

Tartu Ülikool
Loodus- ja täppisteaduste valdkond
Ökoloogia ja maateaduste instituut
Geograafia osakond

Bakalaureusetöö geograafias (12 EAP)

Kortermajade renoveerimine kahanevas linnas Narva näitel

Konstantin Möslivtšenko

Juhendajad: PhD Tiit Tammaru, PhD Taavi Pae

Tartu 2026

Annotatsioon

Kortermajade renoveerimine kahanevas linnas Narva näitel

Käesolev bakalaureusetöö käsitleb, kuidas toimub korterelamute renoveerimine Narva linnas. Uurimus keskendub renoveerimist mõjutavatele teguritele kahaneva linna kontekstis.

Analüüs põhineb statistilistel andmetel ja poolstruktureeritud intervjuudel kohalike osapooltega.

Tulemused näitavad, et renoveerimist piiravad majanduslikud tegurid, demograafilised muutused ning organisatsioonilised ja institutsionaalsed takistused.

Järeldusena selgub, et kahanevas linnas toimib renoveerimine eelkõige kohanemisstrateegiana, mitte pelgalt turupõhise protsessina.

Märksõnad: kahanev linn, korterelamud, renoveerimine, Narva, elamumajandus.

CERCS kood: S230 – Sotsiaalne geograafia.

Annotation

Renovation of Apartment Buildings in a Shrinking City on The Example of Narva

This bachelor's thesis examines how the renovation of apartment buildings in Narva is going. The study focuses on factors influencing renovation in a shrinking city context.

The research is based on statistical analysis and semi-structured interviews with local stakeholders.

The results show that economic constraints, demographic changes, and organisational and institutional barriers limit renovation activity.

The study concludes that renovation in a shrinking city functions primarily as an adaptation strategy rather than a market-driven process.

Keywords: shrinking city, apartment buildings, renovation, Narva, housing.

CERCS code: S230 – Social geography.

Sisukord

1. Sissejuhatus	4
2. Kahanev linn.....	6
2.1. Kahanevate linnade kujunemine	6
2.2. Mõiste kahanev linn ja kahanemise kriteeriumid	6
2.3. Põhjused, mis tingivad kahanevate linnade kujunemise.....	7
2.4. Rahvusvahelised kahanevate linnade näited	7
2.5. Kahanevate linnade näited Eestis.....	8
2.6. Narva kui kahanev linn	9
3. Narva linna areng pärast II maailmasõda	12
3.1. Narva enne II maailmasõda	12
3.2. Sõja tagajärjed.....	13
3.3. Linnaplaneerimine ja linna taastamine	14
3.4. Masselamuehitus aastatel 1950–1980.....	16
3.5. Elamuehituse ruumilise jaotumise analüüs vastavalt ehitusperioodidele	20
4. Renoveerimine ja kahanev linn	22
4.1. Mida käsitatakse renoveerimisena korterelamute kontekstis.....	22
4.2. Miks on renoveerimine kahanevas linnas pigem „kohandamine“ kui pelgalt turg	23
4.3. Eesti renoveerimissüsteem.....	24
4.4. Kortermajad renoveerimisel Narvas	25
5. Metoodika.....	26
5.1. Valim ja ekspertintervjuude läbiviimine.....	26
5.2. Andmete kogumine ja töötlemine	26
5.3. Uuringu piirangud ja usaldusväärsus	28
6. Tulemused ja arutelu	29
6.1 Narva võrdlus teiste Eesti piirkondadega ja tark kahanemine	31
6.1.1. Maakonade ebavõrdsus	31
6.1.2. Põlva ja Narva võrdlus	33
6.1.3. Tark kahanemine kui Narva edasise arengu raamistik.....	34
7. Kokkuvõte	36
Summary.....	38
Tänuavaldused.....	40
Kasutatud allikad	41
Lisad	46
Lisa 1. Intervjuu kava ametniketele	46
Lisa 2. Intervjuu kava KÜ esimeestele	48

1. Sissejuhatus

Korterelamute renoveerimine on üks olulisemaid suundi tänapäevases Eesti elamumajanduse poliitikas, eriti seoses energiatõhususe parandamise ja olemasoleva elamufondi kasutusea pikendamisega. Suur osa Eesti korterelamutest on ehitatud 20. sajandi teisel poolel ning vajab tänaseks ulatuslikku rekonstrueerimist (Paadam & Ojamäe, 2014). Sellega seoses on riik kujundanud toetussüsteemi, mille eesmärk on soodustada elamufondi uuendamist ja parandada elukeskkonna kvaliteeti (Majandus- ja taristuminister, 2025).

Samas erineb renoveerimise aktiivsus märkimisväärselt erinevate piirkondade ja linnade vahel (CEESEN-BENDER, 2025). Kui suuremates ja majanduslikult dünaamilisemates linnades toimub korterelamute rekonstrueerimine suhteliselt aktiivselt, siis mitmetes perifeersetes linnades, mida iseloomustavad rahvastiku vähenemine ja sotsiaal-majanduslikud piirangud, on see protsess märksa aeglasem (CEESEN-BENDER, 2025). See viitab vajadusele analüüsida põhjalikumalt tegureid, mis mõjutavad renoveerimisprotsesside kulgu erinevates territoriaalsetes kontekstides.

Narva on üks iseloomulikumaid näiteid linnast, kus need erinevused avalduvad eriti selgelt. Linn seisab juba pikemat aega silmitsi rahvastiku vähenemise, elanikkonna vananemise ning piiratud majanduslike võimalustega (Servinski, 2020). Samal ajal koosneb suur osa Narva elamufondist nõukogude perioodil ehitatud korterelamutest, mis vajavad moderniseerimist (Kocenovskij, 1991). Sellistes tingimustes omandab renoveerimine lisaks tehnilisele ka selge sotsiaal-majandusliku mõõtme, olles oluline vahend elukeskkonna kvaliteedi säilitamisel.

Vaatamata riiklike toetusprogrammide olemasolule toimub Narvas korterelamute renoveerimine märgatavalt aeglasemalt kui paljudes teistes Eesti linnades (Nikolajev, 2024). See tõstatab uurimisprobleemi, mille keskmes on selle erinevuse põhjuste selgitamine. Käesoleva töö uurimisküsimus on, miks toimub Narvas kui kahanevas linnas, korterelamute renoveerimine märkimisväärselt aeglasemalt kui teistes Eesti linnades.

Töö eesmärk on tuvastada ja analüüsida tegureid, mis mõjutavad korterelamute renoveerimise madalamat tempot Narvas. Erilist tähelepanu pööratakse majanduslikele, sotsiaalsetele ja institutsionaalsetele tingimustele, milles renoveerimisotsuseid tehakse, sealhulgas renoveerimise maksumuse ja korterite turuväärtuse suhtele, elanike maksevõimele, riiklike toetusmeetmete toimimisele ning korteriühistute rollile otsustus- ja elluviimisprotsessis.

Eesmärgi saavutamiseks kasutatakse töös nii kvantitatiivseid kui ka kvalitatiivseid uurimismeetodeid. Empiiriline analüüs põhineb statistilistel andmetel ja renoveerimisprojektide

ülevaatel ning intervjuudel kohalike institutsioonide esindajate ja korteriühistute juhtidega. See võimaldab käsitleda uurimisprobleemi nii makrotasandil kui ka praktilise kogemuse kaudu.

Töö koosneb mitmest osast. Esimeses osas käsitletakse kahanevate linnade konteksti ja Narva arengut. Teises osas analüüsitakse linna elamufondi kujunemist. Kolmandas osas vaadeldakse renoveerimise teoreetilisi ja institutsionaalseid aspekte. Neljandas osas kirjeldatakse kasutatud andmeid ja meetodeid. Töö lõpuosas esitatakse tulemuste analüüs ja arutelu.

2. Kahanev linn

2.1. Kahanevate linnade kujunemine

20. sajandi teisel poolel ja 21. sajandi alguses on urbaniseerumine kujunenud domineerivaks globaalseks demograafiliseks protsessiks (Montgomery, 2008). Enamikku maailma riike iseloomustab linnarahvastiku osakaalu kasv ning majandustegevuse koondumine linnadesse (United Nations Department of Economic and Social Affairs, 2025). Samas on selle protsessi kõrval üha selgemalt esile kerkimas vastupidine nähtus – üksikute linnade ja linnapiirkondade pikaajaline rahvastiku ning funktsioonide vähenemine (Ma et al., 2025). Selliseid linna tühistatakse teaduskirjanduses mõistega kahanevad linnad (*shrinking cities*).

Oluline on rõhutada, et kahanevad linnad ei ole marginaalne ega haruldane nähtus. Vastupidi, need on laialdaselt levinud nii Euroopas kui ka Põhja-Ameerikas ning puudutavad nii väikeseid ja keskmise suurusega linna kui ka endisi suuri tööstuskeskusi (Martinez-Fernandez et al., 2012; Zhai et al., 2022). Seega käsitleb kaasaegne urbanistika kahanevust (*shrinkage*) globaalse linnalise arengu struktuurse elemendina, mitte ajutise kõrvalekaldena „normaalsest“ kasvumudelist.

2.2. Mõiste kahanev linn ja kahanemise kriteeriumid

Mõistet kahanev linn kasutatakse linnade kirjeldamiseks, kus rahvaarvu vähenemine toimub pikaajaliselt ning sellega kaasnevad ulatuslikud majanduslikud, sotsiaalsed ja ruumilised muutused (Tarus et al., 2022). Erinevalt lühiajalistest demograafilistest kõikumistest käsitletakse kahanemist kui struktuurset protsessi, mis peegeldab sügavamaid muutusi linnasüsteemis (Sroka, 2022).

Rahvusvahelises teaduskirjanduses puudub üks universaalne ja rangelt piiritletud definitsioon kahanevale linnale. Euroopa Liidu järgi on kahanev linn tihedalt asustatud linnaline ala, kus on täheldatud rahvaarvu vähenemist vähemalt viie aasta jooksul enam kui 0,15% aastas ning samal ajal toimuvad majanduslikud ümberstruktureerumised, millega kaasnevad struktuurse kriisi tunnused (European Commission, Joint Research Centre, 2021).

Oluline on siiski rõhutada, et nimetatud rahvastiku vähenemise kriteerium ei ole iseseisvalt piisav kahaneva linna määratlemiseks. Tegemist on eelkõige operatiivse statistilise lävendiga, mida kasutatakse linnade võrdlevaks klassifitseerimiseks (European Commission, Joint Research Centre, 2021). Ainuüksi väike, kuid püsiv rahvaarvu langus ei tähenda tingimata linnalist kahanemist, kui sellega ei kaasne laiemad struktuursed muutused. Seetõttu rõhutatakse teaduskirjanduses, et kahanemise tuum seisneb mitte niivõrd demograafilises näitajas, kuivõrd

selle protsessi süsteemses ja mitmemõõtmelises iseloomus (European Commission, Joint Research Centre, 2021).

Kahanevat linna iseloomustavad lisaks rahvastiku vähenemisele mitmed omavahel seotud nähtused. Nende hulka kuuluvad deindustrialiseerumine ja tootmisbaasi vähenemine, töökohtade kadumine, maksutulu langus ning kohaliku majanduse nõrgenemine (Le Borgne, 2024). Ruumilises plaanis avaldub kahanemine elamufondi tühjenemises, kinnisvara väärtuse languses ning olukorras, kus olemasolev taristu ületab tegelikke vajadusi (Haase et al., 2014). Sotsiaalses mõõtmes kaasneb kahanemisega sageli elanikkonna vananemine, noorema ja kvalifitseerituma tööjõu väljaränne ning sotsiaal-majandusliku ebavõrdsuse süvenemine (Haase et al., 2014; Martinez-Fernandez et al., 2012).

2.3. Põhjused, mis tingivad kahanevate linnade kujunemise

Kahanemise põhjused varieeruvad sõltuvalt regionaalsest kontekstist, kuid teaduskirjanduses tuuakse esile mitu korduvat tegurit. Üheks olulisemaks neist on deindustrialiseerumine, mis on seotud linna kujundavate ettevõtete sulgemise või tegevuse vähenemisega (Martinez-Fernandez et al., 2012). Tööstusliku hõive kadumine toob kaasa tööealise elanikkonna väljavoolu ning õõnestab omavalitsuste finantsilist jätkusuutlikkust (Martinez-Fernandez et al., 2012).

Postsotsialistlikes riikides on täiendavaks teguriks olnud süsteemne transformatsioon pärast sotsialistliku majandusmudeli kokkuvarisemist (Haase et al., 2014). Järsu üleminekuga turumajandusele kaasnes privatiseerimine, ebaefektiivsete ettevõtete sulgemine ja rände intensiivistumine, mis mõjutas eriti tugevalt monofunktsionaalseid tööstuslinnu (Haase et al., 2014).

Teisteks olulisteks kahanemise põhjusteks on eeslinnastumine ilma kompenseeriva kasvuta, demograafiline vananemine ja sündimuse langus ning välis- ja siseränne dünaamilisematesse linnapiirkondadesse (Martinez-Fernandez et al., 2012). Koos kujundavad need protsessid linna rahvastiku ja funktsioonide püsiva kahanemise trajektoori.

2.4. Rahvusvahelised kahanevate linnade näited

Üheks enim uuritud kahaneva linna näiteks on Leipzig Saksamaal. Pärast Saksamaa taasühinemist seisis linn silmitsi kiire rahvaarvu vähenemisega, ajavahemikul 1989–1998 kaotas Leipzig ligikaudu 100 000 elanikku intensiivse rände tõttu Saksamaa läänepoolsetesse liidumaadesse, mida süvendas tööstusbaasi lagunemine ja hõive vähenemine tööstussektoris (Haase et al., 2017). Elamufondi massiline tühjenemine ja linnakoe degradeerumine viisid nn „*perforeeritud linna*“ kujunemiseni, kus tühimikud muutusid püsivaks osaks linnastruktuurist (Florentin, 2011).

Vastusena kahanemisele töötati Leipzgis välja kahanemise juhtimise strateegiad, sealhulgas liigse elamufondi lammutamine ning linnaliste funktsioonide kohandamine väiksema elanikkonnaga (Rink et al., 2010).

Ameerika Ühendriikides on klassikalisteks kahanevateks linnadeks Detroit ja teised nn “Roostevöö linnad” (Hwang et al., 2023). Autotööstuse pikaajaline deindustrialiseerumine tõi kaasa järsu töökohtade kadumise, elanikkonna massilise väljavoolu ning tühjade kruntide ja hoonete arvu kasvu (Hwang et al., 2023). Nendes linnades on arenenud „parempoolne“ kontseptsioon, mis eeldab taristu ja hoonestatud keskkonna viimist vastavusse tegeliku elanike arvuga (Meng et al., 2025).

2.5. Kahanevate linnade näited Eestis

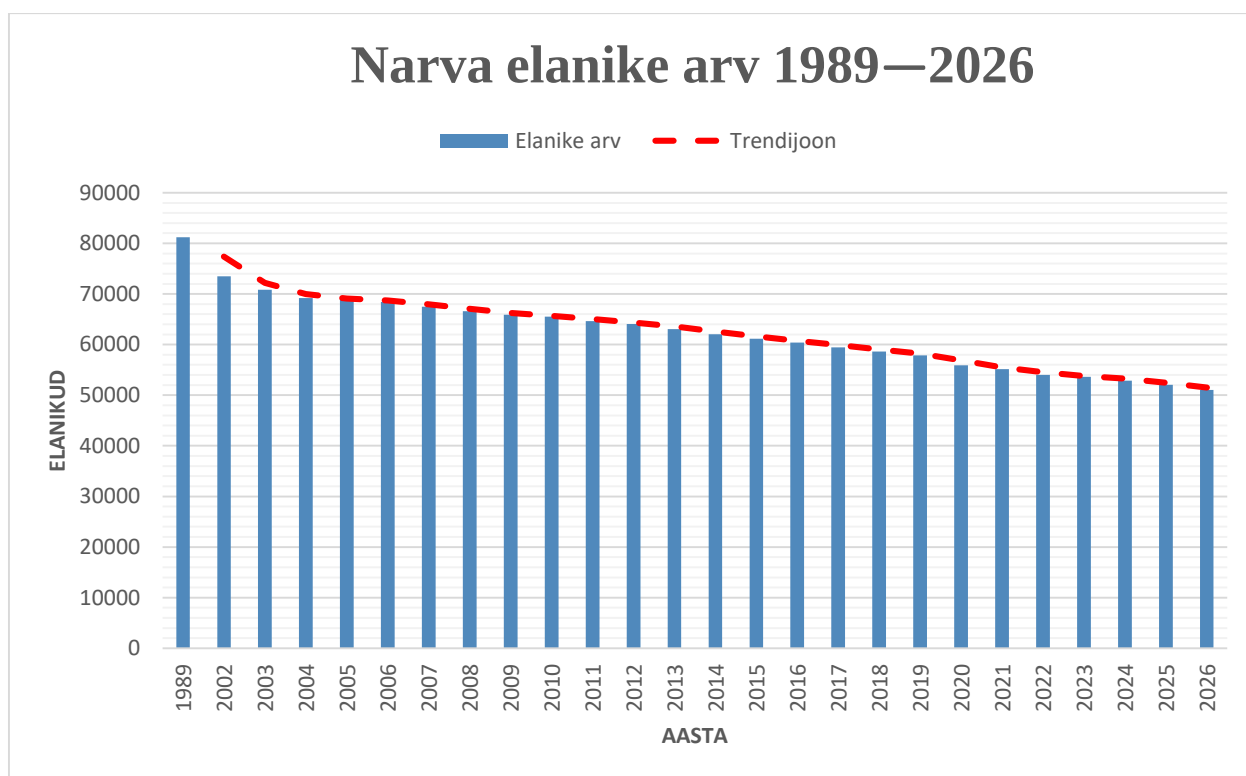
Kahanevad linnad Eestis kujunesid peamiselt postsotsialistliku transformatsiooni tulemusena pärast 1991. aastat (Gebauer et al., 2023). NSV Liidu lagunemine tõi kaasa kiirendatud deindustrialiseerumise, linnadele oluliste ettevõtete sulgemise või tootmismahdade vähenemise, ülemineku turumajandusele ning varasemate majandussuhete katkemise (Marksoo et al., 1995). Nende protsessidega kaasnes tööpuuduse kasv, väljarände intensiivistumine ning sündimuse langus, mis kinnistas pikaajalise rahvastiku vähenemise (Pavlova 2025, *cit.* Haase 2021).

Kõnekateks näideteks on Ida-Virumaa tööstuslinnad Kohtla-Järve ja Sillamäe. 1989. aastal elas Kohtla-Järvel umbes 62 000 inimest, kuid pärast põlevkivitööstuse ümberstruktureerimist on elanike arv vähenenud enam kui poole võrra (Pavlova, 2025). 2025 elas Kohtla-Järvel 32 839 inimest (Statistikaamet, 2025a). Sillamäel elas 1989. aastal 20 561 inimest ning juba 1990. aastatel algas püsiv rahvastiku vähenemine seoses varasema tootmisbaasi kadumisega (Pavlova, 2025).

Sarnase demograafilise trajektooriga on ka Valga, kuid selle kahanemise põhjused erinevad tööstuslinnadest. Valga on Lõuna-Eestis asuv piirilinn, mis on kujunenud oluliseks raudteesõlmeks Eesti ja Läti vahel. Pärast NSV Liidu lagunemist ja geopoliitiliste piiride muutumist vähenesid transiidimahud ning linna roll piirkondlikes liikumisvoogudes nõrgenes (Joenniemi & Sergunin, 2011). Samal ajal süvenes territoriaalne polariseerumine: majandustegevus ja töökohad koondusid peamiselt Tallinna ja Tartusse, samas kui Valga jäi peamistest kasvukeskustest kõrvale (OECD, 2025). Perifeerne asend tähendab siin kaugust riigi peamistest majanduskeskustest ning nõrgemat lõimumist kaasaegsete kapitali- ja tööhõivevoogudega, mis on soodustanud noore ja tööealise elanikkonna väljarännet (Morgan, 2019).

2.6. Narva kui kahanev linn

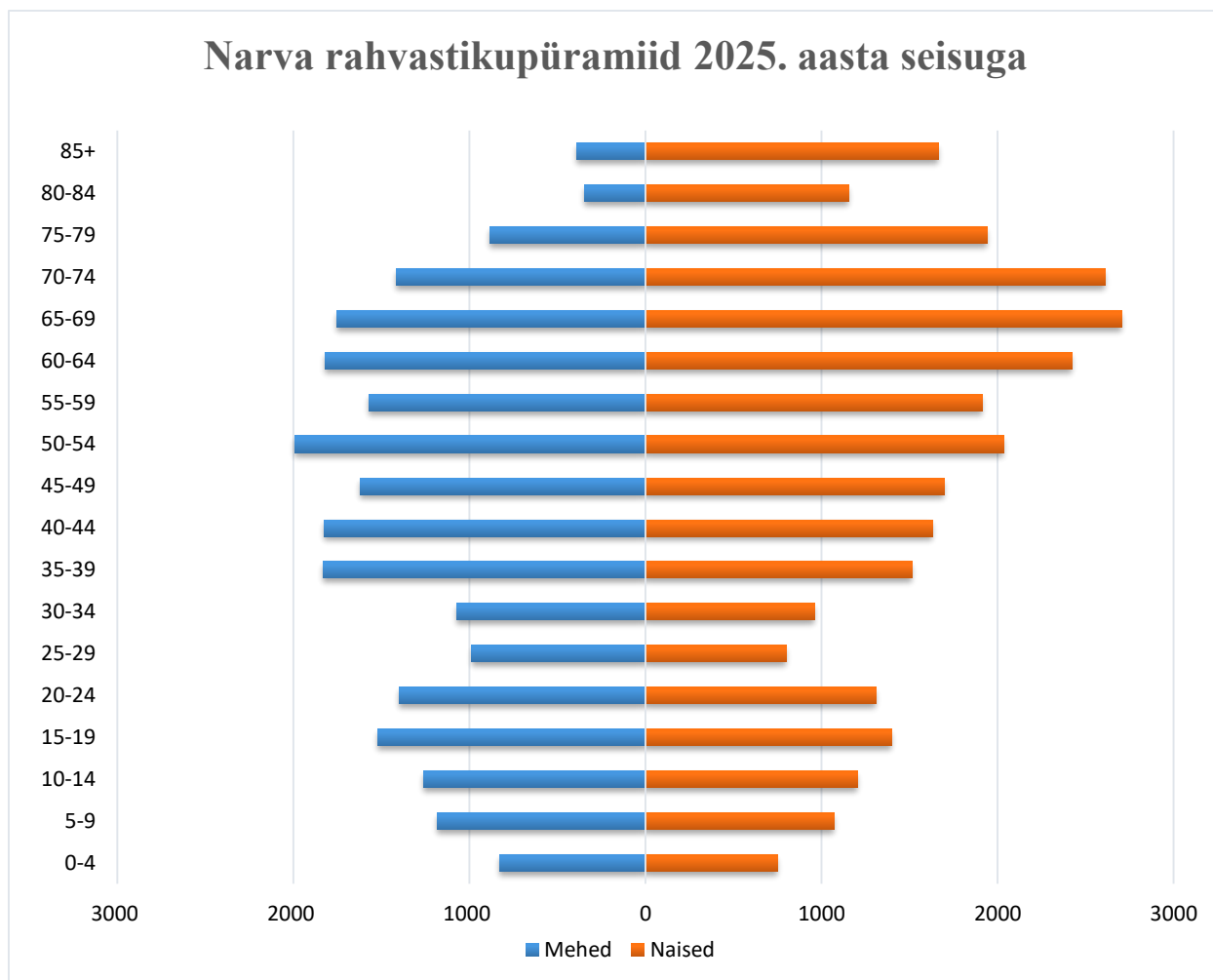
Alates 1990. aastate algusest on Narva rahvaarv näidanud püsivat kahanemistrendi (Marksoo et al., 1995). 1989. aasta rahvaloenduse andmetel elas linnas 81 221 inimest, mille järel hakkas elanike arv järjepidevalt vähenema. Demograafiline langus on tingitud nii loomulikust iibest kui ka rändesaldost ning on pikaajalise iseloomuga, piirdumata üksikute kriisiperioodidega (Servinski, 2020). Keskmiselt võib Narva rahvaarvu vähenemist postsovetlikul perioodil hinnata ligikaudu 1,5 % aastas, mis viitab demograafilise protsessi struktuursele iseloomule. Joonisel 1 on esitatud graafik, mis kajastab selgelt Narva elanike arvu püsivat vähenemise trendi.



Joonis 1. Narva elanike arv 1989 – 2026 (Eesti linnade ja valdade liit, Eesti Vabariigi maakondade, linnade ja alevite rahvastik 1989)

Olulise tervikpildi kujundamiseks on vaja arvestada ka Narva elanikkonna vananemise probleemiga. Narva rahvastikupüramiid 2025. aasta seisuga (Joonis 2) näitab deformeerunud struktuuri, mis on iseloomulik vananevale ja kahanevale linnale. Kõige arvukamad on vanuserühmad 50 – 69 aastat, mis viitab eel- ja pensioniealiste elanikkonnagruppide domineerimisele. Samal ajal on püramiidi alus (0 – 14 aastat) selgelt kitsam kui keskmised ja vanemad vanuserühmad, mis osutab madalale sündimusele ja nõrgale demograafilisele taastootmisele. Noorte täisealiste (20 – 34 aastat) osakaal on samuti suhteliselt väike, mis võib peegeldada väljarannet ning tööealise elanikkonna vähenemist. Vanemates vanuserühmades (70+ aastat) on selgelt näha naiste ülekaalu. Seega iseloomustab Narva demograafilist struktuuri mitte

ainult rahvaarvu vähenemine, vaid ka selle vananemine. Suur 50 – 69 aastaste osakaal tähendab, et lähi- ja pikemaajalises perspektiivis suureneb vanuseline koormus, mis mõjutab otseselt sotsiaal-majanduslikke protsesse.



Joonis 2. Narva rahvastikupüramiid 2025. aasta seisuga (Statistikaamet b, 2025)

Narva majanduslik arengutrajektoor on tihedalt seotud nõukogude perioodi tööstuspärandiga (Martínez, 2020). Suurte tööstusettevõtete sulgemine ja ümberkujundamine, sealhulgas Kreenholmi manufaktuuri ja Baltietsi¹ tehase tegevuse lõppemine, tõid kaasa märkimisväärse hulga töökohtade kadumise ning linna majandusliku baasi nõrgenemise (Eurofound, 2007; Martínez, 2020). Kahanemise ruumilised tagajärjed Narvas avalduvad elamufondi ülepakkumises, eluasemenõudluse vähenemises ning vajaduses hinnata ümber lähenemisviisid korterelamute haldamisele (Martínez & Kljavin, 2025). Selles kontekstis muutub elamufondi renoveerimine

¹ Tehas mida rajati 1947. aastal haruldaste muldmetallide tootmisega seotud tehnoloogiate väljatöötamiseks. Oli sajalane tehas ja kaartidel märgistatiks nime “Postkast number 2”. Suletati 1993. aastal.

kahaneva linna tingimustes mitte ainult tehniliseks, vaid ka strateegiliseks linnalise arengu ülesandeks.

3. Narva linna areng pärast II maailmasõda

3.1. Narva enne II maailmasõda

Maailmasõdade vahelisel perioodil oli Narva arenenud tööstuslik piirilinn Eesti Vabariigis, milles oli välja kujunenud ajalooline ja linnaplaneerimislik struktuur (Tuuder et al., 2020). Pärast Tartu rahulepingu sõlmimist 1920. aastal liideti linna koosseisu ka Narva jõe paremal kaldal asunud eeslinn (praegune Ivangorod), mis laiendas linna territooriumi (Tuuder et al., 2020). 1939. aastaks ulatus Narva rahvaarv ligikaudu 22 tuhande inimeseni, kusjuures 1934. aasta rahvaloenduse andmetel moodustasid eestlased umbes 66 % elanikest ning arvukuselt teise rühma, veidi üle veerandi elanikkonnast moodustasid venelased (Martínez, 2018; Tuuder et al., 2020). Linna majanduslikku arengut kujundasid suured ettevõtted, eeskätt tuntud Kreenholmi manufaktuur, mille kõrvale oli juba 20. sajandi alguseks kujunenud eraldiseisev töölisasula (Kocenovskij, 1991). Tänu tekstiilitööstusele ja jõesadama tegevusele säilitas Narva 20. sajandi esimesel poolel olulise majandussõlme staatuse (Kocenovskij, 1991).

Linna ajalooline tuumik kujunes välja juba Rootsi perioodil ning säilitas barokse planeeringustruktuuri kuni 1944. aastani (Tuuder et al., 2020). Vanalinna iseloomustas regulaarne tänavavõrk suletud perimeetralise hoonestusega peamiselt Raekoja platsi ümber ja kaubanduslike magistraalide ääres (Tuuder et al., 2020). Bastionide ja kindlustuste süsteem jätkas lossi ümbruses linnaehituslike piiride ja Narva panoraami visuaalsete dominantide määratlemist (Kocenovskij, 1991). Vanalinna ümber kasvasid 20. sajandi alguseks uued elamupiirkonnad ja eeslinnalised asundused, peamiselt puitelamualad, sealhulgas Kreenholmi tööliskvartal lõunaosas (Tuuder et al., 2020). Seega hõlmas linna territoorium 1930. aastate lõpuks ajaloolist tuumikut, jõeäärset tööstusvööndit ning laienevaid elamukvartaleid, moodustades struktuurselt korrastatud linna selgelt väljendunud sotsiaalse ja ruumilise diferentseerumisega (Kocenovskij, 1991).



Joonis 3. Narva Vanalinna vaade 1920. aastal. Foto: Karl Noormägi

3.2. Sõja tagajärjed

Teise maailmasõja käigus hävitati Narva peaaegu täielikult. 17. augustil 1941 vallutasid linna Saksa väed, kusjuures okupatsiooni varases etapis Narvas olulisi purustusi ei toimunud (Kocenovskij, 1991). Olukord muutus 1944. aastal, kui Punaarmee alustas pealetungi Narva suunal. Linna tabasid massilised õhu- ja suurtükirünnakud, millest kõige laastavamad olid pommitamised 6. ja 8. märtsil 1944. aastal (Ivask, 2015). Nende rünnakute tagajärjel hävitati suur osa ajaloolisest hoonestusest, sealhulgas ainulaadne vanalinn (Kocenovskij, 1991).

Pärast lahinguid taandusid Saksa üksused ning 26. juulil 1944 sisenesid nõukogude väed tühjaks jäänud Narva linna (Kocenovskij, 1991). Selleks ajaks oli linn rusudes, erinevatel hinnangutel oli säilinud vaid umbes 6% sõjaeelsest hoonestusest (Kocenovskij, 1991). Umbes 3200 Narva sõjaeelsest hoonest oli enam-vähem terveks jäänud vaid umbes 200, ning vanalinna alal ei olnud alles ühtegi tervet hoonet (Tuuder et al., 2020). Praktiliselt täielikult oli hävitatud linna infrastruktuur, sealhulgas tööstusrajatised ja elamufond (Kocenovskij, 1991). Need katastroofilised purustused tähendasid Narva linnaruumilise keskkonna sisulist uut ülesehitamist.



Joonis 4. Raekoja plats 1944. aastal. Eesti Sõjamuuseum, AM F 28445:1. Värvid on lisatud tehhisintellektiga ChatGPT.

3.3. Linnaplaneerimine ja linna taastamine

Sõjajärgset Narva arengut iseloomustas vajadus linnaplaneerimise radikaalseks ümbermõtestamiseks olukorras, kus ajalooline hoonestus oli peaaegu täielikult hävinud (Kocenovskij, 1991). Esimestel sõjajärgsetel aastatel sai esmatähtsaks elutähtsa taristu ja elamute taastamine, kuid paralleelselt sellega hakkasid juba 1940. aastate keskel kujunema linna edasist ruumilist arengut käsitlevad kontseptuaalsed ettekujutused.

Esimene Narva taastamise üldplaan töötati välja 1945. aastal arhitekt Anton Soansi poolt ning selle aluseks oli põhimõte säilitada sõjaeelne planeeringustruktuur, eelkõige ajaloolise keskuse tänavavõrk (Kocenovskij, 1991). Projekti materjalides rõhutati kujunenud linnaruumilise ansambli väärtust ning vanalinna taastamist selle endistes piirides käsitleti prioriteetse ja paljuski loomuliku ülesandena Narva kanti esmajärguliselt taastatavate linnade nimekirja. 1940. aastate lõpus määratleti ka kaitsevööndid, mis hõlmasid vanalinna territooriumi, mis kinnistas formaalselt kursi ajaloolise pärandi säilitamisele (Alatalu, 2024).

Juba 1940. aastate lõpuks sai selgeks, et purustuste ulatus ja piiratud materiaalsed ressursid muutsid sõjaeelse Narva täieliku taastamise keerukaks (Kocenovskij, 1991). Aastatel 1947–1951 töötati arhitekt O. Keppe juhtimisel välja uus üldplaan, mis arvestas suuremal määral sõjajärgseid olusid (Alatalu, 2024). Linna territoriaalne areng kavandati suunata peamiselt põhja- ja läänepoolsetesse suundadesse, kus säilisid uusehituseks sobivad vabamad alad (Kocenovskij, 1991). Sel perioodil toimus järk-järguline eemaldumine ideest taastada ajalooline keskus endisel kujul ning üha enam pöörati tähelepanu uute avalike ruumide ja elamupiirkondade kujundamisele väljaspool vanalinna (Alatalu, 2024). Traditsiooniline Raekoja plats, mis mängis sõjaeelses Narvas kesket rolli, kaotas sõjajärgsel perioodil sisuliselt tähtsuse linna peamise avaliku keskusena (Tuuder et al., 2020). Samal ajal säilitas 19. sajandil Tallinna maantee alguse juurde kujunenud oluline transpordi- ja logistikasõlm Peetri plats oma tähtsuse ning seda käsitleti ühe linna peamise esindusväljakuna (Tuuder et al., 2020).

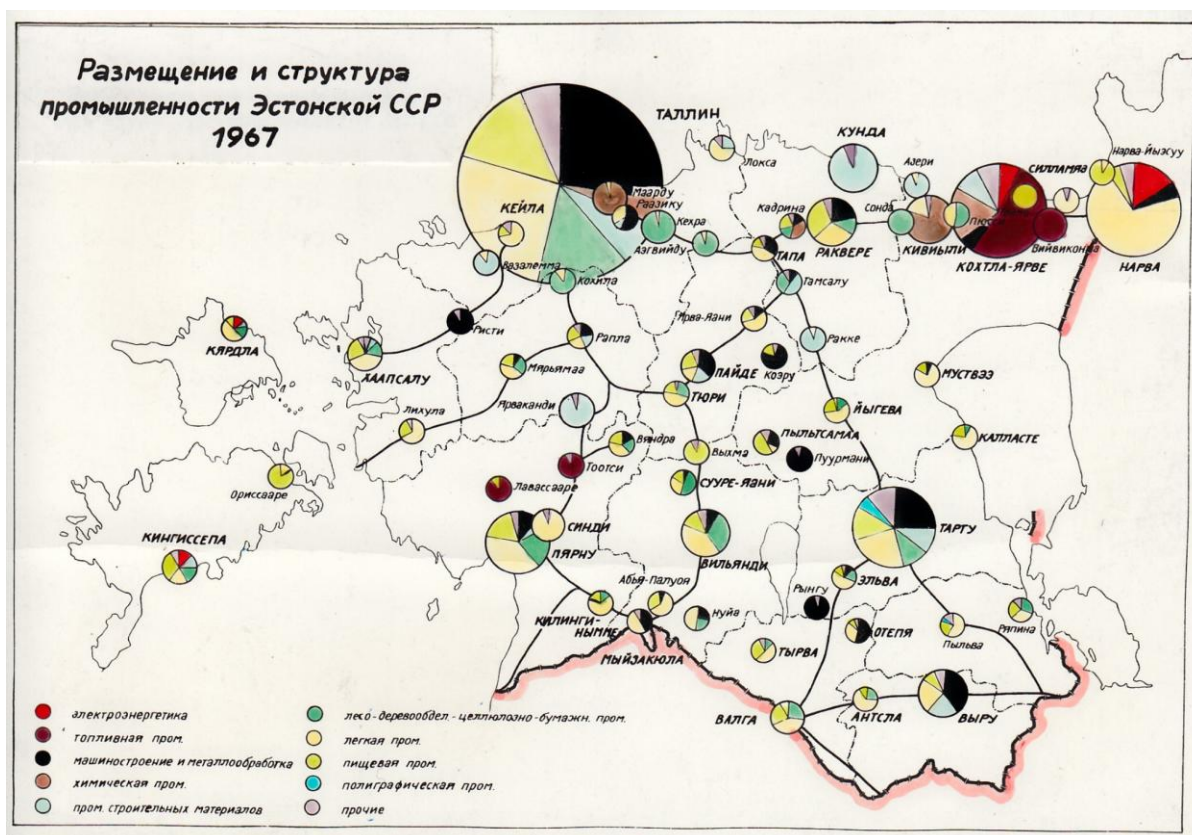
1950. aastate alguseks sai selgeks, et Narva vanalinna hävinud hoonestuse täielik taastamine selle sõjaeelses vormis ei olnud eriti realistlik (Alatalu, 2024). Sel perioodil hakati projektides ja linnaplaneerimisalastes aruteludes üha sagedamini käsitlema keskpriirkondade arendamise alternatiivseid võimalusi, mis ei lähtunud kaotatud linnaruumilise keskkonna täpsest rekonstrueerimisest, vaid uusehitusest stalinistliku perioodi arhitektuurivormide ja -põhimõtete kasutamisel (Kocenovskij, 1991).

Siiski neid projektiettepanekuid ei realiseeritud. Pärast 1953. aastat, seoses arhitektuuripoliitika muutumisega NSV Liidus, toimus Narvas nagu ka teistes nõukogude linnades loobumine töömahukatest ja esinduslikest lahendustest ning eelistati ökonoomsemaid ja standardiseeritud hoonestusvorme (Kocenovskij, 1991). Sel perioodil algas aktiivne rusustunud kvartalite puhastamine ning prioriteediks sai tüüpelamuehituse arendamine (Kocenovskij, 1991).

Hoolimata loobumisest varaste sõjajärgsete projektide realiseerimisest mõjutas 1940. aastate lõpu ja 1950. aastate alguse planeerimiskogemus linna edasist arengut. 1950. aastate keskpaigaks kujunesid Narvas välja uue planeeringustruktuuri alused, milles säilisid mõningad sõjaeelsed tänavavõrgu elemendid ja ruumilised orientiirid, kuid samal ajal tugevnesid funktsionaalse moderniseerimise ja hoonestuse tihendamise protsessid. Nendes raamides toimus linna edasine areng kogu 20. sajandi teisel poolel (Kocenovskij, 1991).

Täiendava kontekstina Narva sõjajärgse arengu mõistmiseks toimib 1967. aastal Salme Nõmmiku koostatud Eesti NSV tööstuse paiknemist ja harulist struktuuri kajastav kaart (Joonis 5). Kaardil on Narva kujutatud kui üks vabariigi suurimaid tööstuskeskusi, millel oli selge spetsialiseerumine elektrienergia tootmisele ja kergetööstusele, mis peegeldab selle võtmerolli Kirde-Eesti majanduses. See ruumiline iseloomustus võimaldab käsitleda Narva sõjajärgset

linnaplaneerimislikku arengut mitte eraldiseisvana, vaid tihedas seoses kogu liidu ja vabariigi tööstuspoliitikaga, mille keskmes olid funktsionaalne tsoneerimine, suurtööstuse paigutamine ning sellele vastava elemusehitise kujundamine.



Joonis 5. Eesti NSV tööstuse paiknemine ja struktuur, 1967. (Nõmmik, 1970)

3.4. Masselamuehitus aastatel 1950–1980

Sõjajärgne elamuehitus Narvas algas 1940. aastate lõpus ning toimus stalinistliku arhitektuuri- ja linnaplaneerimismudeli raames, mis oli fikseeritud aastate 1947–1952 üldplaanides (Tuuder et al., 2020). Stalinistlikule elamuehitusele olid iseloomulikud massiivsed mahud, fassaadide sümmeetrilised kompositsioonid, klassikalise arhitektuuri elemendid ning suhteliselt suured korterid kõrgete lagede ja parendatud planeeringuga (Ptichnikova & Antyufeev, 2018). Taolisi maju käsitleti mitte ainult elamutena, vaid ka linna ideoloogilise ja urbanistliku ilme olulise osana. Kuid juba 1950. aastate alguses sai selgeks, et stalinistlik elamuehituse mudel ei suutnud kiiresti kasvava rahvaarvu ja piiratud ressursside tingimustes lahendada teravat elamuprobleemi (Zubovich-Eady, 2013). Kõrge ehitusmaksumus, pikad valmimisajad ja orienteeritus individuaalsetele arhitektuursetele lahendustele olid vastuolus ülesandega tagada massiliselt elamispinda (Zubovich-Eady, 2013). Sõjajärgsel perioodil mängis tüüpelamuehitus olulist rolli Narva elamupiirkondade kujundamisel. Samal ajal eelistati kogu NSV Liidus 1950. aastate teisel poolel standardiseeritud elamute massilist rajamist, mis said tuntuks nn “hruštšovkadena”

(Zubovich-Eady, 2013). Selle varajast etappi esindasid seeria 1-317 majad, mille ehitamist alustati 1950. aastate lõpus (Kocenovskij, 1991). Selle seeria hooned olid tavaliselt tüüpilised nelja- kuni viiekorruselised elamud lakoonilise ja ratsionaalse arhitektuurse lahendusega. Korterite planeeringut iseloomustas range ratsionaliseerimine — väiksed üldpinnad, kuni 4,5 ruutmeetri suurused kompaktsed köögid, ühitatud sanitaariüksused ning mitmel juhul läbikäidavad toad. Võrreldes stalinistlike majadega tähendas see elamismugavuse järsku vähenemist, kuid põhimõtteliseks uuenduseks sai iga pere jaoks eraldi korteri tagamine. Narvas ehitati sellesse seeriasse kuuluvaid maju 120. Varase masselamuehituse tüüpiliseks näiteks on 1960. aastal Rüütli tänavale püstitatud seeria 1-317 elamu (Joonis 6).



Joonis 6. Tüüpehitis 1-317, Rüütli 2, Google maps

1960. aastatel jätkus Narvas masselamuehituse areng, mis oli seotud üleminekuga veelgi ratsionaliseeritumatele ja rohkem standardiseeritud hoonestusvormidele. Selle etapi iseloomulikuks näiteks oli seeria 1-318 levik, mis kujutas endast varasemate tüüpelamute edasiarendust ning mida kasutati laialdaselt Narva mikrorajoonide hoonestamisel (Kocenovskij, 1991). Võrreldes seeriaga 1-317 erinesid seeria 1-318 majad ratsionaalsema arhitektuurse lahenduse ning korterite parendatud planeeringu poolest, korterid muutusid suuremaks, köögid avaramaks ning tualett ja vannituba olid eraldatud. Taolisi maju leidub eelkõige Kreenholmi ja Soldina piirkondades. Veidi hiljem projekteeriti ka seeria veidi moderniseeritud variant 1E-318. Selle etapi näiteks on 1970. aastal Kreenholmi tänavale ehitatud seeria 1E-318 elamu (Joonis 7). Selle seeria kasutamine oli iseloomulik eelkõige uusasustuspiirkondadele, sealhulgas Kreenholmi rajoonile, kus kujunesid ulatuslikud ühetaoliste viiekorruseliste elamute kvartalid.



Joonis 7. Tüüpehitis 1-318, Kreenholmi 24, Google maps

Kocenovskij (1991) järgi toimus 1970. aastatel Narvas üheksakorruseliste tüüppaneelilamute levik, mis oli seotud tööstuslike ehitusmeetodite juurutamise ning vajadusega suurendada elamupiirkondade hoonestustihedust. Üheksakorruselised tehases toodetud paneelidest majad erinesid modulaarse fassaadistruktuuri, korduvate planeeringulahenduste ja minimalistliku arhitektuurilise kujunduse poolest. Sellised hooned kujutasid endast uut etappi elamuehituses, moodustades ülemineku massilistelt viiekorruselistelt elamutelt suuremõõtmelisema tüüphoonestuse suunas ning avaldades märkimisväärset mõju Narva elamupiirkondade ruumilisele korraldusele 20. sajandi teisel poolel. 1960. aastate lõpust algas Narvas aktiivne üheksakorruseliste elamute ehitamine. Nende peamisteks paiknemispiirkondadeks said Soldina ja Pähklikmäe kvartalid, kus kujunes välja mitmekorruseline mikrorajoonide hoonestus tüüpprojektide alusel. Üheksakorruselised elamud paiknesid valdavalt mikrorajoonihoonestuse koosseisus ja kujunesid oluliseks elemendiks hilisnõukogudeaegse Narva ruumilises struktuuris. Üheksakorruselised hooned moodustasid märkimisväärse osa linna elamufondist 1980. aastaks moodustasid selle korruselisusega hooned ligikaudu 43% Narva avalikust elamufondist (Kocenovskij, 1991).



Joonis 8. Vaade 12- korruselise elamu ehitusele Narvas (Puškini 20). Foto: Gunnar Loss. Värvitud tehisintellektiga ChatGPT.

3.5 Elamuehituse ruumilise jaotumise analüüs vastavalt ehitusperioodidele

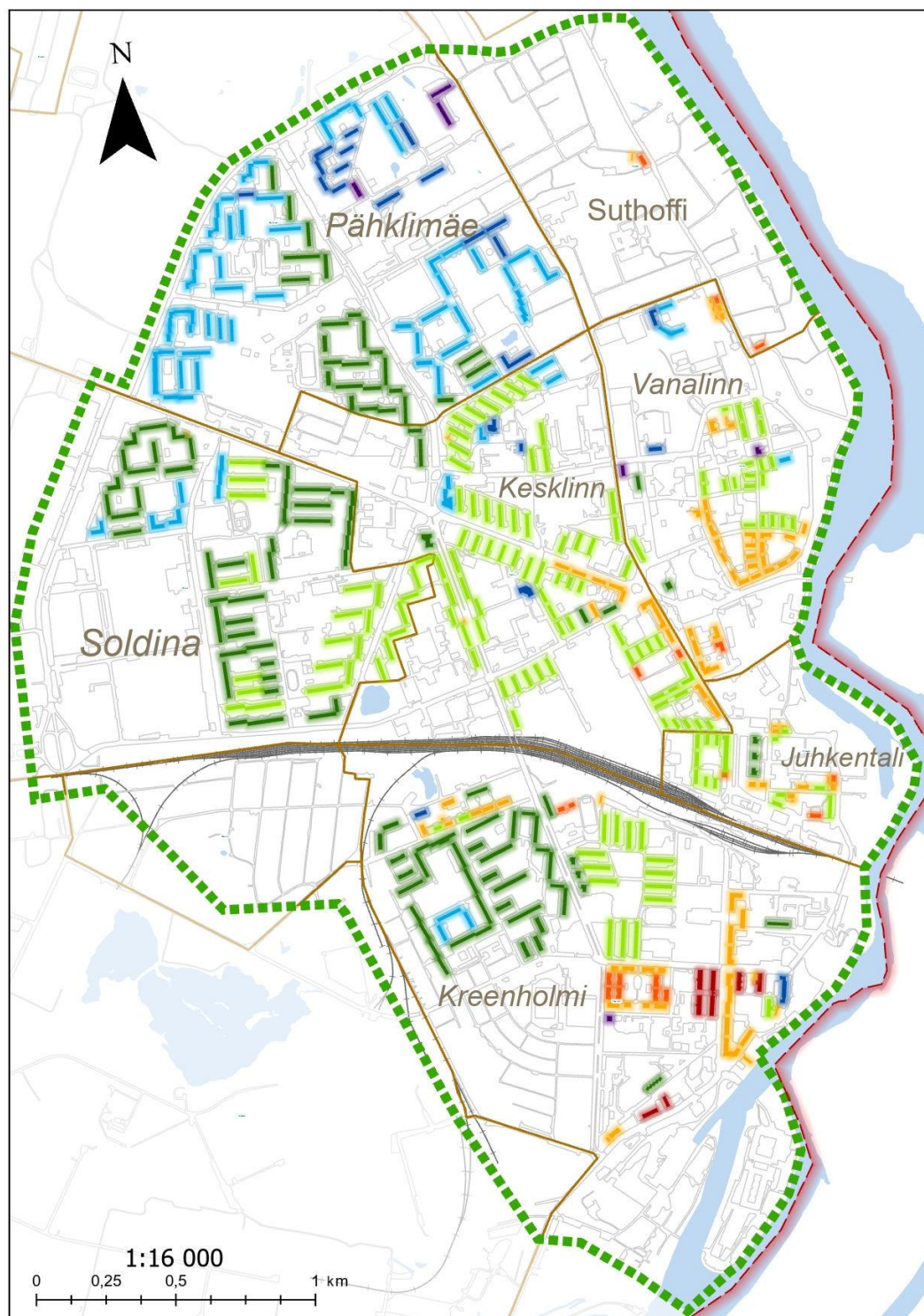
Narva mitmekorruselise elamuehituse ruumilise jaotuse analüüsiks kasutati autori koostatud kaarti (Joonis 9), mis põhineb Ehitisregistri andmetel ja kujutab elamuid nende ehitusperioodide lõikes. Hoonete klassifitseerimine nende ehitusaja järgi võimaldab jälgida linna elamufondi kujunemise peamisi etappe ning näha, kuidas erinevad ehituslained on peegeldunud Narva territoriaalses struktuuris. Kaart näitab mitte ainult üksikute hoonete vanust, vaid ka linnaplaneerimise prioriteetide järkjärgulist muutumist linna sõjajärgses arengus.

Ruumiline pilt viitab sellele, et varaseimad mitmekorruselised elamud ja esimesed sõjajärgsed elamuobjektid on seotud eelkõige ajalooliselt kujunenud linnaosade ning tööstuslikult arendatud aladega. Kõige vanemad hooned koonduvad Kreenholmi piirkonda, samas kui 1940.–1950. aastate sõjajärgne hoonestus on märgatav linna kesk- ja idaosade läheduses, sealhulgas Vanalinna, Kesklinna ja Juhkentali naabruses.

Järgmine etapp on selgelt seotud massilise elamuehituse laienemisega 1960. aastatel. Kaardilt on näha, et just sel perioodil hakkavad mitmekorruselised elamud kujundama ulatuslikumaid elamukvartaleid linna kesk-, lääne- ja lõunaosas. Eriti selgelt avaldub sellise hoonestuse levik Soldinas, Kesklinnas ja osaliselt Kreenholmis. Need alad peegeldavad üleminekut industrialiseeritud elamuehitusele, mis oli suunatud elamufondi kiirele suurendamisele ja tüüpkvartalite kujundamisele (Kocenovskij, 1991).

Kõige ulatuslikum mitmekorruselise elamuehituse ruumiline laienemine langeb 1970.–1980. aastatesse. Just need kümnendid kujundavad suurimad nõukogudeaegse masselamuehituse alad, mis on hästi eristatavad Soldina, Pähklimäe ja Kreenholmi piirkondades. Linna põhja- ja loodeosas, eelkõige Pähklimäel, on eriti märgatavad hilisnõukogude elamualad, samas kui Soldinas ja Kreenholmis avalduvad suured ja tihedamad tüüpelamukvartalid. Sel perioodil muutub linna elamustruktuur piirkonniti enam liigendatuks ning areng omandab selgelt perifeerse iseloomu: uued kvartalid ei teki enam kompaktse ajaloolise tuumiku piires, vaid kaugematel aladel, mis on seotud mikro-rajoonite tüüpi elamuehituse loogikaga (Kocenovskij, 1991).

1990. aastate ja 2000. aasta järgse perioodi hoonestus on kaardil märksa tagasihoidlikum ning valdavalt punktiline. Sellised hooned ilmuvad üksikute lisandustena juba kujunenud linnakoesse ega loo uusi suuri mitmekorruselise elamuehituse piirkondi. See võimaldab järeldada, et tänapäevane Narva mitmekorruselise elamuehituse planeeringuline struktuur kujunes peamiselt 20. sajandi teisel poolel, samas kui hilisem ehitus on olemasolevat elamufondi vaid lokaalselt täiendanud.



**Mis aastatel
on ehitatud Narva
kortermajad?**

Leppemärkide seletus

**Kortermajade
ehitusperiood**

- enne 20. sajandit
- 1940-TEL
- 1950-TEL
- 1960-TEL
- 1970-TEL
- 1980-TEL

- 1990-TEL
- peale 2000. a

- Linnalise hoonestusga ala
- Ajutine riigipiir
- Linnaosade piirid
- Raudtee

Konstantin Möslivtšenko 2025
Andmed: Ehitisregister

Joonis 9. Narva kortermajade ruumiline jaotus ehitusperioodide järgi. Andmed: Ehitisregister.
Koostaja: Konstantin Möslivtšenko.

4. Renoveerimine ja kahanev linn

4.1. Mida käsitatakse renoveerimisena korterelamute kontekstis

Korterelamute kontekstis ulatub mõiste „renoveerimine“ kaugemale tavapärasest remondist või üksikute tehniliste puuduste kõrvaldamisest. Kaasaegses Euroopa ja riiklikus poliitikaraamistikus käsitatakse renoveerimist eelkõige olemasoleva elamufondi energiatõhususe parandamise, hoonete kasutusea pikendamise ning sisekeskkonna kvaliteedi tõstmise vahendina (European Parliament and Council, 2024). Selle lähenemise normatiivse aluse moodustab Euroopa Liidu hoonete energiatõhususe direktiiv (European Parliament and Council, 2024), mis rõhutab olemasoleva hoonefondi süsteemse ajakohastamise vajadust ning kohustab liikmesriike koostama riiklikke renoveerimiskavasid. Direktiivi loogika kohaselt tähendab „ulatuslik renoveerimine“ sekkumist, mis hõlmab olulist osa hoone välispiiretest ja tehnosüsteemidest ning toob kaasa märkimisväärse energiatarbimise vähenemise. Seega seostatakse renoveerimist Euroopa Liidu tasandil otseselt energia- ja kliimapoliitiliste eesmärkide saavutamisega (European Parliament and Council, 2024).

Vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi koostatud dokumendile „Hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia“ (2020) eristatakse Eestis korterelamute puhul terviklikku rekonstrueerimist ja rekonstrueerimist üksikute tööde kaupa (osaline). Osaline renoveerimine hõlmab hoone üksikute elementide uuendamist, näiteks fassaadi või katuse soojustamist, akende vahetust või küttesüsteemi moderniseerimist. Sellised meetmed võivad parandada hoone tehnilist seisukorda ja vähendada energiatarbimist, kuid ei pruugi viia hoone energiatõhususe klassi süsteemse muutumiseni. Terviklik rekonstrueerimine käsitleb hoonet seevastu terviksüsteemina: samaaegselt uuendatakse välispiirdeid ja tehnosüsteeme (küte, ventilatsioon, sooja vee süsteem), vähendatakse soojuskadusid ning tagatakse nõuetekohane ventilatsioon ja sisekliima. Selle tulemusena saavutatakse mõõdetav energiatõhususe paranemine ning paraneb ka elukeskkonna kvaliteet (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2020).

Analüüsides renoveerimisotsuste kujunemise protsessi, rõhutab Kerttu Kuhi (2025), et energiatõhususe parandamine on üks keskseid tegureid, mis suunab korterelamutesse tehtavate investeeringute loogikat. Ta näitab, et korteriühistute otsused ei lähtu üksnes hoone tehnilisest seisukorrast, vaid kujunevad ka majandusliku tasuvuse ootuste, toetuste kättesaadavuse ning riikliku poliitika mõjul. See viitab sellele, et renoveerimine Eesti tänapäevases kontekstis ei ole pelgalt ehitustegevus, vaid institutsionaalselt ja poliitiliselt raamitud protsess.

Vastavalt Hoonete rekonstrueerimise pikaajalisele strateegiale (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2020) on eesmärgiks viia enne 2000. aastat ehitatud hoonefond

aastaks 2050 vähemalt energiamärgise klassini C. Strateegia rõhutab tervikliku rekonstrueerimise prioriteetsust kui peamist mehhanismi selle eesmärgi saavutamiseks ning näeb ette kõrgema toetusmäära terviklikule rekonstrueerimisele võrreldes üksikute tööde kaupa teostatava rekonstrueerimisega (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2020). Kuigi üksikute tööde kaupa rekonstrueerimine on lubatud, on see energiatõhususe sihttasemete saavutamise seisukohalt vähem tulemuslik.

Seetõttu käsitatakse renoveerimist Eesti kehtivas normatiivses ja poliitilises raamistikus eelkõige energiatõhususe parandamise instrumendina ning tervikliku ja osalise lähenemise eristus on seotud saavutatava energiasäästu ning tehnilise mõju ulatusega (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2020).

4.2. Miks on renoveerimine kahanevas linnas pigem „kohandamine“ kui pelgalt turg

Kahaneva linna kontseptsioon käsitleb rahvastiku vähenemist mitte ajutise kõrvalekaldena, vaid püsiva struktuurse muutusena linnasüsteemis. Kahanevat linna kirjeldatakse kui ruumi, kus demograafilise langusega kaasneb majanduslik restruktureerumine, infrastruktuuri ülemäärased ning tasakaalutus ehitatud keskkonna ja tegelike elanikkonna vajaduste vahel (Oswaldt, 2005). Kahanemise juures rõhutatakse ka, et see kahanemine ei tähenda üksnes elanike arvu vähenemist, vaid ka sotsiaalse koosseisu muutust, maksutulu kahanemist ning investeerimisaktiivsuse nõrgenemist (Haase et al, 2014). Sellistes tingimustes rõhutatakse üha enam vajadust liikuda kasvukeskse planeerimisparadigma juurest kohanevale, kahanemist arvestavale linnajuhtimisele.

Kahaneva linna kontseptsiooni raamistikus omandab korterelamute renoveerimine teistsuguse tähenduse võrreldes kasvavate linnadega. *Growth machine*'i teoorias käsitatakse linna kapitaliseerimise objektina ning kinnisvara ajakohastamine on sageli seotud ootusega selle turuväärtuse suurenemise suhtes (Logan & Molotch, 1987; Smith, 1996). Demograafilise languse, elamufondi ülepakkumise ja struktuurse vakantsuse tingimustes, mida on käsitletud kahaneva linna uurimustes (Oswalt, 2005; Haase et al., 2014), ei taga investeeringud elamufondi siiski võrreldavat hinnakasvu ning seisavad silmitsi piiratud turupõhiste stiimulitega. Sellistes oludes ei saa renoveerimist seletada üksnes turuloogikast lähtuva kasuootusega, vaid seda käsitatakse üha enam vahendina, mis võimaldab kohaneda linnasüsteemi struktuurse kahanemisega.

Haase et al. (2014) rõhutavad mitmetasandiliste riigikorralduste ning kontekstipõhiste juhtimisstrateegiate tähtsust pikaajalise linnalise kahanemise tingimustes. Nende käsitluses ei ole võimalik rakendada universaalset „üks lahendus kõigile“ lähenemist, vaid vajalik on arvestada konkreetse linna arengutrajektoori, institutsionaalse raamistiku ja ruumiliste eripäradega. Sellises

loogikas nihkub linnapoliitika kasvukesksest paradigmast kohanevatele ja stabiliseerivatele strateegiatele, mille eesmärk on toime tulla rahvastikukao, majandusliku ümberstruktureerumise ning sotsiaal-demograafiliste muutustega. Nendes tingimustes võib elamufondi moderniseerimist käsitada vahendina, mis aitab säilitada linnakeskkonna kvaliteeti, ennetada edasist allakäiku ning kohandada hoonestatud keskkonda väheneva ja vananeva elanikkonna vajadustele (Haase et al., 2014).

Eesti kontekstis avaldub institutsionaalse ja sotsiaal-majandusliku keskkonna mõju renoveerimisotsustele eriti selgelt. K. Kuhi (2025) uuring näitab, et korterelamute rekonstrueerimisotsused ei kujune üksnes tehnilise vajaduse alusel, vaid neid mõjutavad ka riiklik poliitika, toetuste kättesaadavus ning ootused projekti majandusliku tasuvuse suhtes. See võimaldab käsitleda renoveerimist piiratud turupõhise nõudluse tingimustes protsessina, mis on olulisel määral vahendatud institutsionaalsete mehhanismide ja avaliku toetuse kaudu.

Seega võib kahanev linn teoreetilises raamistikus korterelamute renoveerimist käsitleda ruumilise kohanemise vormina demograafilise ja majandusliku kahanemise tingimustes. Erinevalt kasvavatest linnadest, kus moderniseerimine on sageli seotud kinnisvara kapitaliseerimisega, on kahanemise olukorras elamufondi uuendamine suuremal määral suunatud linnakeskkonna stabiliseerimisele ja edasise allakäigu ennetamisele (Haase et al., 2014). Renoveerimine aitab vähendada energiatarbimist ning säilitada hoonete tehnilist seisukorda, mis on eriti oluline rahvastiku vähenemise ja taristu vananemise tingimustes (Kuhi, 2025). Sellistes oludes suureneb riiklike toetusmehhanismide ja strateegilise planeerimise roll.

4.3. Eesti renoveerimissüsteem

Korterelamute renoveerimine Eestis toimub tsentraliseeritud riikliku tugisüsteemi kaudu, mida haldab Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutus (EIS). 2022. aastal ühendati varasemad sihtasutused KredEx ja EAS üheks organisatsiooniks, kuid elamumajanduse meetmed jätkavad sisuliselt KredExi varasemat poliitikat. Riik määratleb toetuste tingimused, energiatõhususe nõuded ning taotlusvoorude korralduse, kujundades seeläbi rekonstrueerimisprotsessi institutsionaalse raamistiku (EIS, 2026).

Peamiseks instrumendiks on korterelamute rekonstrueerimise toetus (EIS, 2026). Toetus on suunatud eelkõige terviklikule rekonstrueerimisele, mille käigus uuendatakse hoone välispiirded (fassaad, katus, sokkel), tehnosüsteemid (küte, ventilatsioon, sooja vee süsteem) ning parandatakse energiatõhusust terviksüsteemina. Toetuse määr sõltub saavutatud energiatõhususe tasemest ning projekti ulatusest. Rekonstrueerimise eelduseks on energiaaudit, tehniline projekt ning

energiatõhususe arvutused, mis kinnitavad hoone energiaklassi paranemist. Seega ei ole tegemist üksikute remonttööde toetamisega, vaid süsteemse energiatõhususe parandamisega (EIS, 2026).

Lisaks toetusele pakub EIS korterelamu laenugarantiid, mille eesmärk on vähendada pankade krediidiriski korteriühistute laenamisel (EIS, 2026). Garantii võimaldab pankadel anda laenu ka olukorras, kus hoone tagatisväärtus on madal või elanike maksevõime piiratud. See instrument on eriti oluline piirkondades, kus kinnisvara turuväärtus ei kata investearvu mahtu ning kus turupõhine finantseerimine oleks ilma riikliku sekkumiseta raskendatud (EIS, 2026).

Eesti renoveerimissüsteemi oluline tunnus on regionaalne diferentseerimine. Lisaks üleriigilistele meetmetele on kehtestatud eraldi toetus Ida-Virumaa korterelamute rekonstrueerimiseks, mis arvestab piirkonna madalamat kinnisvara turuväärtust, sissetulekute taset ja suuremat hoonete amortisatsiooni (EIS, 2026). Selles piirkonnas võib toetus olla kohandatud tingimustega, võimaldades ellu viia ka selliseid projekte, mis vabaturu loogika alusel ei oleks majanduslikult teostatavad (EIS, 2026).

4.4. Kortermajad renoveerimisel Narvas

Narva korterelamute rekonstrueerimisprogrammide rakendamise analüüsi raames koostati ülevaade hoonetest, mis on saanud toetust Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse (EIS, varasem KredEx) meetmete kaudu. Andmestik põhineb EIS-i erinevate rekonstrueerimistoetuse taotlusvoorude avalikel andmetel ning autori koostatud koondil.

Analüüs näitab, et Narvas viiakse ellu nii osalise kui ka tervikliku rekonstrueerimise projekte, kuid nende jaotus on ebaühtlane. Domineerivad üksikute tööde kaupa teostatavad rekonstrueerimisprojektid, samas kui terviklik rekonstrueerimine esineb märgatavalt harvem.

Riigihangete registri järgi osalise rekonstrueerimise näidetena võib tuua korterelamud aadressidel Sepa 1, Sepa 8, Sepa 9, Rahu 8, Karja 2, Karja 4, Tallinna mnt 8 ja Tallinna mnt 18, Haigla 8 ja Haigla 14, Gerassimovi 9, Kerese 6, Kangelaste 12b, Võidu 10 ning Vaivara 3. Nende objektide puhul on ellu viidud üksikud hoone tehnilise seisukorra parandamisele suunatud tööd, nagu fassaadi soojustamine, katuse rekonstrueerimine või tehnosüsteemide uuendamine.

Tervikliku rekonstrueerimise juhtumid, mis hõlmavad hoone käsitlemist terviksüsteemina ning mille eesmärk on saavutada märkimisväärne energiatõhususe paranemine, on Narvas oluliselt harvemad. Sellisteks näideteks on korterelamud aadressidel Kooli põik 1a ja Kooli põik 3a.

5. Metoodika

Käesolev uuring on läbi viidud kvalitatiivse uurimusena, mis keskendub Narva korterelamute renoveerimistegevuse madala aktiivsuse põhjuste analüüsile. Selline uuringu meetod valiti seetõttu, et uuritav küsimus ei ole seotud üksnes elamufondi tehnilise seisukorraga, vaid ka majanduslike, demograafiliste, organisatsiooniliste ja institutsionaalsete tingimustega, milles tehakse renoveerimisotsuseid. Töö empiiriline alus hõlmab nii esmaseid kui ka teiseseid andmeid. Esmased andmed koosnevad poolstruktureeritud ekspertintervjuudest kohalike osapooltega, kes on otseselt seotud elamufondi haldamise, kinnisvaraturu toimimise ja linnapoliitika kujundamisega. Teiseste andmete hulka kuuluvad töös kasutatud statistilised ja avalikud allikad, sealhulgas andmed demograafilise olukorra, eluasemeturu näitajate kohta ning avalik teave renoveerimisprogrammide ja -projektide kohta, mille põhjal koostati autori ülevaade hetkeolukorrast.

5.1. Valim ja ekspertintervjuude läbiviimine

Valim moodustati sihipärase valimi põhimõttel. Eesmärk ei olnud saavutada statistilist representatiivsust, vaid kaasata uuringusse informante, kes suudavad käsitletavat probleemi valgustada erinevatest vaatenurkadest. Kokku viidi läbi viis ekspertintervjuud. Vastajate hulgas oli kinnisvaramaakler, korterelamute haldamisega tegelev spetsialist, kaks korteriühistu esimeest erineva renoveerimisprotsessides osalemise kogemusega ning endine abilinnapea. Üks esimeestest esindas maja, kus terviklikku renoveerimist ei olnud ellu viidud, samas kui teine esindas maja, kus terviklik renoveerimine juba toimub. Selline valimi struktuur võimaldas käsitleda probleemi turu-, juhtimis-, hoone- ja institutsionaalsel tasandil.

5.2. Andmete kogumine ja töötlemine

Vastajate professionaalsete positsioonide erinevusi arvestades koostati kaks küsimuste rühma. Esimene küsimuste rühm oli suunatud poliitikakujundajatele ja kinnisvaraturu ekspertidele ning puudutas majanduslike, demograafiliste ja institutsionaalsete tegurite mõju renoveerimisaktiivsusele (vt lisa 1). Teine küsimuste rühm oli suunatud korteriühistute juhtidele ning hõlmas küsimusi renoveerimise arutelutavade, otsustusprotsessi eripärade, riskide tajumise ja esilekerkivate raskuste kohta (vt lisa 2). Mõlemad intervjuud viidi läbi poolstruktureeritud formaadis, mis tagas vastuste võrreldavuse peamiste teemade lõikes ning võimaldas samal ajal täpsustada üksikuid aspekte sõltuvalt intervjuueeritava professionaalsest kogemusest. Tabelis 1 on esitatud retsensendi kood, tema ametikoht ning talle esitatud küsimuste tüübid.

Tabel 1. Andmed retsensentide ja neile esitatud küsimuste tüüpide kohta

Kood	Ametikoht	Küsimuse tüüp
R1	Kinnisvaramaakler	Poliitikakujundajad ja kinnisvaraturu eksperdid
R2	Korterelamute haldamisega tegelev spetsialist	Poliitikakujundajad ja kinnisvaraturu eksperdid
R3	Renoveeritud maja esimees	Korteriühistute juhid
R4	Renoveerimata majade esimees	Korteriühistute juhid
R5	Endine abilinnapea	Poliitikakujundajad ja kinnisvaraturu eksperdid

Ekspertintervjuud viidi läbi 2026. aasta märtsis vene ja eesti keeles. Osa intervjuudest toimus suulisel kujul individuaalses formaadis, osa vastustest saadi kirjalikult e-posti teel. Suuliste intervjuude keskmine kestus oli umbes üks tund. Suulised intervjuud salvestati osalejate nõusolekul ning neid kasutati seejärel transkribeerimiseks ja analüüsiks. Kirjalikud vastused kaasati üldisesse analüütilisse korpusesse võrdsetel alustel koos transkribeeritud intervjuudega. Suuline ekspertintervjuu oli tehtud kinnisvaramaakleriga, korterelamute haldamisega tegeleva spetsialistiga ja renoveerimata maja esimehega. Kirjalikult vastasid küsimustele renoveeritud maja esimees ning endine abilinnapea.

Materjali analüüsimisel kasutati kvalitatiivse temaatilise analüüsi meetodit. Esimeses etapis loeti kõik intervjuud mitu korda läbi materjaliga üldiseks tutvumiseks ja korduvate motiivide tuvastamiseks. Teises etapis eraldati tekstidest esmased tähendusüksused ja koodid, mis olid seotud majanduslike piirangute, demograafilise olukorra, hoonete juhtimise eripärade, institutsionaalse keskkonna, usalduse taseme ning renoveerimise käsitlemisega kas investeeringuna või elamufondi säilitamise meetmena. Järgmises etapis koondati sisuliselt lähedased koodid üldisemateks analüütilisteks teemadeks, mida seejärel omavahel võrreldi ja kontrolliti kõigi intervjuude materjali alusel. Lisaks seostati intervjuudest saadud järeldused töös kasutatud teisest andmetega, mis võimaldas täpsustada vastajate ütluste konteksti ning suurendada tõlgenduste analüütilist põhjendatust.

5.3. Uuringu piirangud ja usaldusväärsus

Tulemuste tõlgendamisel tuleb arvestada uuringu piirangutega. Esiteks on valimi maht väike ja see hõlmab vaid viit ekspertintervjuud, mistõttu ei saa saadud tulemusi käsitleda statistiliselt üldistatavatena kogu Narva elanikkonna kohta. Teiseks põhinevad andmed peamiselt ekspertarvamustel ning kajastavad seetõttu konkreetsete vastajate professionaalseid positsioone ja praktilist kogemust. Kolmandaks võib suuliste ja kirjalike intervjuuvormide kombineerimine mõjutada vastuste detailsust ja laiaulatuslikkust. Samal ajal võimaldas erinevate professionaalsete rollidega vastajate kaasamine ning intervjuude võrdlemine teiseste andmetega vaadelda uuritavat probleemi mitmest vaatenurgast ning suurendada järelduste analüütilist usaldusväärsust. Intervjuumaterjali esitamisel tekstis järgiti konfidentsiaalsusnõudeid.

6. Tulemused ja arutelu

Saadud tulemused näitavad, et Narva korterelamute aeglasemat renoveerimise tempot ei saa selgitada üheainsa põhjusega. Vastupidi, see kujuneb majanduslike, demograafiliste, organisatsiooniliste ja institutsionaalsete piirangute koosmõju tulemusena. See tähendab, et kahaneva linna tingimustes ei toimi renoveerimine niivõrd tavapärase investeerimisstrateegiana, kuivõrd olemasoleva elamufondi kohandamise viisina muutuvates tingimustes.

Intervjuudes avaldus kõige püsivamalt majanduslik tegur. Märkimisväärse osa omanike jaoks jääb peamiseks piiranguks madal maksevõime, mille tõttu pikaajalisi laenukohustusi tajutakse riskina. See motiiv on otseselt väljendunud repliigis, et elanikud R1: „*Kardavad laene võtta, kuna palgatase on madal*“. Oluline on ka see, et kohalikes tingimustes ei tajuta renoveerimist alati investeeringuna, mis võiks kaasa tuua märgatava eluaseme turuväärtuse kasvu. Seetõttu hinnatakse Narvas rekonstrueerimisotsust mitte potentsiaalse kapitaliseerimise kaudu, vaid praeguste kulude, oodatava kasu ja üldise ettekujutuse kaudu hoone tulevikust, mida kinnitab *Growth machine*'i teooria (Logan & Molotch, 1987).

Majanduslike tingimustega on otseselt seotud renoveerimise investeerimisatraktiivsuse probleem. Erinevalt suurtest linnadest, kus elamufondi moderniseerimine võib viia kinnisvara väärtuse kasvuni (Oswalt, 2005), on Narvas see efekt nõrgalt väljendunud. Nagu märgib üks vastaja R1: „*Kui Narvas investeerida 100 eurot ruutmeetri kohta, siis hind kas ei muutu või tõuseb väga vähesel määral*“. Kinnisvaraturu eripära kinnitavad ka statistilised andmed. 2026. aasta märtsi seisuga oli Narvas keskmine ruutmeetri hind ligikaudu 668 €/m², samas kui Tallinnas (Lasnamäe linnaosas) ulatus see umbes 2846 €/m² (kv.ee, 2026).

Samas näitavad tulemused, et renoveerimine võib mõjutada mitte niivõrd eluaseme väärtust, kuivõrd selle likviidsust. Eelkõige märgitakse, et R2: „*Ostjad eelistavad pigem renoveeritud maja renoveerimata hoonele*“. See võimaldab järeldada, et nõrga turu tingimustes täidab renoveerimine objekti atraktiivsuse suurendamise funktsiooni, kuid ei taga selle kapitaliseerumise märkimisväärset kasvu.

Olulist rolli mängivad demograafilised tegurid. Intervjuud näitavad, et elanikkonna vananemine ja noorte väljaränne mõjutavad otseselt valmisolekut renoveerimises osaleda. Märgitakse, et R2: „*Mida vanemad inimesed, seda vähem nad tahavad võtta pikaajalisi kohustusi*“.

Samas näitavad tulemused ka seda, et demograafiline tegur ei ole täielikult determineeriv. R2 esitatud Sepa 3 maja näide osundab, et isegi sarnase vanuselise struktuuri korral võib renoveerimisotsus olla tehtud, kui elanikud soovivad elamistingimuste parandamise oma olevikuga,

mitte üksnes kauge perspektiiviga. See võimaldab rääkida demograafiliste tingimuste ja individuaalsete hoiakute koosmõjust, mitte lihtsast otsesest vanuse mõjust.

Erilist tähtsust omavad käitumuslikud aspektid ja renoveerimise tajumine. Mitmes intervjuus rõhutatakse, et elanikud R1, R2, R4: „*Ei näe lihtsalt mõtet*“, samuti et R1: „*Kui inimene ei ole elanud paremates tingimustes, siis ta ei saa aru, milleks see vajalik on*“. See viitab kogemuse ja ootuste olulisele rollile: ettekujutuse puudumine renoveerimise eelistest vähendab valmisolekut selle elluviimiseks. Teoreetilises kontekstis kinnitab see, et majapidamisega seotud otsused kaheneva linna tingimustes kujunevad mitte ainult majanduslike tegurite mõjul, vaid ka käitumuslike hoiakute prisma kaudu (Haase et al., 2014).

Korterühistute sisemine otsustusprotsess osutub üheks peamiseks kitsaskohaks, kuna eeldab samaaegselt elanike kõrget kaasatust, usaldust, koordineerimist ja valmisolekut kanda ühiseid kulusid. Nagu märgitakse intervjuus, R4: „*Koosolekule tuleb 5 inimest*“, mis raskendab oluliselt kollektiivsete otsuste vastuvõtmist. Täiendava tegurina esineb ka suur tühjade korterite osakaal: mõnel juhul R4: „*Pooles majas ei elata*“.

Sellistes tingimustes nõrgeneb osa omanike side majaga kui igapäevase elukohaga ning sellest tulenevalt väheneb ka nende motivatsioon toetada projekti, mis eeldab täiendavaid kulutusi.

Institutsionaalseid tingimusi hinnatakse mitmeti. Formaalsest vaatenurgast toimib renoveerimistoetuste süsteem ning arvestab piirkondlike eripäradega, R5: „*Piirkonna korterühistud võivad taotleda toetusi eritingimustel*“. Samas kaasnevad projektide elluviimisega praktikas märkimisväärsed raskused. Märgitakse (R4) pikki ettevalmistusaegu (kuni poolteist aastat), vajadust dokumentatsiooni korduvalt vormistada ning ebakindlust, mis on seotud programmide tingimuste muutumisega.

Erilist tähtsust omab riskitegur. R4 sõnul kujundavad juhtumid, kus ettevalmistatud projekte ei viidud ellu programmide muutuste tõttu, usaldamatust ja vähendavad valmisolekut uute algatustega liituda. Samas on oluline rõhutada, et usaldamatus ei ole suunatud riiklike programmide kui selliste vastu, vaid projektide praktilise elluviimise vastu, eelkõige ehitusettevõtete tegevuse suhtes.

Huvitava tulemusena ei kinnitunud keelebarjäär olulise tegurina. Vastajad märgivad, et eesti keele oskuse puudumine ei takista programmides osalemist, mis võimaldab selle teguri peamiste piirangute hulgast välja jätta.

Eraldi tähelepanu väärib eduka tervikliku renoveerimise juhtum. See näitab, et projekti elluviimine on võimalik mitme tingimuse kokkulangemisel: elanike kõrge informeeritus, tõhus sisemine kommunikatsioon ja omanike toetus, sealhulgas tühjade korterite omanike oma. Antud juhul ei

tajuta renoveerimist investeeringuna, vaid vajadusena: elanikud „*mõistavad remondi olulisust maja terviklikkuse säilitamiseks*“.

Oluline on märkida, et ka selles majas esinevad tühjad korterid, mida enamikul juhtudel käsitletakse kollektiivsete otsuste vastuvõtmist takistava tegurina. Kuid käsitletavas juhtumis ei kujunenud see tegur määravaks barjääriks, R3: „*Vaatamata kasutusea korterite olemasolule toetasid elanikud otsust täielikuks renoveerimiseks*.“

6.1 Narva võrdlus teiste Eesti piirkondadega ja tark kahanemine

Linnade kasvu ja kahanemise ruumilised erinevused ei ole Eestis uus nähtus ning neid on käsitletud juba varasemates geograafilistes ja demograafilistes uurimustes. Üheks oluliseks varajaseks tööks selles valdkonnas on Edgar Kanti uurimus „Eesti rahvastik ja asustus“ (1934), milles analüüsiti Eesti asustuse ruumilist kujunemist, rahvastiku paiknemist ning piirkondlikke erinevusi. E. Kant juhtis tähelepanu sellele, et linnade ja piirkondade areng Eestis ei toimu ühtlaselt ning et osa keskustest kasvab kiiremini, samas kui teised jäävad äärealadele või kaotavad oma varasemat tähtsust.

Kuigi E. Kanti käsitus pärineb teistsugusest ajaloolisest ja majanduslikust kontekstist, võimaldab see näha, et regionaalse ebavõrdsuse ja linnade diferentseerumise küsimused on Eesti ruumilises arengus olnud olulised juba pikka aega. Tänapäeva kahanevate linnade, sealhulgas Narva, probleemistikku võib seega käsitleda osana pikemast ruumilise arengu trajektooriga, mida mõjutavad majanduslikud, demograafilised ja poliitilised muutused. Käesoleva töö tulemused näitavad, et need protsessid avalduvad ka korterelamute renoveerimises, kus investeeringute aktiivsus ja võimalused erinevad piirkonniti märkimisväärselt.

6.1.1. Maakonade ebavõrdsus

Saadud tulemused on kooskõlas laiemate uuringutega renoveerimistoetuste regionaalse jaotuse kohta Eestis. Nagu näitab Lauri Lihtmaa doktoritöö (2026), on riiklikud korterelamute rekonstrueerimise toetusprogrammid pikka aega jaotunud regionaalselt ebaühtlaselt. Aastatel 2010–2018 oli toetussüsteem suures osas universaalne ega arvestanud piirkondlikke sotsiaal-majanduslikke erinevusi. Selle tulemusel said renoveerimisprogrammidest suurimat kasu majanduslikult arenenumad ja kasvavad piirkonnad, eelkõige Harjumaa ja Tartumaa, kus asuvad riigi suurimad linnakeskused – Tallinn ja Tartu. Vastavalt tema analüüsile näitasid just Harjumaa ja Tartumaa kõrgeimaid näitajaid toetuste saamise proportsionaalsuses võrreldes elamufondi mahuga.

Selle hindamiseks kasutati PRI-indeksit (*proportionality index*), mis näitab seost saadud renoveerimistoetuste arvu ja piirkonna korterelamufondi osakaalu vahel. PRI väärtus üle 1 viitab sellele, et piirkond saab toetust aktiivsemalt, kui võiks eeldada tema elamufondi mahu põhjal, samas kui väärtus alla 1 viitab suhteliselt madalale osalemisaktiivsusele renoveerimisprogrammides. Uuringus oli PRI Harjumaal 1,72 ja Tartumaal 1,25, mis viitab oluliselt aktiivsemale renoveerimisprogrammide kasutamisele võrreldes paljude teiste Eesti piirkondadega.

Vastupidiselt sellele iseloomustas Ida-Virumaad märkimisväärselt madalam osalemisaktiivsus rekonstrueerimisprogrammides. Uuringus märgitakse, et Ida-Virumaa kuulus piirkondade hulka, kus toetuste saamise näitajad olid kõige madalamad, ning seal ilmnes mahajäämus nii regionaalse arengu tasemes kui ka elamufondi renoveerimise intensiivsuses. PRI näitaja oli vaid 0,15, mis on madalaim kõigi maakondade seas. Selline ruumiline ebaühtlus tähendas, et formaalselt kõigile piirkondadele võrdsed riiklikud poliitikad süvendasid tegelikkuses erinevusi kasvavate ja kahanevate piirkondade vahel. Lihtmaa (2026) kirjeldab seda protsessi kui süsteemset „*success to the successful*“ efekti, mille puhul majanduslikult tugevamad piirkonnad omavad suuremat võimet ligi tõmmata investeringuid ja riiklikke toetusmeetmeid, samas kui nõrgemad piirkonnad satuvad järk-järgult veelgi ebasoodsamasse olukorda.

Käesoleva uuringu tulemused näitavad, et sarnased protsessid ilmnevad ka Narvas. Intervjuud kinnitasid, et madal kinnisvara turuväärtus, demograafiline kahanemine, eakate suur osakaal ning elanike piiratud maksevõime vähendavad oluliselt korteriühistute valmisolekut osaleda terviklikus rekonstrueerimises. Täiendavalt raskendavad olukorda tühjana seisvad korterid ja pankade ettevaatlik suhtumine kõrge depopulatsiooni riskiga hoonete finantseerimisse. Need järelused langevad kokku Lihtmaa (2026) tähelepanekutega, mille kohaselt on just Ida-Virumaal peamiseks renoveerimist takistavateks teguriteks eluaseme madal investeerimisatraktiivsus, institutsionaalsed piirangud ja usaldamatus rekonstrueerimisprotsessi erinevate osapoolte vahel.

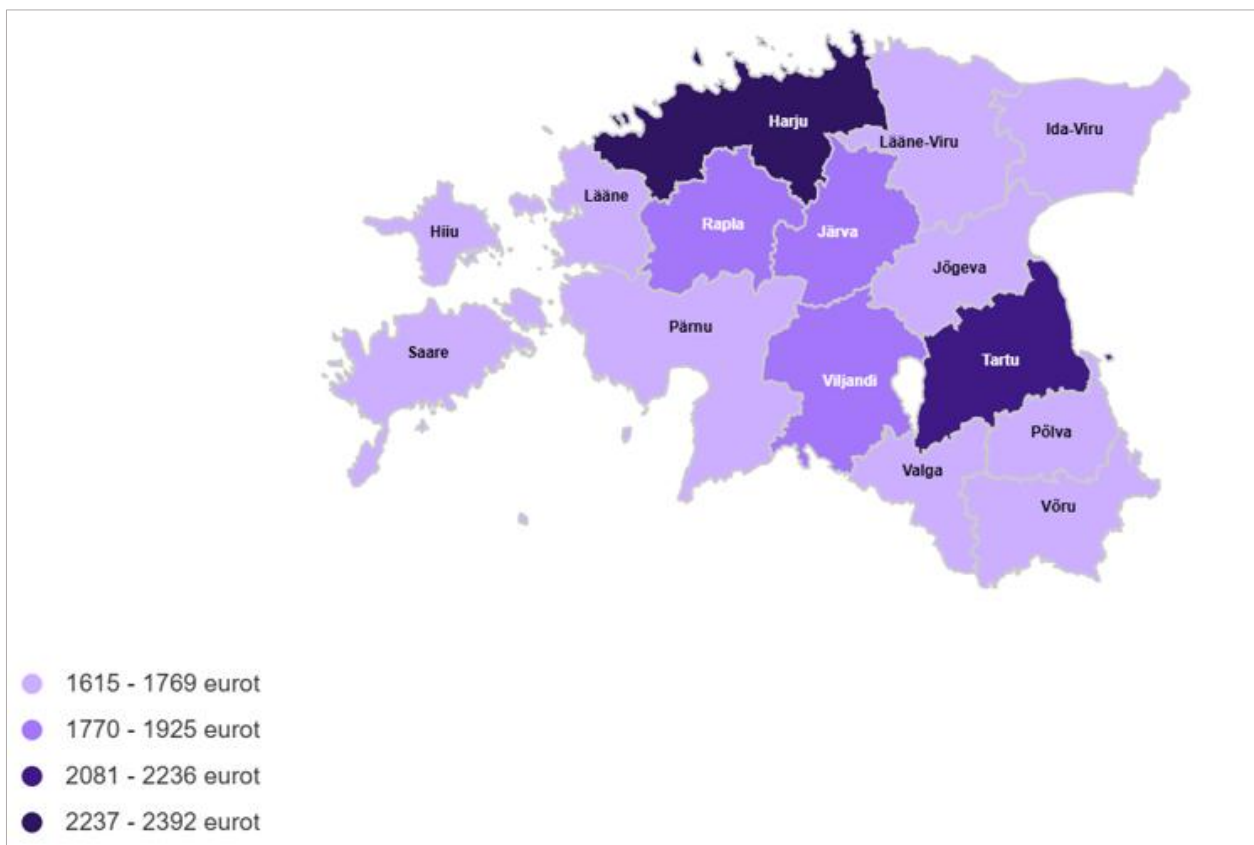
Samas võib pärast 2019. aastat kasutusele võetud regionaalselt diferentseeritud toetusmeetmeid käsitada katsena vähendada ruumilist ebavõrdsust renoveerimise kättesaadavuses. Madalama kinnisvaraturu väärtusega piirkondadele, sealhulgas Ida-Virumaale, nähti ette kõrgemad toetuse määrad – kuni 50%, samal ajal kui Tallinnas ja Tartus langetati toetuse taset ligikaudu 30%-ni. Käesoleva uuringu tulemused näitavad siiski, et ka kõrgendatud toetused ei kõrvalda täielikult kahanevat lina struktuurseid piiranguid. Narva kontekstis toimib renoveerimine eelkõige mehhanismina elamufondi kohandamiseks demograafilise ja majandusliku kahanemisega, mitte kinnisvara kapitaliseerimise ja selle turuväärtuse kasvu vahendina.

6.1.2. Põlva ja Narva võrdlus

Kuigi Ida-Virumaa ja Põlvamaa ei kuulu Eesti kõrgeima keskmise palgatasemega piirkondade hulka, erineb korterelamute renoveerimise dünaamika nendes piirkondades märgatavalt. Nagu näha joonisel 11, paikneb keskmine palgatase Põlvamaal ja Ida-Virumaal suhteliselt sarnases, pigem madalas vahemikus, eriti võrreldes Harjumaa ja Tartumaaga, kus vastavad näitajad on oluliselt kõrgemad. Sellest hoolimata viitavad visuaalsed tähelepanekud ja renoveerimisaktiivsuse andmed sellele, et Põlva linnas toimub korterelamufondi renoveerimine märksa aktiivsemalt kui Narvas ja mitmes teises Ida-Virumaa linnas (Kangur, 2025). Üheks võimalikuks seletuseks sellele erinevusele võib olla nende piirkondade erinev funktsionaalse integratsiooni aste tugevamate regionaalsete keskustega. Põlva puhul mängib tõenäoliselt olulist rolli selle lähedus Tartule – ühele Eesti suurimale ülikooli- ja majanduskeskusele. Regionaalsete planeerimisdokumentide kohaselt on Tartu Põlvamaa elanike jaoks üks peamisi igapäevase tööalase rände sihtkohti (Tartumaa maakonnaplaneering 2030+, 2019). See tähendab, et märkimisväärne osa Põlva elanikest võib olla hõivatud Tartu või Tartumaa tööturul, kus palgatase on oluliselt kõrgem kui Lõuna-Eesti keskmine. Selle tulemusena võib leibkondade tegelik maksevõime olla kõrgem, kui seda kajastab piirkondlik keskmise palga statistika.

Täiendavaks teguriks võivad olla erinevused elanikkonna demograafilises struktuuris. Narvale on iseloomulik selgelt väljendunud rahvastiku vananemise trend, mida käsitleti töö varasemas osas linna vanuspüramiidi analüüsimisel. Vanemaealiste suur osakaal võib vähendada elanike valmisolekut osaleda kulukates pikaajalistes renoveerimisprojektides, eriti kui need on seotud laenukohustustega. Samal ajal iseloomustab Põlva elanikkonda tõenäoliselt suurem tööealiste elanike ja Tartu regiooni tööturuga seotud perede osakaal. See võib positiivselt mõjutada nii valmisolekut teha renoveerimisotsuseid kui ka korteriühistute võimet saada pangafinantseerimist.

Narva ja Põlva võrdlus näitab, et renoveerimise intensiivsus ei sõltu üksnes elanikkonna formaalsest sissetulekutasemest, vaid ka laiematest sotsiaal-geograafilistest teguritest. Olulist rolli mängivad elanikkonna demograafiline struktuur, linna integratsiooni aste tugevamatesse majanduspiirkondadesse ning elanike kindlustunne piirkonna pikaajalise tuleviku suhtes. Kahaneva linna tingimustes muutub renoveerimine mitte ainult tehniliseks või majanduslikuks protsessiks, vaid ka linna üldise sotsiaal-majandusliku vastupidavuse indikaatoriks.



Joonis 10. Eesti keskmise palga kaart IX kvartalil. (Statistikaamet, 2026)

6.1.3. Tark kahanemine kui Narva edasise arengu raamistik

Targa kahanemise kontseptsioon tekkis kriitikana traditsioonilisele linnaplaneerimisele, mis on peamiselt orienteeritud kasvule. Hospers (2014) uuringutes kahanev linnade kohta rõhutatakse, et kõik linnad ei saa naasta demograafilise ja majandusliku kasvu juurde, mistõttu peaks arengupoliitika keskenduma mitte üksnes uute elanike ja investeeringute ligimeelitamisele, vaid ka linnakeskkonna mõistlikule kohandamisele väiksema elanike arvuga. Selles tähenduses ei tähenda tark kahanemine arengust loobumist, vaid üleminekut realistlikumale linnajuhtimise mudelile, kus peamisteks eesmärkideks on elukvaliteet, infrastruktuuri tõhus kasutamine, elujõuliste linnaosade säilitamine ning linnakeskkonna edasise degradeerumise ennetamine. Hospers (2014) eristab erinevaid reaktsioone kahanemisele – eiramine, vastutegevus, aktsepteerimine ja kahanemise ärakasutamine – ning peab kõige jätkusuutlikumaks strateegiaks kahanemise aktsepteerimist olemasolevate elanike elukvaliteedi parandamise kaudu.

Narva puhul on see lähenemine eriti asjakohane. Käesoleva uuringu tulemused näitavad, et linna renoveerimist piiravad mitte ainult ehitustööde maksumus, vaid ka laiemad struktuursed tingimused: kinnisvara madal turuväärtus, elanike piiratud maksevõime, rahvastiku vananemine, tühjade korterite olemasolu ning vähene valmisolek võtta pikaajalisi finantskohustusi. Seetõttu ei saa Narvas käsitleda renoveerimist üksnes kinnisvara väärtuse tõstmise vahendina. Seda tuleb

mõista osana laiemast kohanemisstrateegiast, mille eesmärk on säilitada elamiskõlblik elamufond demograafilise kahanemise tingimustes.

Targa kahanemise oluline komponent on arusaam, et rahvastiku vähenemine võib olla pikaajaline protsess, mitte ajutine kõrvalekalle. Narva puhul on see seotud mitte ainult väljarändega, vaid ka elanikkonna vanusestruktuuriga: märkimisväärne osa elanikest kuulub vanematesse vanuserühmadesse, samas kui nooremad ja tööealised rühmad on nõrgemini esindatud. See tähendab, et isegi üksikute edukate renoveerimisprojektide korral seisab linn tõenäoliselt jätkuvalt silmitsi elanike arvu vähenemise, eakate osakaalu kasvu ning eluasemenõudluse muutumisega. Seega peab elamupoliitika arvestama mitte ainult hoonete tehnilist seisukorda, vaid ka küsimust, millistel hoonetel ja linnaosadel on pikaajaline säilimise perspektiiv ning kus on vaja teistsuguseid kohanemislahendusi.

Sellest vaatenurgast peab renoveerimine olema seotud linna ruumilise planeerimisega. Targa kahanemise lähenemised (Ryan, 2013) eeldavad linnalise infrastruktuuri, elamufondi ja avalike teenuste mahu kooskõlastamist tegeliku ja prognoositava elanike arvuga. Teaduskirjanduses käsitletakse seda viisina vähendada vastuolo linna, mis on rajatud suurema elanikkonna jaoks, ja tänapäevaste demograafiliste tingimuste vahel. Narva puhul tähendab see vajadust liikuda üksikute hoonete toetamiselt terviklikuma lähenemiseni: määratleda prioriteetsed elamupiirkonnad, koondada renoveerimismeetmed sinna, kus püsib stabiilne eluasemenõudlus ning töötada välja lahendused hoonetele, kus on suur tühjade korterite osakaal ja nõrk kollektiivse finantseerimise perspektiiv (Ryan, 2013).

Seega võimaldavad töö tulemused järeldada, et Narva vajab mitte ainult kõrgemat renoveerimistoetuse määra, vaid ka eraldi kahaneva linna arengustrateegiat. Selline strateegia peaks ühendama renoveerimise, tühja elamufondi haldamise, sotsiaalpoliitika, transpordi kättesaadavuse ning avalike ruumide arendamise. Vastasel juhul on oht, et renoveerimine toimub fragmentaarselt: üksikud hooned suudavad toetust kasutada, kuid kahaneva ja vananeva linna üldine probleem jääb lahendamata. Targa kahanemise loogikas ei mõõdetaks linnapoliitika edukust mitte varasema kasvu taastamisega, vaid võimega säilitada kvaliteetne linnakeskkond väiksema, eakama ja sotsiaalselt haavatavama elanikkonna jaoks. Seetõttu on otstarbekas käsitleda Narvat mitte ainult madala renoveerimisaktiivsusega linnana, vaid ka paigana, kus renoveerimisest peab saama osa laiemast nutika kahanemise strateegiast.

7. Kokkuvõte

Käesoleva bakalaureusetöö eesmärk oli tuvastada ja analüüsida tegureid, mis mõjutavad korterelamute renoveerimise tempot Narvas kui kahanevas linnas. Erilist tähelepanu pöörati majanduslikele, demograafilistele, institutsionaalsetele ja käitumuslikele tingimustele, milles renoveerimisotsuseid tehakse.

Eesmärgi saavutamiseks kasutati nii kvantitatiivseid kui ka kvalitatiivseid uurimismeetodeid. Töö empiiriline osa põhineb statistiliste andmete analüüsil, tabel ellu viidud renoveerimisprojektide kohta ning poolstruktureeritud intervjuude tulemustel kohalike institutsioonide esindajate, elamumajanduse spetsialistide ja korteriühistute esimeestega.

Uurimistulemused näitasid, et renoveerimise madal aktiivsus Narvas on tingitud mitme teguri koostoimest. Peamisteks piiranguteks on elanikkonna madal sissetulekute tase ning renoveerimise vähene investeerimisatraktiivsus olukorras, kus tehtavad kulutused ei too kaasa kinnisvara väärtuse märkimisväärset kasvu. Rahvastiku vananemine ja noorte elanike väljaränne vähendavad omakorda valmisolekut võtta pikaajalisi finantskohustusi. Olulist rolli mängivad ka käitumuslikud ja korralduslikud tegurid, sealhulgas omanike madal kaasatus, tühjade korterite olemasolu ning renoveerimise piiratud tajumine vajaliku meetmena.

Institutsionaalne keskkond tagab üldjoontes ligipääsu toetusmeetmetele, kuid projektide praktiline elluviimine on seotud halduslike keerukuste ja riskidega, mis vähendab korteriühistute initsiatiivi. Samuti selgus, et usaldamatuse tegur ei ole suunatud eeskätt riiklike programmide vastu, vaid pigem projektide elluviimise etappi, eelkõige ehitusettevõtete tegevusega seotud riskide suhtes.

Seega näitab uuring, et Narvas kui kahanevas linnas täidab renoveerimine esmajoones demograafilise ja majandusliku langusega kohanemise funktsiooni ega toimi kinnisvara kasvu või kapitaliseerimise mehhanismina. Renoveerimisprotsessid on piiratud ja ebasüsteemse iseloomuga ning realiseeruvad üksnes mitmete soodsate tingimuste kokkulangemisel. Saadud tulemused kinnitavad vajadust arvestada kahanevate linnade eripäraga eluasemepoliitika ja renoveerimise toetusinstrumentide kujundamisel.

Narva võrdlus teiste Eesti piirkondade, eelkõige Põlvaga, näitab, et renoveerimisaktiivsus ei sõltu üksnes elanike formaalsest sissetulekutasemest või rahvastiku vananemisest. Kuigi ka Põlva seisab silmitsi demograafiliste väljakutsete ja piiratud majanduslike ressurssidega, toimub seal korterelamute renoveerimine aktiivsemalt. Tulemused viitavad sellele, et olulist rolli mängib piirkonna laiem sotsiaal-majanduslik ja ruumiline kontekst. Põlva lähedus Tartu linnaregioonile võimaldab tugevamat sidet kõrgema sissetulekutasemega tööturuga ning toetab elanike pikaajalist kindlustunnet piirkonna arenguväljavaadete suhtes. Narvat iseloomustab seevastu suurem

ruumiline ja majanduslik isoleeritus Eesti peamistest kasvukeskustest, mis vähendab investeerimiskindlust ning piirab renoveerimise motivatsiooni. Seetõttu ei saa Narva renoveerimisprobleeme käsitleda ainult hoonete tehnilise seisukorra või elanike individuaalse maksevõime küsimusena, vaid osana laiematest regionaalsetest ja ruumilistest arenguprotsessidest.

Renovation of Apartment Buildings in a Shrinking City on The Example of Narva

Konstantin Mõslivtšenko

Summary

This bachelor's thesis examines the factors influencing the renovation of apartment buildings in Narva, Estonia, within the context of a shrinking city. The central research problem addressed in the study is why renovation activity in Narva is significantly slower than in other Estonian cities. The aim of the thesis is to identify and analyse the economic, demographic, organisational, and institutional factors that shape renovation processes under such conditions.

The theoretical framework of the study is based on the concept of shrinking cities, which interprets population decline as a long-term structural process accompanied by economic, social, and spatial transformations. Within this framework, renovation is not viewed solely as a market-driven activity aimed at increasing property values, but rather as a form of adaptation to demographic and economic decline.

The empirical analysis focuses on the city of Narva, which has experienced a continuous population decline since the early 1990s. The city is characterised by an ageing population, outmigration of younger residents, and limited economic opportunities. At the same time, a large share of the housing stock consists of apartment buildings constructed during the Soviet period, many of which require substantial modernisation.

Methodologically, the study combines quantitative and qualitative approaches. The empirical research is based on statistical data, an overview of implemented renovation projects, and semi-structured interviews with key stakeholders, including representatives of local authorities, housing management specialists, chairpersons of apartment associations, and real estate agents. This approach allows the research problem to be examined both at the macro level and through practical experience.

The results indicate that the primary constraints on renovation activity are economic in nature, particularly low income levels and limited access to credit among residents. Additionally, the weak relationship between renovation investments and increases in property values reduces the attractiveness of renovation as an investment.

Demographic factors also play a significant role. Population ageing and the outmigration of younger residents reduce the willingness to take on long-term financial obligations. Organisational

challenges are reflected in the low level of resident participation in apartment associations, the presence of vacant apartments, and difficulties in collective decision-making.

Although a state support system for renovation exists, institutional conditions do not always facilitate renovation activity due to complex procedures, lengthy project preparation processes, and perceived risks among participants. Behavioural factors, such as the perception of the necessity of renovation and levels of trust in its implementation, further influence decision-making.

The study concludes that, in the context of a shrinking city, the renovation of apartment buildings functions primarily as an adaptation strategy aimed at maintaining the quality of the urban environment and preventing further decline, rather than as a tool for market-driven growth.

Tänuavaldused

Soovin avaldada siirast tänu oma juhendajatele Tiit Tammarule ja Taavi Paele väärtuslike nõuannete, konstruktiivse tagasiside ning toetuse eest käesoleva bakalaureusetöö valmimise protsessis. Nende teadmised, tähelepanekud ja juhendamine aitasid oluliselt kaasa töö sisulisele arengule ning lõpptulemuse kujunemisele.

Samuti tänan kõiki intervjuudes osalenud eksperte ja korteriühistute esindajaid, kes olid valmis jagama oma teadmisi ja kogemusi ning panustasid käesoleva uurimistöö valmimisse.

Kasutatud allikad

- Alatalu, R., 2024. Eesti linnaehituse ajalugu, 1918–2020. E. Lankots, T. Ojari (Toim.). Eesti Kunstiakadeemia.
- CEESEN-BENDER, 2025. Estonia's National Report on Building Renovation: Technical and Economic Barriers. https://ceesen.org/wp-content/uploads/2025/04/CEESEN-BENDER-T3.2_ESTONIA_ENG-final-20250925.pdf.
- Directive (EU) 2024/1275 of the European Parliament and of the Council of 24 April 2024 on the energy performance of buildings (recast), 2024. Official Journal of the European Union. <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj>.
- Eesti Linnade ja Valdade Liit, 2026. Elanike arv kohalike omavalitsuste kaupa. <https://www.elvl.ee/elanike-arv> (viimati vaadatud 29.04.2026).
- Eesti Vabariigi maakondade, linnade ja alevite rahvastik. 1. osa, rahvaarv rahvuse, perekonnaseisu, hariduse ja elatusallikate järgi: 1989. a. rahvaloenduse andmed: statistikakogumik, 1989. Eesti NSV Riiklik Statistika Komitee. <https://www.digar.ee/viewer/et/nlib-digar:375699/330970/page/1>.
- EIS, 2026. Elamumajandus. <https://eis.ee/avaleht-elamumajandus/> (viimati vaadatud 29.04.2026).
- Eurofound, 2007. Kreenholmi Valdus, internal restructuring in Estonia, factsheet number 66113. European Restructuring Monitor, Dublin. <https://apps.eurofound.europa.eu/restructuring-events/detail/66113> (viimati vaadatud 29.04.2026).
- European Commission, Joint Research Centre, 2021. Shrinking cities: understanding urban decline and adaptation strategies (JRC Technical Report, JRC126011). Publications Office of the European Union. <https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/handle/JRC126011>.
- Florentin, D., 2011. The "Perforated City": Leipzig's model of urban shrinkage management. Berkeley Planning Journal 23(1). DOI: 10.5070/BP323111432.
- Gebauer, J., Von Jorck, G., Pungas, L., 2023. Degrowth enthusiasm and the transformation blues of the East: reflections on integrating post-socialist transformation experiences into the degrowth discourse. SSRN Electronic Journal. DOI: 10.2139/ssrn.4493878.
- Haase, A., Rink, D., Grossmann, K., Bernt, M., Mykhnenko, V., 2014. Conceptualizing urban shrinkage. Environment and Planning A 46(7), 1519–1534. DOI: 10.1068/a46269.

- Haase, A., Wolff, M., Špačková, P., Radzimski, A., 2017. Reurbanisation in postsocialist Europe: a comparative view of Eastern Germany, Poland, and the Czech Republic. *Comparative Population Studies* 42. DOI: 10.12765/CPoS-2018-02.
- Hospers, G.-J., 2014. Policy Responses to Urban Shrinkage: From Growth Thinking to Civic Engagement. *European Planning Studies* 22(7), 1507–1523. DOI: 10.1080/09654313.2013.793655.
- Hwang, K., Eklund, A., Valdez, C., Papuga, S.A., 2023. Impacts of urban decline on local climatology: a comparison of growing and shrinking cities in the post-industrial Rust Belt. *Frontiers in Climate* 5, 1010849. DOI: 10.3389/fclim.2023.1010849.
- Ivask, M., 2015. Sõda ja sõjajärgne Narva linnamaastikus: uurimusi Narva piirkonna ajaloost. *Narva Muuseum (Narva Muuseum. Toimetised; 16)*.
- Joenniemi, P., Sergunin, A., 2011. When two aspire to become one: city-twinning in Northern Europe. *Journal of Borderlands Studies* 26(2), 231–242. DOI: 10.1080/08865655.2011.641323.
- Kant, E., 1934. Eesti rahvastik ja asustus. Tartu Ülikool.
- Kocenovskij, O., 1991. Narva: Gradostroitel'noe razvitie i architektura. Valgus (vene keeles).
- Kangur, M., 2025. Vananev elanikkond ja majanduslik ebakindlus mõjutavad korteriühistute renoveerimisotsuseid. Eesti Rahvusringhääling. <https://www.err.ee/1609677698/vananev-elanikkond-ja-majanduslik-ebakindlus-mojutavad-korteriuhistute-renoveerimisotsuseid> (viimati vaadatud 29.04.2026).
- Korterelamute rekonstrueerimise toetamine, 2025. RT I, 13.02.2025, 6. Riigi Teataja. <https://www.riigiteataja.ee/akt/113022025006>.
- Kuhi, K., 2025. Korterelamute renoveerimist mõjutavad tegurid ja sotsiaalmajanduslik kontekst Eestis. Magistritöö, Tartu Ülikool.
- kv.ee, 2026. Kinnisvara hinnastatistika. https://www.kv.ee/hinnastatistika?graph_version=2&show_compare_line=1&deal_type=1&start_year=2024&start_month=4&end_year=2026&end_month=4&stat_type=1&county1=1&parish1=1061&city1=1006&county2=3&parish2=1036&city2=0 (viimati vaadatud 29.04.2026).
- Le Borgne, S., 2024. Coping with urban shrinkage: the role of informal social capital in French medium-sized shrinking cities. *European Planning Studies* 32(3), 569–585. DOI: 10.1080/09654313.2023.2221293.

- Lihtmaa, L., 2026. Analysis of Regional Patterns in Apartment Building Renovation Subsidies. Doctoral thesis. Tallinn University of Technology. DOI: 10.23658/taltech.23/2026.
- Logan, J.R., Molotch, H.L., 1987. Urban fortunes: The political economy of place, 1st ed. Univ. of California Press.
- Ma, F., Wan, L., Piao, Y., 2025. Urban shrinkage, spatial growth, and urban innovation and entrepreneurship activities: evidence from Chinese cities. *Cities* 167, 106400. DOI: 10.1016/j.cities.2025.106400.
- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2020. Hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia. Tallinn. <https://www.mkm.ee/media/155/download>.
- Marksoo, A., Roosaare, J., 1995. Changing settlement patterns in North-East Estonia — a region of polluted environment and political conflicts. *Geographia Polonica* 64, 147–166.
- Martínez, F., 2018. Remains of the Soviet past in Estonia: an anthropology of forgetting, repair and urban traces. UCL Press.
- Martínez, F., 2020. Narva as method: urban inventories and the mutation of the postsocialist city. *Anthropological Journal of European Cultures* 29(2), 67–92. DOI: 10.3167/ajec.2020.290205.
- Martínez, F., Kljavin, K., 2025. Making room for the future? Half-emptiness and the ordered demolition of Soviet housing in Estonia. *Journal of Baltic Studies*, 1–22. DOI: 10.1080/01629778.2025.2557273.
- Martinez-Fernandez, C., Kubo, N., Noya, A., Weyman, T., 2012. Demographic Change and Local Development: Shrinkage, Regeneration and Social Dynamics. OECD. DOI: 10.1787/9789264180468-en.
- Meng, X., Xie, Y., Crooks, A., Wu, J., Welsh, H.K., Zeng, S., 2025. Examining spatial expansion and stemming strategies of urban shrinkage: evidence from Detroit, USA. *npj Urban Sustainability* 5(1), 52. DOI: 10.1038/s42949-025-00245-5.
- Montgomery, M.R., 2008. The urban transformation of the developing world. *Science* 319(5864), 761–764. DOI: 10.1126/science.1153012.
- Morgan, K., 2019. Regional and local development in times of polarisation: re-thinking spatial policies in Europe, edited by Thilo Lang and Franziska Gormar, Singapore, Palgrave Macmillan, 2019. *Eurasian Geography and Economics* 60(3), 363–366. DOI: 10.1080/15387216.2019.1627236.

Nikolajev, J., 2024. Narva kavandab renoveeritud korterelamute näidiskvartalit. Eesti Rahvusringhääling. <https://www.err.ee/1609242234/narva-kavandab-renoveeritud-korterelamute-naidiskvartalit> (viimati vaadatud 29.04.2026).

OECD, 2025. Strengthening Place-Based Regional Development Policy in Estonia. OECD Publishing. DOI: 10.1787/45e0cdc7-en.

Oswalt, P., Kulturstiftung des Bundes (Toim.), 2005. Shrinking cities. Hatje Cantz; D.A.P./Distributed Art Publishers.

Paadam, K., Ojamäe, L., 2014. Estonia: learning through 'societal experiment'. In: R. Turkington, C. Watson (Editors), *Renewing Europe's housing*. Policy Press, pp. 123–142. DOI: 10.1332/policypress/9781447310129.003.0006.

Pavlova, K., 2025. Kahanemine ja tasaareng postsotsialistlikes linnades Kohtla-Järve, Sillamäe ja Narva näitel. Magistritöö. Tallinna Ülikool, Humanitaarteaduste Instituut.

Ptichnikova, G., Antyufeev, A., 2018. Architecture of Stalingrad: the image of the hero city by the language of "Stalinist Empire style". *E3S Web of Conferences* 33, 01046. DOI: 10.1051/e3sconf/20183301046.

Riigi Tugiteenuste Keskus, 2026. Riigihangete register. <https://riigihanked.riik.ee/rhr-web/#/> (viimati vaadatud 29.04.2026).

Rink, D., Haase, A., Bernt, M., Arndt, T., Ludwig, J., 2010. Governance of shrinkage within a European context: urban shrinkage in Leipzig and Halle, the Leipzig–Halle urban region, Germany (Work Package 2, Research Report D4). Helmholtz Centre for Environmental Research – UFZ.

Ryan, B.D., 2013. Rightsizing Shrinking Cities: The Urban Design Dimension. In: A. Mallach, K. Pallagst, F. Schwarz, T. Popper (Toim.), *Shrinking Cities: Causes and Effects of Urban Population Loss in the United States*. University of Pennsylvania Press, pp. 347–367.

Servinski, M., 2020. Narva rahva kasv ja kahanemine. Statistikaamet.

Smith, N., 1996. *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. Routledge.

Sroka, B.T., 2022. Urban shrinkage as a catalyst of a transition, revolving around definitions. *Sustainability* 14(20), 13203. DOI: 10.3390/su142013203.

Statistikaamet, 2026. Palgarakendus. <https://palgad.stat.ee/> (viimati vaadatud 29.04.2026).

Statistikaamet, 2025a. Piirkondlik statistika: Kohtla-Järve linn. <https://juhtimislauad.stat.ee/et/piirkondlik-statistika-3/kohtla-jarve-linn-24> (viimati vaadatud 29.04.2026).

Statistikaamet, 2025b. Piirkondlik statistika: Narva linn. <https://juhtimislauad.stat.ee/et/piirkondlik-statistika-3/narva-linn-26> (viimati vaadatud 29.04.2026).

Tarus, R., Dezzi, Ș., Crăciun, A.M., Pop, F., Tudorache, C.E., 2022. Urban shrinking cities in Romania and the Netherlands: a possible policy framing. *Sustainability* 14(10), 6040. DOI: 10.3390/su14106040.

Tartumaa maakonnaplaneering 2030+, 2019. Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Tartu talitus. Tartu.

Tuuder, M., Paulus, K., Ivask, M., Evar, J., Tuuder, M., 2020. Narva. Daatšast paleeni. Narva Muuseum. Narva linnaruum. Daatšast paleeni, näitus.

United Nations Department of Economic and Social Affairs, 2025. World Urbanization Prospects 2025: Summary of Results. United Nations.

Zhai, W., Jiang, Z., Meng, X., Zhang, X., Zhao, M., Long, Y., 2022. Satellite monitoring of shrinking cities on the globe and containment solutions. *iScience* 25(6), 104411. DOI: 10.1016/j.isci.2022.104411.

Zubovich-Eady, K., 2013. To the new shore: Soviet architecture's journey from classicism to standardization. Institute of Slavic, East European, and Eurasian Studies, University of California, Berkeley. https://iseees.berkeley.edu/sites/default/files/2013_8-eady.pdf.

Lisad

Lisa 1. Intervjuu kava ametniketele

1. Kuidas hindate korterelamute renoveerimise taset Narvas võrreldes teiste Eesti linnadega?/
Как вы оцениваете уровень реновации многоквартирных домов в Нарве по сравнению с другими городами Эстонии?
2. Millised peamised tegurid selgitavad renoveerimise madalat aktiivsust Narvas? / Какие основные факторы объясняют низкую активность реновации в Нарве?
3. Kuidas mõjutab rahvastiku vähenemine kortermajade valmisolekut investeerida terviklikku renoveerimisse?/
Как сокращение населения влияет на готовность квартирных домов инвестировать в комплексную реновацию?
4. Kas eluasemenõudluse vähenemise ja renoveerimisaktiivsuse vahel on seos? Kuidas see avaldub?/
Есть ли связь между снижением спроса на жильё и активностью реновации? Как она проявляется?
5. Kas kahaneva linna tingimustes tajutakse renoveerimist riskantsema investeeringuna?/
Воспринимается ли реновация как более рискованная инвестиция в условиях сокращающегося города?
6. Mil määral piirab elanike sissetuleku tase osalemist renoveerimisprogrammides? / В какой степени уровень доходов жителей ограничивает участие в программах реновации?
7. Kas korterite madal turuväärtus Narvas seab piiranguid renoveerimisprojektide tasuvusele? / Ограничивает ли низкая рыночная стоимость квартир в Нарве окупаемость проектов реновации?
8. Kas on juhtumeid, kus majanduslik arvutus muudab tervikliku renoveerimise väheotstarbekaks? / Бывают ли случаи, когда экономические расчёты делают комплексную реновацию нецелесообразной?
9. Kui hästi vastavad riiklikud toetusprogrammid Narva kui kahaneva linna eripärale? / Насколько государственные программы поддержки учитывают специфику Нарвы как сокращающегося города?
10. Kas esineb administratiivseid või menetluslikke takistusi, mis raskendavad renoveerimist Narvas? / Есть ли административные или процедурные препятствия, осложняющие реновацию в Нарве?

11. Mil määral mõjutab korteriühistute aktiivsus ja juhtimisvõimekus renoveerimisaktiivsust? / В какой мере активность и управленческие способности квартирных товариществ влияют на реновационную активность?
12. Kas renoveerimisvalmiduses esineb erinevusi linnaosade vahel? Millest need tulenevad? / Есть ли различия в готовности к реновации между районами города? С чем они связаны?
13. Kas on oht, et osa elamufondist jääb ilma reaalse renoveerimisperspektiivita? / Существует ли риск, что часть жилого фонда останется без реальных перспектив реновации?
14. Kuidas mõjutab tühjade korterite arv hoones renoveerimise planeerimist ja teostamist? / Как количество пустующих квартир в доме влияет на планирование и проведение реновации?

Lisa 2. Intervjuu kava KÜ esimeestele

1. Kas teie majas on arutatud tervikliku renoveerimise võimalust? Millises etapis protsess peatati või ellu viidi? / Обсуждалась ли в вашем доме возможность комплексной реновации? На каком этапе процесс был остановлен или реализован?
2. Millised tegurid osutuvad peamiseks takistusteks renoveerimisotsuse tegemisel? / Какие факторы оказались основными препятствиями для принятия решения о реновации?
3. Kui keeruline on saavutada renoveerimisotsuse vastuvõtmiseks vajalik häälteenamus? / Насколько сложно достичь необходимого большинства голосов для принятия решения о реновации?
4. Kuidas hinnatakse renoveerimiskulude ja korterite turuväärtuse suhet teie majas? / Как в вашем доме оценивается соотношение затрат на реновацию и рыночной стоимости квартир?
5. Mil määral on laenukoormus piirav tegur korteriomanike jaoks? / В какой степени кредитная нагрузка является ограничивающим фактором для владельцев квартир?
6. Kuidas hindavad elanikud renoveerimise pikaajalist majanduslikku otstarbekust? / Как жители оценивают долгосрочную экономическую целесообразность реновации?
7. Kuidas mõjutab korteriomanike vanuseline struktuur valmisolekut võtta pikaajalisi finantskohustusi? / Как возрастная структура владельцев квартир влияет на готовность брать долгосрочные финансовые обязательства?
8. Kas esineb raskusi suhtlemisel riigiasutustega või dokumentatsiooni ettevalmistamisel? / Возникают ли трудности при общении с государственными учреждениями или при подготовке документации?
9. Kas elanikel on piisav ligipääs informatsioonile ja nõustamisele renoveerimisvõimaluste kohta? / Имеют ли жители достаточный доступ к информации и консультациям о возможностях реновации?
10. Mil määral usaldavad elanikud riiklikke toetusprogramme ja ehitusettevõtteid? / В какой мере жители доверяют государственным программам поддержки и строительным компаниям?
11. Kuidas hindavad elanikud Narva pikaajalisi arenguperspektiive elukohana? / Как жители оценивают долгосрочные перспективы развития Нарвы как места для жизни?

12. Kas renoveerimist tajutakse pigem investeeringuna kinnisvara väärtuse tõstmisse või tehnilise seisukorra säilitamise meetmena? / Воспринимается ли реновация скорее, как инвестиция в повышение стоимости недвижимости или как мера по сохранению технического состояния?
13. Kas suur eakate inimeste osakaal majas võib mõjutada renoveerimisprotsessi ja kuidas? / Может ли большой процент пожилых людей в доме повлиять на процесс реновации и каким образом?
14. Kuidas mõjutab tühjade korterite arv hoones renoveerimise planeerimist ja teostamist? / Как количество пустующих квартир в здании влияет на планирование и проведение реновации?

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Konstantin Mõslivtšenko,

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) minu loodud teose “Kortermajade renoveerimine kahanevas linnas Narva näitel” mille juhendajad on Tiit Tammaru (PhD) ja Taavi Pae (Phd), reprodutseerimiseks eesmärgiga seda säilitada, sealhulgas lisada digitaalarhiivi DSpace kuni autoriõiguse kehtivuse lõppemiseni.
2. annan Tartu Ülikoolile loa teha punktis 1 nimetatud teos üldsusele kättesaadavaks Tartu Ülikooli veebikeskkonna, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace kaudu Creative Commons litsentsiga CC BY NC ND 4.0, mis lubab autorile viidates teost reprodutseerida, levitada ja üldsusele suunata ning keelab luua tuletatud teost ja kasutada teost ärieesmärgil, kuni autoriõiguse kehtivuse lõppemiseni.
3. Olen teadlik, et punktides 1 ja 2 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile
4. Kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei riku ma teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse õigusaktidest tulenevaid õigusi.

Konstantin Mõslivtšenko

21.05.2026