



# Eesti elamupoliitika kogemus on Ukraina ülesehitamise jaoks oluline

## Serhii Komnatnyi

Housing Ukraine auesimees

**U**krania elamupoliitika on olnud iseseisvumisest alates, nüüdseks juba üle kolmekümne aasta muutumise protsessis.

Nii Ukraina põhiseadus kui ka aastakümnete jooksul vastu võetud mitmed muud seadused põhinevad vastavatel rahvusvahelistel aktidel ning on suunatud õiglase ja majanduslikult põhjendatud elamupoliitika kujundamisele. Samal ajal kehtib Ukrainas paraku moraalselt vananenud ja reaalsusele mittevastav sovetiaegne elamukoodeks, mille aluseks plaanimajandus ja mis vaatleb õigust eluasemele mitte õiguse, vaid riigipoolse hüvena seaduskuulekale kodanikule. See õigussüsteemis valitsev ebakõla ei aita tagada kodanikele taskukohast ja väarikat eluaset ning tekitab probleeme elamufondide haldamisel.



## Olukord enne sõda

Ukraina elamufond oli enne Venemaa sõjalise agressiooni aktiivse faasi algust 993 miljonit ruutmeetrit ehk 17,1 miljonit majapidamist, millest 97 protsenti on eraomanduses.

Enne sõda oli 650 000 peret andnud teada, et vajavad oma elamistingimuste parandamist.

Venemaa sissetungist alates on enam kui viiest miljonist Ukraina kodanikust saanud põgenikud, üle 3,5 miljoni inimese eluasemed on purustatud või saanud kahjustada. Ametlike andmete järgi on hävitatud 234 871 majapidamist: 25 898 kortermaja, 93 674 eramut ja 98 249 kortermaja korterit. Hävitatud on ka 12 940 mitteeluruumi.

Tuleb ausalt tunnista, et Ukraina ei olnud nii suureks katsumuseks valmis. Sotsiaal- või rendielamufondi ei ole riigis loodud. Kannatada saanud kodanikud tuli ümber paigutada riigi või kommunaalomandis olevatesse ruumidesse, mis mitte alati ei ole ini-

meste aastaringseks elamiseks sobivad. Käivitati programm, mis toetab nende kodanike eluaseme ja konnaalteenustega seotud kulude tasumist, kes on enda juures siseriiklikke põgenikke majutanud.

Kõige parem ei ole olukord ka kortermajade fondi haldamisega. Kokku 167 477 kortermajast on kõigest 37 255 (22 protsenti) olemas korteriomanike ühendus elamu iseseisvaks haldamiseks. Ülejäänud kortermajade haldamisega tegelevad kohaliku omavalitsuse palgatud haldusettevõtted. See ei soodusta vastutustundlike omanike kasvatamist kortermajades ja tekitab ühiskonnas tihti paternalistlikke hoiakuid.

## Uus elamupoliitika

Tekkinud olukord sunnib Ukraina valitsust alustama elamupoliitika moderniseerimist. Mõistes kodanikele eluaseme tagamise, elamufondi taastamise ja elamufondide haldamise süsteemi ühtlustamise probleemide kogu ulatust, hakkas Ukraina ülesehitamisega tegelev

ministeerium parlamendi ja valitsuse ülesandel reformima elamupoliitikat. 2023. aasta mais loodi ministeeriumi juurde töögrupp, kelle ülesanne on välja töötada uus elamutega seotud seadusandlus.

Esimene seaduseelnõu „Elamupoliitika peamised põhimõtted” antakse Ukraina parlamendile üle detsembris. Järjekorras järgmine on seaduseelnõu „Elamufondi haldamine”. Eeldatakse, et need kaks seadust asendavad vananenud elamukoodeksi ja algatavad riigis sadade elamutega seotud küsimusi reguleerivate õigusaktide ülevaatuse.

Ukraina uude elamupoliitikasse lisatavad peamised põhimõtted on läbi paistvus, strateegiline planeerimine, õiglus, vastutustundlikkus, solidaarsus ja kättesaadavus. Ministeeriumi juurde loodud töögrupi töö põhineb regulaarsetel kontaktidel ja aktiivsel suhtlusel rahvusvaheliste organisatsioonidega, teiste riikide sarnaste ministeeriumite ja elamupoliitika valdkonna juhtivate ekspertidega.

Ukraina soovib tutvuda eri riikide parimate kogemuste ja elamupoliitika mudelitega ning kasutada neid oma riigi seadusandluse väljatöötamisel.

### Koostöö Eestiga

Eesti kogemus on väga oluline ja huvitav, arvestades meie rahvaste ajaloo ja kultuuri mitmeid sarnasusi.



**Venemaa sissetungist alates on enam kui viiest miljonist Ukraina kodanikust saanud põgenikud, üle 3,5 miljoni inimese eluasemed on purustatud või saanud kahjustada.**

Elamumajanduse valdkonnas kogemuste vahendamise üks toimiv mehhanism on projekt „Ukraina elamute rekonstrueerimine: suutlikkuse suurendamise ja koostööprogramm elamupiirkondade ülesehituseks Harkivis, Mõkolajivis ja Žõtomõris”. Projekti koordineerib Eesti Korterühistute Liit

(EKÜL) ja kogu Ukrainas tegutsev ühiskondlik organisatsioon „Ukraina elamud” (Housing Ukraine) Eesti Rahvusvahelise Arengukoostöö Keskuse (ESTDEV) toetusel.

Selle suure töö raames plaanitakse pilotlinnades luua Eestis varasemalt teostatud projektide põhjal korterelamute renoveerimiseks kaks näidisprojekti. Eksperdid Ukrainast saavad olulisi lisateadmisi ja kogemusi renoveerimise protsessidest ja standarditest, mida Ukraina elamupoliitika kaasajastamisel kasutada, samuti tutvutakse korterelamute haldamise mudelitega.

Projekti elluviimisel on oluline partner ÜRO Euroopa Majanduskomisjon, mis projekti „UN4UkrainianCities” raames toetab samuti Ukraina valitsuse ja kohalike omavalitsuste pingutusi Ukraina riigi uue elamupoliitika loomisel ja kujundamisel. **E**

## Andres Jaadla väisas Ukrainat

Eesti Korterühistute Liidu (EKÜL) juhatuse esimees Andres Jaadla viibis oktoobris visiidil Ukrainas Lvivis, tugevdamaks koostööd Ukraina ülesehitusplatvormi raames. Eesti Korterühistute Liit koordineerib Eesti arengukoostöö projekti „Ukraina elamute rekonstrueerimine: suutlikkuse suurendamise ja koostööprogramm elamupiirkondade ülesehituseks Harkivis, Mõkolaivis ja Žõtomõris”.

Jaadla kohtus ELi Ukraina suursaadiku Katarina Mathernová ja Lvivi linnaeapea Andri Sadovõiga, tutvustamaks käimasolevat arengukoostöö projekti. Korterühistute liidu juhatuse esimehe sõnul seob Eesti ja Ukraina elamumajandust aastatepikkune tihe ja tulemuslik koostöö ning kasulikke praktikaid saab tema hinnangul üle kanda ka Lvivi konteksti.

„Elamud üle kogu Ukraina vajavad suuremat energiatõhusust. Täna on mureks lähenev talv ja sellega seotud energiapuudus, kuid renoveerimata majad peavad kahjuks väga kehvasti sooja. Tegelikult vajaks suur osa Ukraina elamufondist tervikrenoveerimist,” nentis Jaadla. Teiseks suureks murekohaks on riigisisene põgenike-



**EKÜLi juhatuse esimees Andres Jaadla (paremal) ja Lvivi linnaeapea Andri Sadovõi arutasid koostöövõimalusi.**

vool. „Eluasemeid napib, sest inimesed tulevad Ukraina teistest piirkondadest näiteks Lvivi sõjapakku.”

EKÜLi juhitud varasem koostööprojekt aitas 2018–2020 luua Ukraina elamuorganisatsiooni ja seada suundi Ukraina elamuvaldkonna edasiseks arendamiseks. „Mullu alanud sõda vajutas jõhkra pitseri edukalt reformide

teed sammunud Ukraina elamumajandusele. Purukspommitatud kodud, elamurajoonid, tuleb aga üles ehitada, see on ka võimalus kehvast seisust ma- jade renoveerimiseks, sest sõja eest pagenud inimesed ootavad vaid üht – tagasipöördumist oma koju. Eesti Korterühistute Liidul on väga hea meel siin ölg alla panna,” rääkis Jaadla.