühe või enama elaniku kohta saavutatakse alles elanike vanuses 45 aastat ja enam (Purju 2000, 30, 31). Pereplaneerimise seisukohalt pakub see mõtlemisainet.

Elamumajanduses toimivad turusuhted, tagades eluruumide ehitamise, soetamise ja hooldamise, samas aga on tegemist valdkonnaga, kus pidevalt ja teatud ulatuses vajatakse riigipoolset reguleerimist, sest vaba turg ei suuda tagada eluaset kõigile sotsiaalsetele gruppidele. Igas ühiskonnas on inimesi, kes ei suuda ise muretseda perele vajalikku ja miinimumstandarditele vastavat eluaset ning seda ka säilitada.<sup>1</sup>

Riik oma struktuuridega ei pea kindlustama eluasemega kõiki elanikkonna gruppe ega osutama neile otsest abi eluaseme olukorra parandamisel või normaliseerimisel. Eelkõige on vaja toetada selliste tingimuste, sh institutsioonilise keskkonna ja finantsinstrumentide loomist, et inimestel endil oleks võimalik oma probleeme lahendada.<sup>2</sup>

Võiksime riigi elamumajanduspoliitikat nimetada ka põlvkonna kodupoliitikaks. Selle poliitika põhieesmärk peaks olema järgmine: luua võimalused, et inimene saaks muretseda endale eluruumi, mis oleks kooskõlas tema elutsükli vajadustega ning toetaks üldlevinud põhiväärtuste teostamist. Mõningad näited põhiväärtustest on ülalpool nimetatud. Sellest seisukohast lähtudes on olulisim teada, millist kodu inimene soovib, mitte niivõrd seda, milline on eelnenud elamupoliitilise asjaajamise pärand.

Elamumajandusest juttu tehes räägitakse elamufondist, elamustrateegiast, elamumajanduspoliitikast, kuid harva kohtab käsitlust, mis tugineks nende inimeste tegelikele soovidele, kelle vajadusi nimetatud analüüsid peaksid rahuldama.

Praegust Eesti elamufondi võib tinglikult jaotada järgmiselt: 1/3 elamufondi vanus on kuni 30 aastat, 1/3 üle 30 aasta ja 1/3 üle 50 aasta.<sup>3</sup> Uusi, alla 10 aasta vanuseid eluruumi on vähem kui 0,5%. Ligikaudu 1/3 Eesti elamufondist on eramud. Suuremates linnades on olukord otsustavalt korterelamute kasuks.

Eluaseme juures täheldatakse nii tehnilist kui ka moraalset vananemist. Tehnilise vananemise all mõistetakse maja konstruktsioonide ja seadmete kulumist, moraalse vananemise all aga inimeste ettekujutuse muutumist eluasemele esitatavaist keskkonna ja ruumi nõudeist. Tehnilist vananemist aeglustab oluliselt õigeaegne ja asjakohane hooldus ning remont. Moraalse vananemise puhul on mõnikord lahenduseks kapitaalremont-ümberehitus, k.a ruumiplaani muutmine; teine võimalus on uue eluruumi soetamine. Siia sobib näide, mille tõi Strasbourg'i linnavalitsuse esindaja jaanuaris 2001 Nürnbergis ja Strasbourg'is toimunud seminaril "Linnapiirkondade areng, munitsipaalelamuehitus ja finantseerimine": "Probleeme on korterite asustamisega 20-aastases moraalselt vananenud munitsipaalmajas. Selle maja kulusid küll subsideeritakse ehk üür on keskmiselt 40% madalam, kuid hoolimata taotlejate järjekorrast, on ometi 10% korteritest tühjad põhjusel, et nende lahendusi ei peeta piisavalt nüüdisaegseteks."

### **Millist kodu soovib uuringute põhjal Eesti inimene**

Uuringud näitavad, et Eesti suurlinnade elanike nägemus kodust on valdavalt oma maja. Tartu viie- ja enamakorruseliste korterelamute elanikest eelistab vaba valiku korral 74% elada ühepereelamutes.<sup>4</sup> Sama eelistus on Tallinnas, kus ühepereelamusesse koliks korteriomanikest 55% ja üürnikest 48%. Mõlemal juhul on kortermaja eelistus ainult 22% ja 27%.<sup>5</sup>

Mõlema uuringu tulemusi kinnitab 1999. aastal Eestis tehtud elutingimuste uuring. Vastanuist 58,7% teatas, et eluaseme vahetuse soovi põhjused on soetada suurem elamispiind, omaette maja või esinduslikum koht (Marksoo 2000, 117). Eluasemekarjääriks ehk elukoha vahetuseks on valmis 1/3 vastanuist, neist ligikaudu 1/4 (8%) on otsuses kindlad. Lähema viie aasta jooksul loodab võimalikest vahetajatest tulemuseni jõuda 40%. Eluaseme mobiilsust takistav oluline tegur on 65% vastanuil raha või pikaajalise laenu puudus.<sup>6</sup>

### **Kuidas jõuda soovitud koduni?**

Elamumajanduse põhilisi näitajaid ja seega põhilisi eesmärke peaks olema suund tõsta eluruumi suurust ühe inimese kohta. Eluruumi keskmine suurus ühe pereliikme kohta on 23,1 m<sup>2</sup> (Purju 2000, 35). Saksamaa Liitvabariigis on sama näitaja 38 m<sup>2</sup>. Nimetatud erinevus annab kolmeliikmelise pere eluruumidefitsiidiks 48 m<sup>2</sup>. Suurema elamispinna suunas liigutakse eramuehituses, kus 1950. aastal oli eluruumi keskmine piind 50 m<sup>2</sup>, 1980. aastal 90 m<sup>2</sup> ja praegu on 130 m<sup>2</sup> (Purju 2000, 40). Areng suurema ja avarama elamispinna poole on selgesti nähtav. Väikeste mahtude tõttu ei peegeldu see aga üldises statistikas. Uute eramute osa elamufondi koguhulgas pole oluline (0,5%). Samuti on elamuehituse üldmaht alates 1992. aastast stabiilselt langenud (Purju 2000, 39).

Arvestades eespool öeldut, on võimalik elamumajandust arendada aktiivsema eramuehituse teel, mis ühelt poolt vähendab paneelelamute osa ning teiselt poolt annab võimaluse vabanenud kortereid liita ja ümber ehitada vastavalt uutele standarditele. Riik peaks inimesi abistama mitmesuguste toetustega, et ergutada soovitud kodu rajamist.

### **Finantstoetuste näiteid**

Järgnevalt mõned näited Saksamaa Liitvabariigis toimivatest toetuskeemidest, mis soodustavad elamuehitust.

1. Fikseeritud ehitusmaksumusega ehituse toetamine.

Toetust arvestatakse lähtuvalt ehituse maksumusest ja pere sissetulekust. Toetus jaguneb iga-aastaseks põhiosaks, millele võivad lisanduda toetused laste arvult ja ökoloogilise maja ehitusest. Makstakse piiratud aja jooksul.

2. Fikseeritud ehitusmaksumusega intressitoetus.

Toetust arvestatakse lähtuvalt ehituse maksumusest ja pere sissetulekust. Toetus seisneb piiratud aja jooksul intresside tasumises. Peale selle toetus lapse sünni korral.

3. Üürimajade ehituse toetus.

Finantseerimisskeem: 30% omavalitsus, 25% omafinantseering, 45% sooduslaen pangast. Sellise skeemi juures on 40-aastane fikseeritud üür.

4. Toetused maaeralduste ja kommunikatsioonide ehituse näol.

Eespool toodud näited on ainult mõned paljudest lahendustest, mis peaksid soodustama elanike aktiivsusel põhinevat elamuehitust ja kortermajade renoveerimist. Toetused ja üürikontroll kui rahalise mõjutamise vahendid on oluline osa eluasemeturu mõjutamise poliitikast.

Olulise riikliku eluasemepoliitilise suunana võiks nimetada ka sotsiaalse eraldumise vastu võitlemist, nõrkade linnapiirkondade sotsiaalset ja füüsilist stabiliseerimist ning arendamist, eluasemetarbija seisundi tugevdamist linnaelukeskkonna kujundamisel kaasaraäkijana, teatud perekategooriaile erisätete loomist.

2000. aastal valminud "Eesti elamumajanduse arengukava kuni 2010. aastani" on valitsus teadmiseks võtnud. Samas tegi valitsus majandusministrile ülesandeks koostada uus elamumajandusstrateegia käesoleva, 2001. aasta lõpuks. Praegu on majandusministeeriumis käsil materjalide ja uuringute kogumine. Majandusministeeriumi ehitus- ja elamuosakonna põhiülesanne ongi riikliku ehitus- ja elamuvaldkonna poliitika kujundamine, arengusuundade väljatöötamine ning nende ellurakendamise tingimuste loomine.

## Munitsipaaleluaseme olemusest

Seadused panevad kohalikule omavalitsusele kohustuse tagada eluase inimestele, kes ühel või teisel põhjusel on sellest ilma jäänud või ei suuda seda muretseda. Nimetatud põhimõte on inimlik ja mõistetav. Selle võtab kokku sotsiaalhoolekande seaduse § 14, mis sätestab: "/---/ on kohustatud andma eluaseme isikule või perekonnale, kes ise pole suutelised ja võimelised seda enesele või oma perekonnale tagama /---/." Nimetatud säte määrab, et üks osa munitsipaaleluasemest peavad olema sotsiaaleluasemed või varjupaigad. Sätte subjekti määratlus on üldine ja selle alla mahub nii töötuks jäänud pere kui ka põlengu ohver, kinnipidamiskohast vabanenu kui ka isik, kelle igapäevane elulaad võib naabrite omast oluliselt erineda. Sageli on sotsiaaleluuruum ajutine, seni kui abivajaja leiab lahenduse ja naaseb iseseisvana ühiskonda.

Munitsipaalelamufondi teine osa sotsiaalkorterite kõrval on munitsipaalkorterid, mida kohalik omavalitsus kasutab seaduse ja kohaliku omavalitsuse õigusaktidega talle pandud kohustuste täitmiseks ning erijuhtude lahendamiseks.

Elamuseaduse § 33 ja omandireformi aluste seaduse § 12 kohaselt tuleb kohalikul omavalitsusel anda tagastatud eluruumi üürniku kasutusse eluruum, mis asub samas asulas, ei ole vähem heakorrastatud varem kasutatud eluruumist ning mille suurus ja ruumide arv vastab sotsiaalselt põhjendatud normile, kui tagastatud eluruumi üürnik tõstetakse eluruumist välja elamuseaduses § 33 antud põhjustel.

Erijuhud on nt omavalitsuse õigusaktidega reguleeritud vajadused anda eluruum üürile kellelegi konkreetselt või teatud eluruumi vajajate kategooriaile. Nt perele, kus on kolm või enam last; kultuuritegelasele, kelle tegevusest tõuseb omavalitsuspiirkonna maine; politseinikele, keda linn vajab tööle; maa sundvõõrandamise või munitsipaalvajaduste tõttu lammutamisele mineva maja üürnikele; varisemisohtriku, linnale kuuluva eluruumi üürnikele jne. Need otsused tulenevad omavalitsuse poliitilisest tahtest ehk suvast ning nende lahendamiseks on enamasti vaja munitsipaal-, mitte sotsiaalkortereid.

Nt Tallinn loob munitsipaalelamufondi eelkõige hoonete korterelamuiks renoveerimise teel. 2000. aastal valmis Tallinnas kaks munitsipaalkorterelamut kokku 144 korteriga. Ankrutal 1 elamus asuvast 68 korterist on 49 korterit eraldatud "Omandireformi aluste seaduse" alusel tagastatud eluruumi üürnikele. Eriku tal 11 elamus asuvast 76 korterist on 65 korterit eraldatud tagastatud eluruumi üürnikele. 2001. aasta linnaeelarves on planeeritud 10,5 miljonit krooni järjekordse munitsipaalelamu renoveerimiseks Eriku tänavas.

Vajadusel tuleb osta üksikuid eluruumi kinnisvaraturult. Selline vajadus tuleneb olukorrast, kui kohalik omavalitsus peab seaduses sätestatud juhul andma vastu teise samaväärse eluruumi. Probleem tekib peamiselt suuremate eluruumide asendamisega, sest asustamata eluruumide ja ka renoveeritavate elamuis asuvate eluruumide üldpind ei ületa enamasti 50 m<sup>2</sup>. Suuremahuline uusehitiste programm munitsipaalelamufondi täiendamiseks ei ole majanduslikult otstarbekas.

## **Odavast eluasemest**

Paljud elamumajanduse teemal sõna võtjad kõnelevad odavast eluasemest, kuid jätavad täpsustamata, mis on selle sisu. Odav eluase saab olla kas odavate, lihtsustatud tehniliste lahendustega, mis annab madala ehitusmaksumuse, või tagasihoidliku suurusega eluruumiga, mis annab odavama ostuhinna ja väiksemad ekspluatatsioonikulud. Ülejäänud juhtudel on otstarbekam rääkida subsideeritud eluasemest. Nimetatud meetodi olulisim puudus on selle anonüümsus ehk toetus eluruumile, mitte elanikule. On ilmne, et efektiivsem on toetada elanikku, kes vajab abi (toetust). Selle meetodi eelis on abivajaja vaba paiknemine, mitte seotus subsideeritud eluruumiga. Majanduse tsüklilisust arvestades puudub sellel meetodil paaniline vajadus majanduslanguse faasis eluruume juurde ehitada ja abivajajaid neisse paigutada. Eelöeldu puudutab riiklikku ja kohalikku sotsiaaltoetuste süsteemi, mida kahtlemata vajab teatud osa endaga mitte toime tulevaid inimesi.

## **Kokkuvõte**

Eesti riik on olukorras, kus suure osa elamufondist moodustavad moraalselt vananenud kortermajad. Rohkem kui pooled linnas korterelamuise elavaist inimestest sooviksid elada oma majas. Oleme olukorras, kus meie eluruumi suurus ühe elaniku kohta on 1/3 võrra väiksem Euroopa keskmisest. Mainitud olukord tekitab inimestes täiendavat rahulolematust igapäevase eluoluga. Lahenduseks on riiklik eluasemepoliitika, mis kergendaks sobiva eluaseme soetamist ja toetaks perede eluasemekarjääri.

## **Märkused**

1. Eesti elamumajanduse arengukava kuni 2010. aastani. Majandusministeerium. Tallinn, 2000, lk 1.
2. *Op. cit.*, lk 7.
3. *Op. cit.*
4. M. Hendrikson, Elamustrateegia Tartu linnale. Tartu, 1999.
5. . Paadam, M. Pavelson, L. Tomson, Tallinna elamuasemestrategie. Linnauuringute Instituut. Tallinn, 2000.
6. *Op. cit.*
7. Riigi Teataja, 1995, 21, 323.

## **Kasutatud kirjandus**

**Marksoo, Ü. (2000).** Elutingimuste uuring Eestis 1999. aastal. Põhiandmed. EV Sotsiaalministeerium. Tartu.

**Paadam, K., Pavelson, M., Tomson, L. (2000).** Tallinna eluasemestrategie. (Uuringu lõpparuanne). Linnauuringute Instituut. Tallinn.

**Purju, A. (teadustoim) (2000).** Elamistingimused. Statistikaamet. Tallinn.