



Arhitektuur ja  
linnplaneerimine

# JÄRVA VALLA ÜLDPLANEERINGU KOLHOOSIALADE UURING

koostajad: Toomas Tammis, Tarmo Teedumäe

magistrandid: Reelika Reinsalu, Janeli Voll

14.08.2020

# 1. SISSEJUHATUS

## 1.1. EESMÄRK

Käesoleva uurimistöö ajendiks on uue Järva valla üldplaneeringu koostamine.

Uurimistöö eesmärgiks on uurida kunagiste kolhoosialade (sh kortermajade) olukorda ning jõuda selgusele, mida selliste aladega ja hoonetega ette võtta - kas õigem on lammutada või leida uus väljund.

Üldplaneeringu ühe eesmärgina on sõnastatud: „Soodustatakse alakasutatud ja kasutusest välja langenud maa-alade ja hoonete kasutuselevõtmist või kui ei ole võimalik otstarbekal viisil kasutusele võtta, kaaluda lammutamist ja maa-ala võtta kasutusele uuel eesmärgil“.

## 2. PROBLEEMI PÜSTITUS

### 2.1. KÜSIMUSED

Millised tühjaks jäänud  
hooned sõltuvalt oma  
asukohast võiksid leida  
uuesti kasutust?

Kus on suure  
tõenäosusega mõistlik  
kasutusest välja jäänud  
ehitised lammutada?

Millistes majades,  
millises elukeskkonnas  
tahavad inimesed elada  
ja töötada, kuidas seda  
saavutada ja kes võiksid  
olla uued maa-asulate  
elanikud?

Kuidas parandada  
asulate avalikku ruumi?

Kuidas saab  
olemasolevaid ehitisi ära  
kasutada?

## 2. PROBLEEMI PÜSTITUS

### 2.2. LÄHTEANDMED

Järva vald

Statistikaamet

Maa-amet

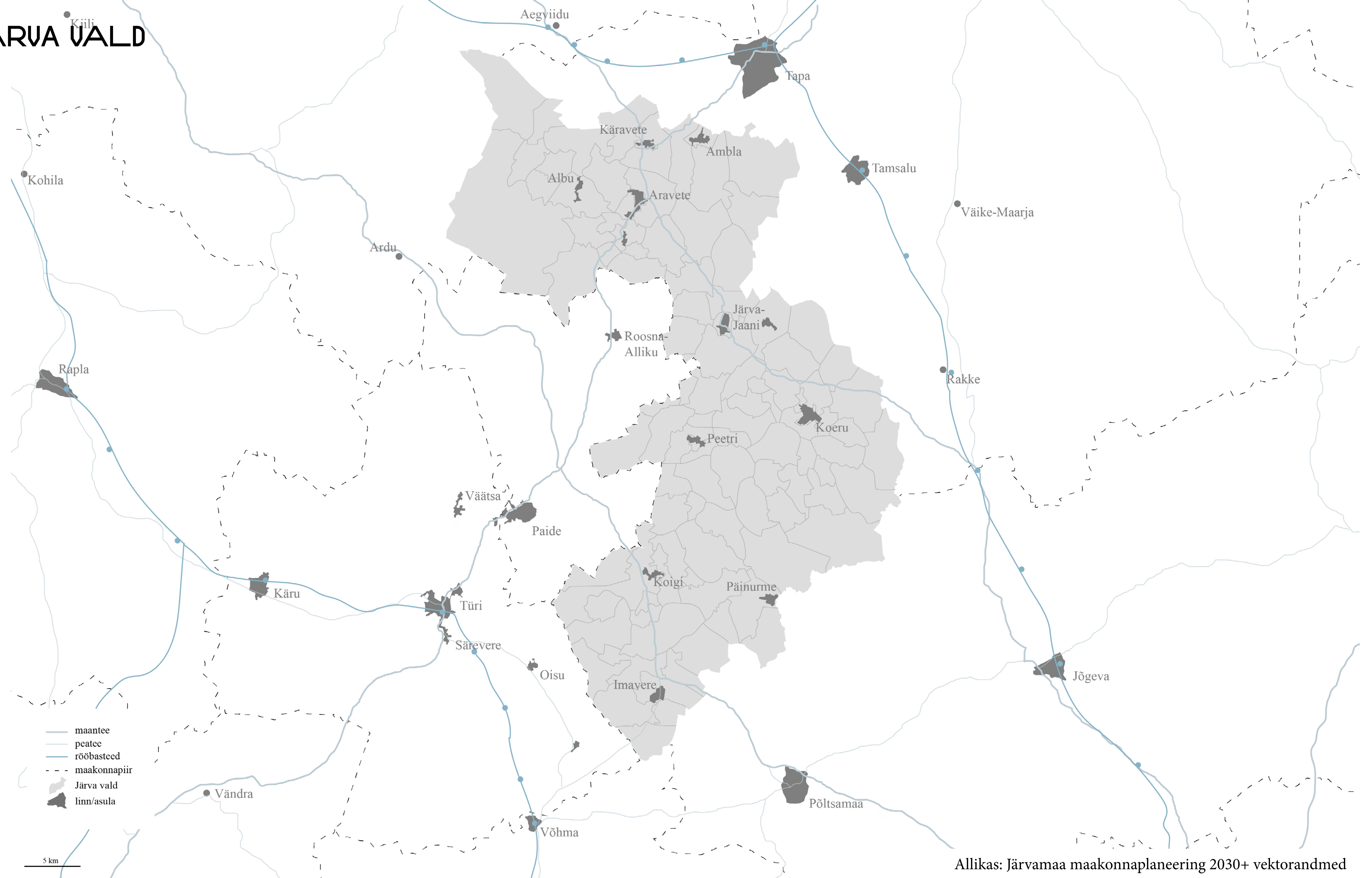
Eesti väikeasulate  
uuring  
(Hendrikson  
& Ko, Tallinna  
Ülikool,  
Rahandus-  
ministeerium:  
2019)

Järva Valla-  
valitsuse ja  
selle hallatavate  
asutuste  
optimaalse  
piirkondliku  
struktuuri  
kujundamine  
(Järva vald: 2019)

Eesti inimarengu  
aruanne 2019/20  
(SA Eesti  
Koostöö Kogu:  
2020)

Üleriigiline  
planeering Eesti  
2030+

# JÄRVA VALD



- maantee
- peatee
- rööbasteed
- maakonnapiir
- Järva vald
- linn/asula

5 km

Allikas: Järvamaa maakonnaplaneering 2030+ vektorandmed



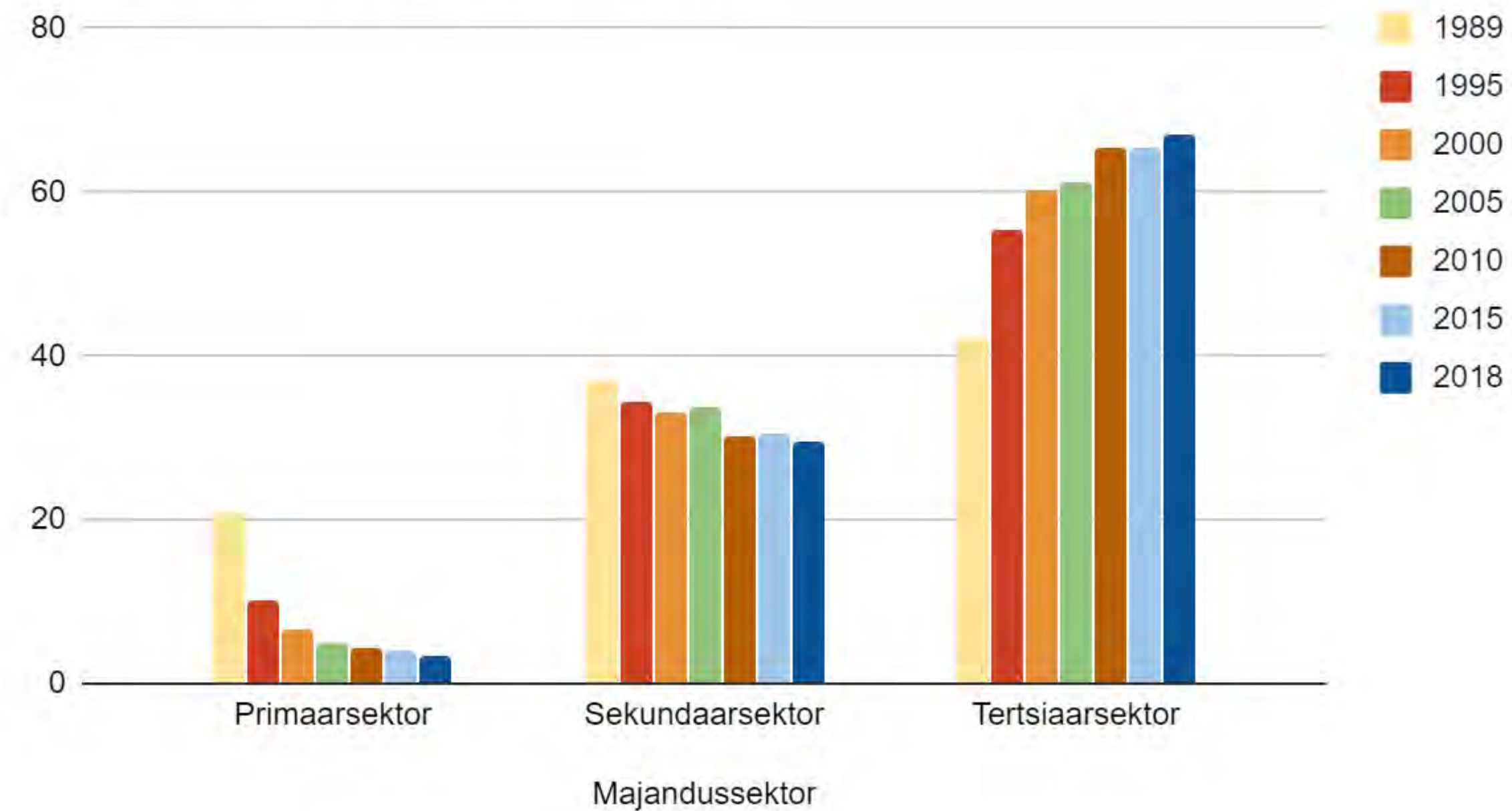
### 3. TÜHJADE EHITISTE KASUTUSELE VÕTMISE KRITÆRIUMID SÕLTUVALT NENDE ASUKOHAST

#### 3.1. TÖÖHÕIVE JA ETTEVÕTTED

Eesti hõivatud majandussektori järgi, aasta

Aasta	1989	1995	2000	2005	2010	2015	2018
<b>Majandussektor</b>							
Primaarsektor	20.8	10.3	6.7	5	4.2	3.9	3.3
Sekundaarsektor	37	34.4	33	33.8	30.3	30.6	29.6
Tertsiaarsektor	42.2	55.3	60.3	61.2	65.5	65.5	67.1

1989, 1995, 2000, 2005, 2010...



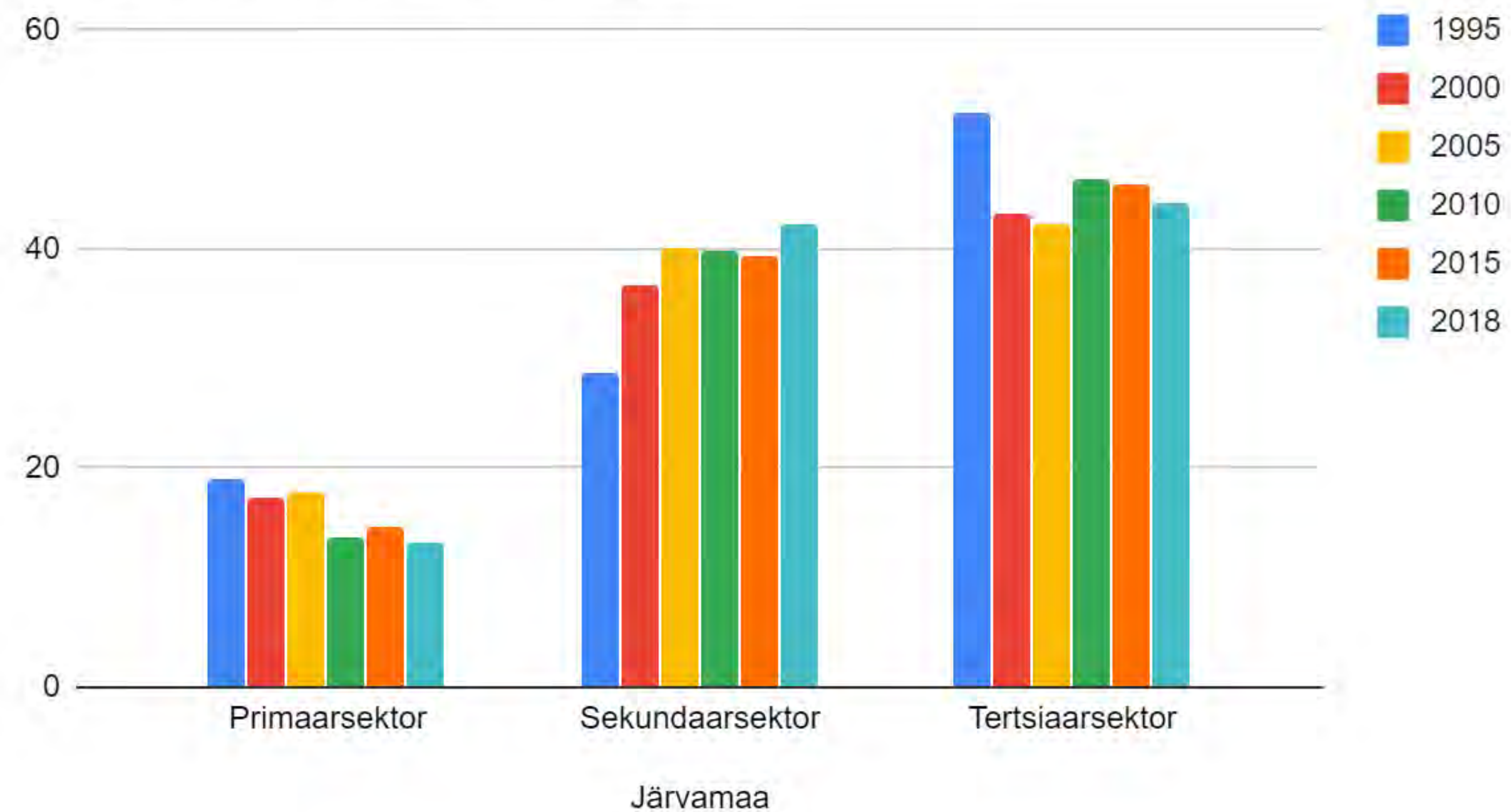
### 3. TÜHJADE EHI TISTE KASUTUSELE VÕTMISE KRITÆRIUMID SÕLTUVALT NENDE ASUKOHA ST

#### 3.1. TÕÕHÕIVE JA ÆTTEVÕTTED

Järvamaa hõivatud majandussektori järgi, aasta

Järvamaa	1995	2000	2005	2010	2015	2018
<b>Majandussektor</b>						
Primaarsektor	18.9	17.2	17.7	13.7	14.7	13.3
Sekundaarsektor	28.7	36.6	40.1	39.8	39.4	42.4
Tertsiaarsektor	52.4	43.2	42.2	46.5	45.9	44.3

1995, 2000, 2005, 2010, 2015...

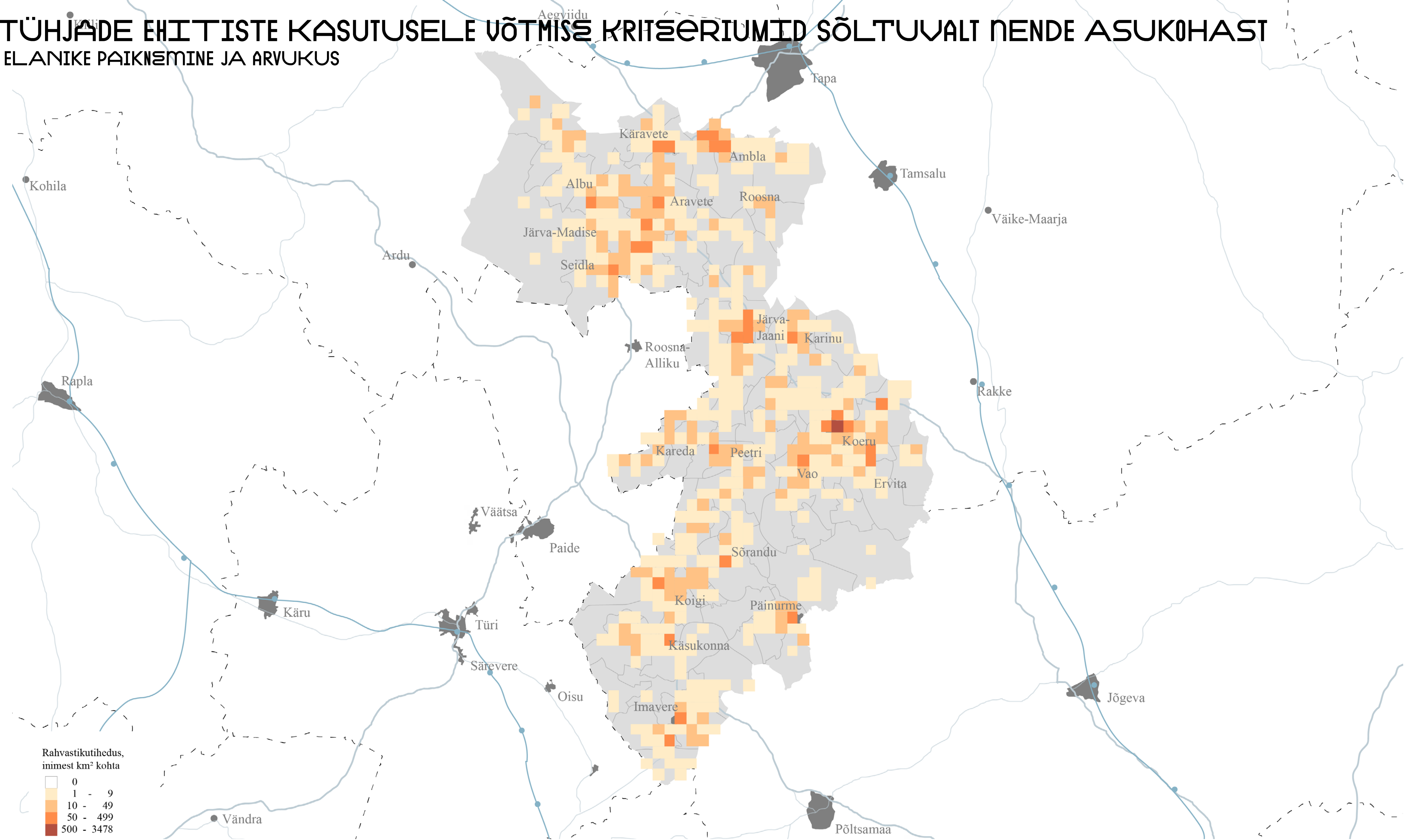






# 3. TÜHJADE EHTISTE KASUTUSELE VÕTMISE KRITEERIUMID SÕLTUVALT NENDE ASUKOHAST

## 3.2. ELANIKE PAIKNEMINE JA ARVUKUS



Rahvastikutihedus, inimest km<sup>2</sup> kohta. Allikas: Statistikaamet 01.01.2017

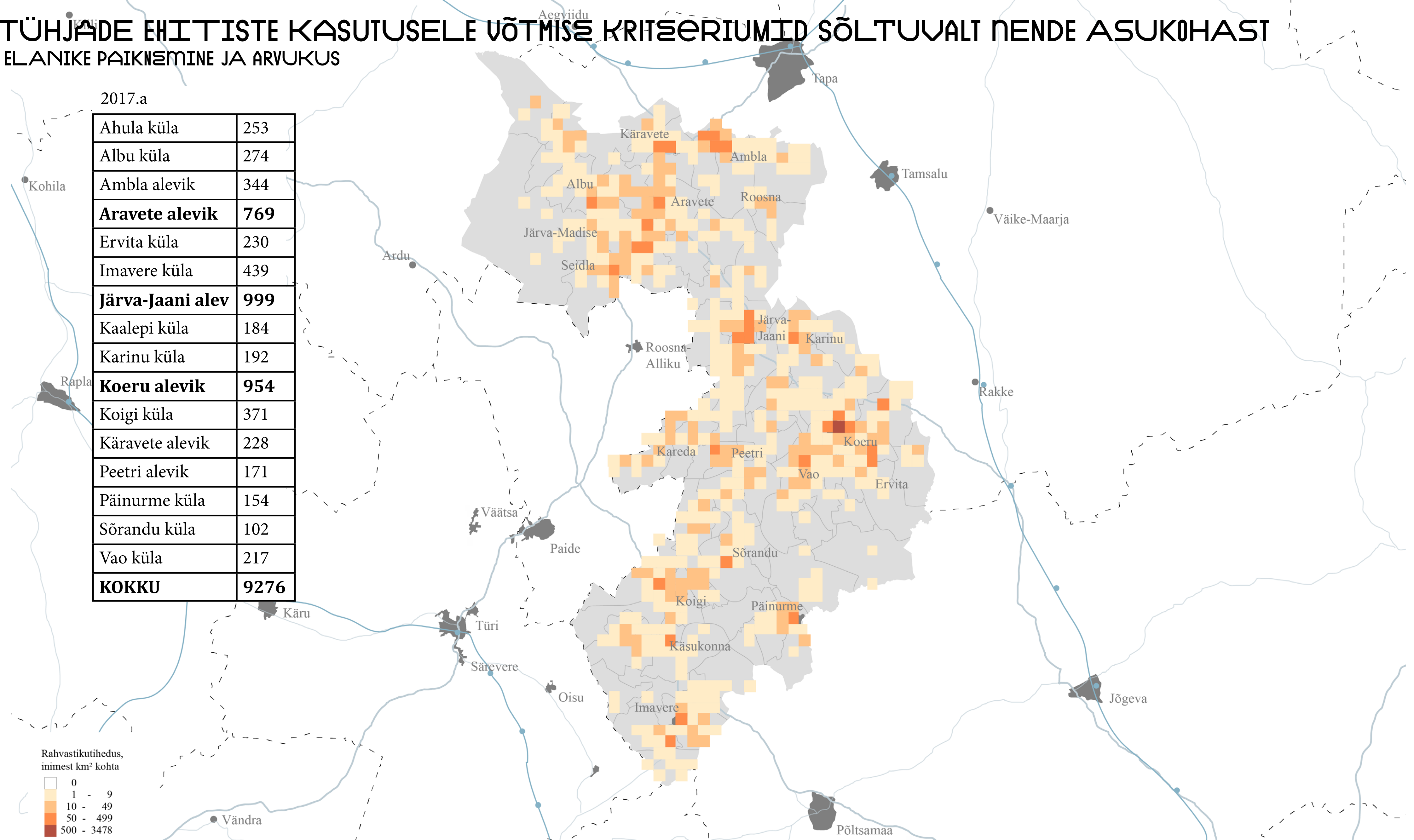
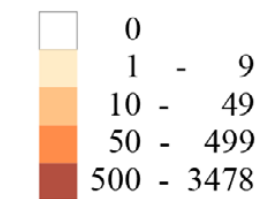
# 3. TÜHJADE EHTISTE KASUTUSELE VÕTMISE KRITEERIUMID SÕLTUVALT NENDE ASUKOHAST

## 3.2. ELANIKE PAIKNEMINE JA ARVUKUS

2017.a

Ahula küla	253
Albu küla	274
Ambla alevik	344
<b>Aravete alevik</b>	<b>769</b>
Ervita küla	230
Imavere küla	439
<b>Järva-Jaani alev</b>	<b>999</b>
Kaalepi küla	184
Karinu küla	192
<b>Koeru alevik</b>	<b>954</b>
Koigi küla	371
Käravete alevik	228
Peetri alevik	171
Päinurme küla	154
Sõrandu küla	102
Vao küla	217
<b>KOKKU</b>	<b>9276</b>

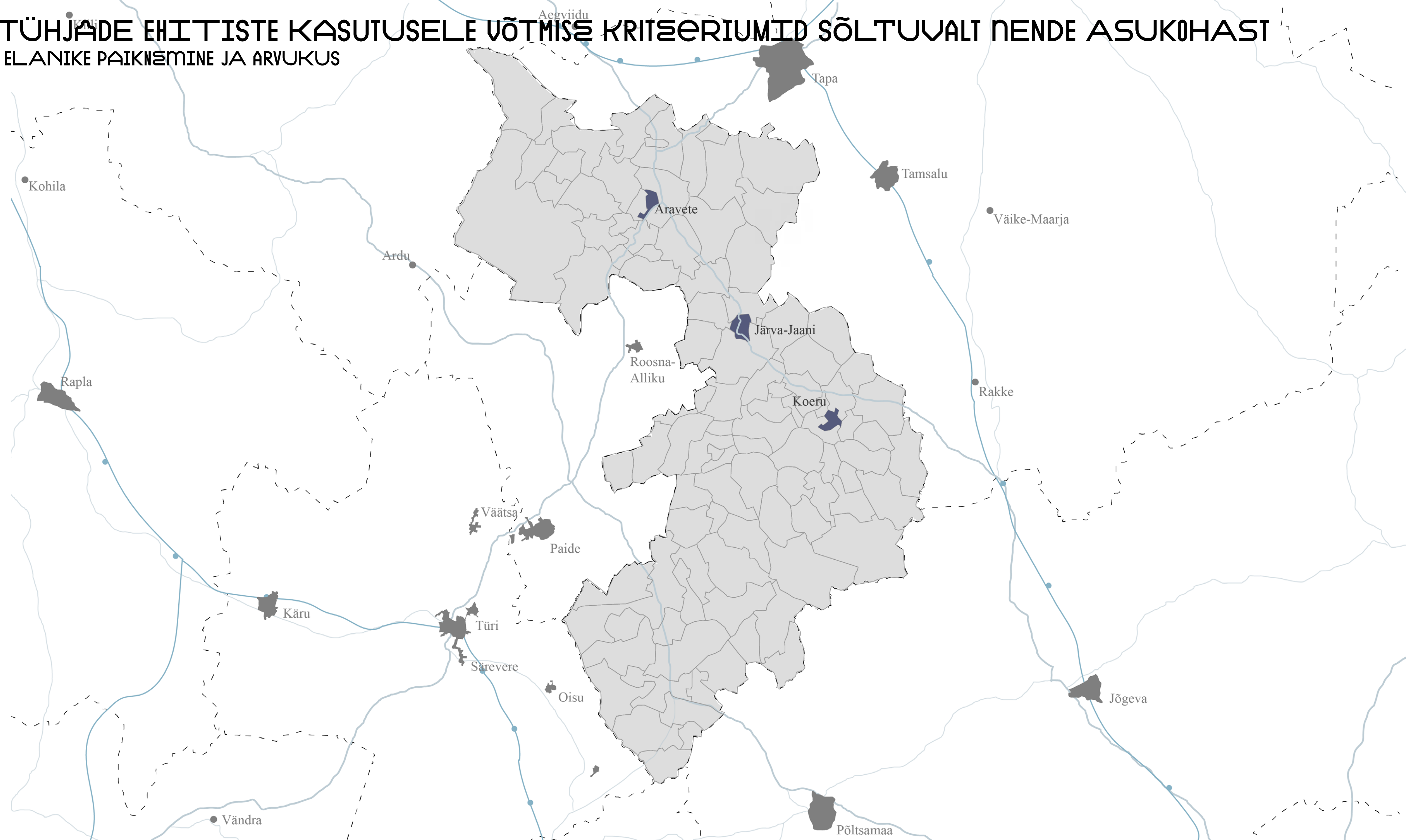
Rahvastikutihedus,  
inimest km<sup>2</sup> kohta



Rahvastikutihedus, inimest km<sup>2</sup> kohta. Allikas: Statistikaamet 01.01.2017

# 3. TÜHJADE EHTISTE KASUTUSELE VÕTMISE KRITEERIUMID SÕLTUVALT NENDE ASUKOHAST

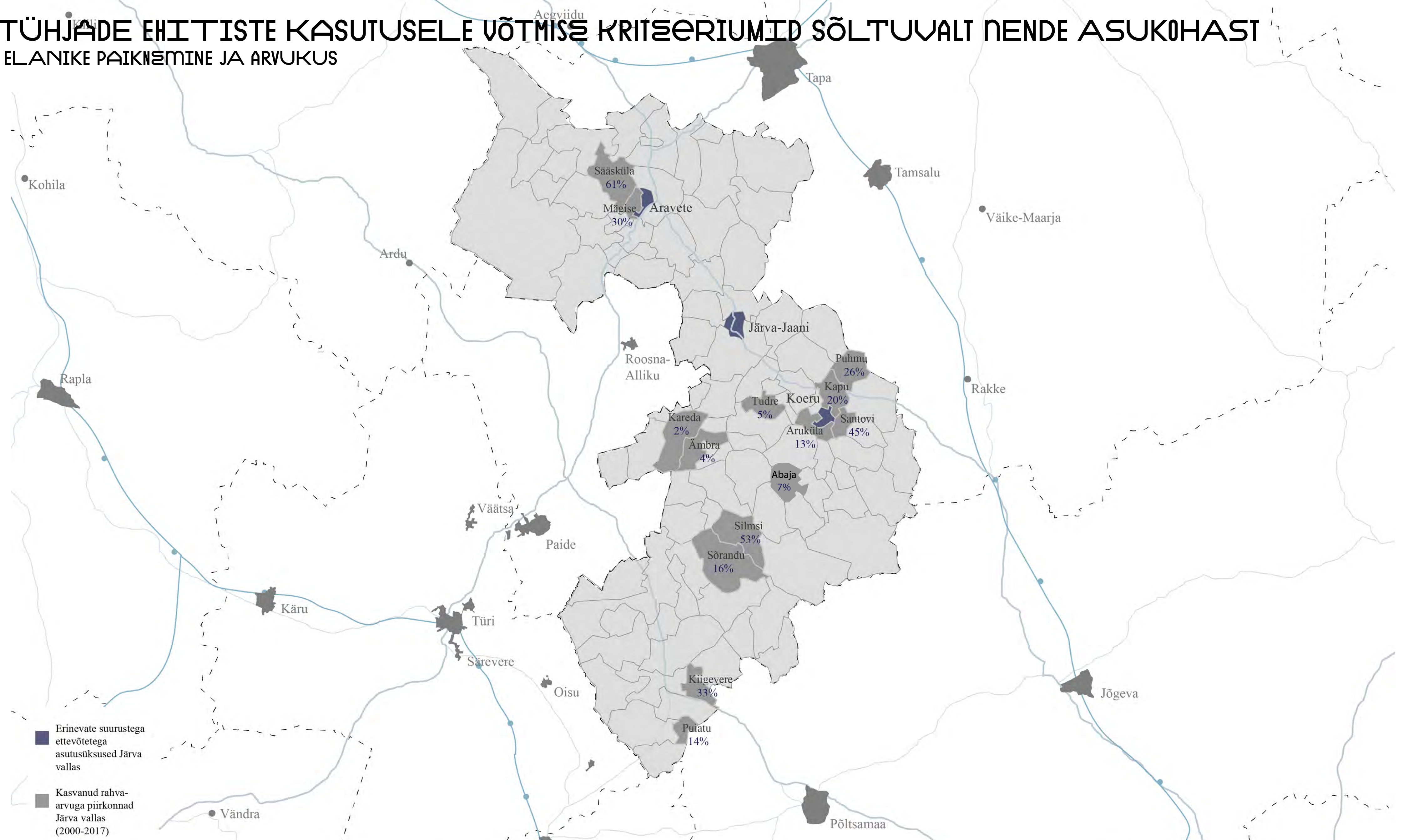
## 3.2. ELANIKE PAIKNEMINE JA ARVUKUS



Suurima rahvaavuga asulad Järva vallas. Allikas: Eesti väikeasulate uuring 2019

# 3. TÜHJADE EHTISTE KASUTUSELE VÕTMISE KRITEERIUMID SÕLTUVALT NENDE ASUKOHAST

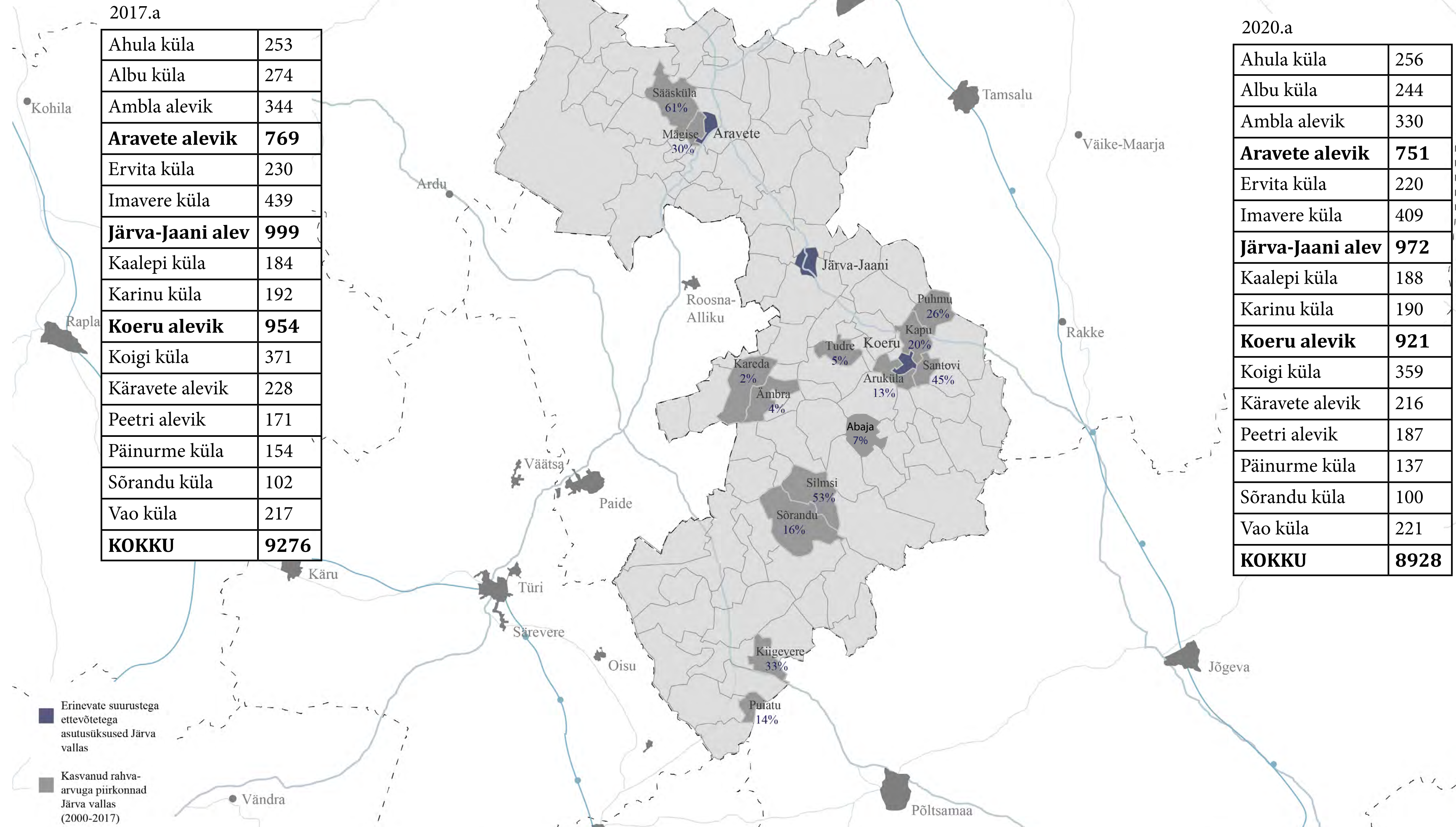
## 3.2. ELANIKE PAIKNEMINE JA ARVUKUS



Erineva suurusega ettevõtete ja suurima rahvaarvuga asustusüksused ning perioodil 2000-2017 kasvanud rahvaarvuga piirkonnad Järva vallas. Allikas: Eesti väikeasulate uuring 2019 ja Järva vald.

### 3. TÜHJADE EHTISTE KASUTUSELE VÕTMISE KRITEERIUMID SÕLTUVALT NENDE ASUKOHAST

#### 3.2. ELANIKE PAIKNEMINE JA ARVUKUS



Erineva suurusega ettevõtete ja suurima rahvaarvuga asustusüksused ning perioodil 2000-2017 kasvanud rahvaarvuga piirkonnad Järva vallas. Allikas: Eesti väikeasulate uuring 2019 ja Järva vald.

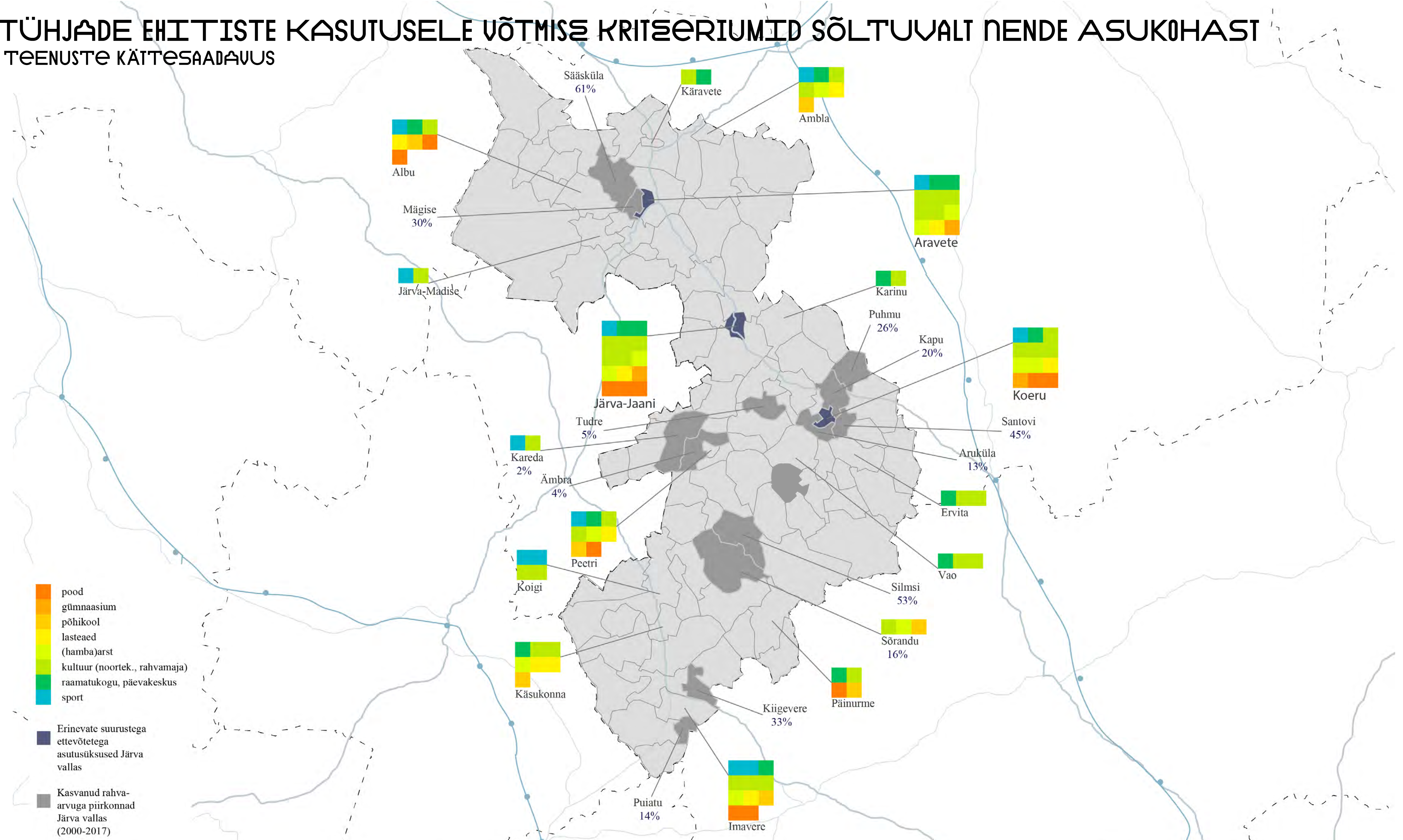
### 3. TÜHJADE EHTISTE KASUTUSELE VÕTMISE KRITÈRIUMID SÕLTUVALT NENDE ASUKOHAST

#### 3.2. ELANIKE PAIKNEMINE JA ARVUKUS

	jaanuar 2017	muut	jaanuar 2018	muut	jaanuar 2019	muut	jaanuar 2020
Ahula küla	253	1	254	1	255	1	256
Albu küla	274	-4	270	-15	255	-11	244
Ambla alevik	344	-12	332	-7	325	5	330
<b>Aravete alevik</b>	<b>769</b>	<b>1</b>	<b>770</b>	<b>-2</b>	<b>768</b>	<b>-17</b>	<b>751</b>
Ervita küla	230	-6	224	0	224	-4	220
Imavere küla	439	-17	422	-3	419	-10	409
<b>Järva-Jaani alev</b>	<b>999</b>	<b>-3</b>	<b>996</b>	<b>-7</b>	<b>989</b>	<b>-17</b>	<b>972</b>
Kaalepi küla	184	3	187	1	188	-5	183
Karinu küla	192	2	194	-7	187	3	190
<b>Koeru alevik</b>	<b>954</b>	<b>-20</b>	<b>934</b>	<b>-2</b>	<b>932</b>	<b>-11</b>	<b>921</b>
Koigi küla	371	-9	362	8	370	-11	359
Käravete alevik	228	3	231	-7	224	-8	216
Peetri alevik	171	8	179	11	190	-3	187
Päinurme küla	154	-14	140	1	141	-4	137
Sõrandu küla	102	-11	91	14	105	-5	100
Vao küla	217	1	218	-4	214	7	221
<b>KOKKU</b>	<b>9276</b>	<b>-181</b>	<b>9095</b>	<b>-127</b>	<b>8968</b>	<b>-40</b>	<b>8928</b>

# 3. TÜHJADE EHTISTE KASUTUSELE VÕTMISE KRITÈRIUMID SÕLTUVALT NENDE ASUKOHAST

## 3.3. TEENUSTE KÄTTESAAVAVUS



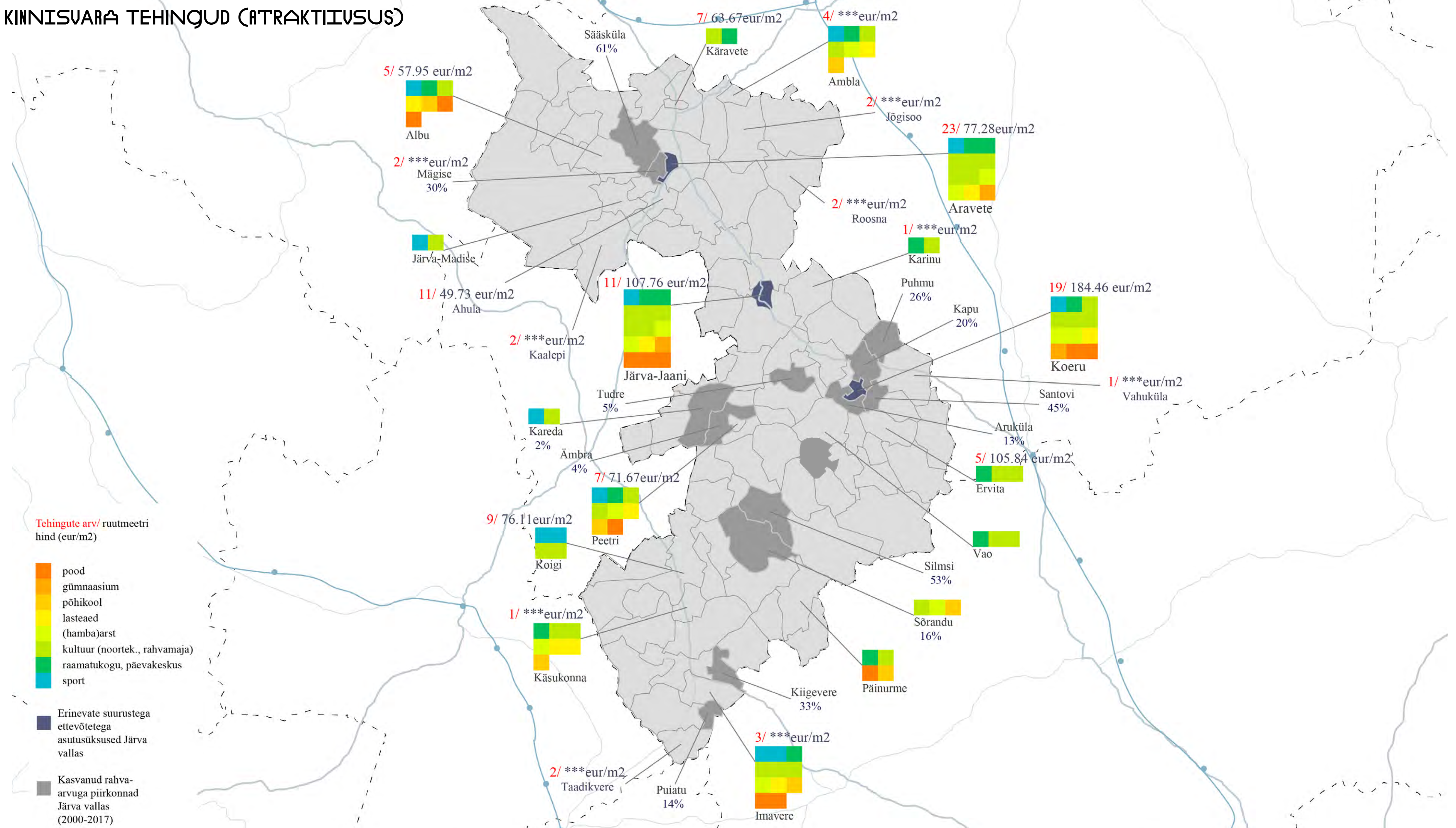
Erineva suurusega ettevõtete ja suurima rahvaarvuga asutusüksused, perioodil 2000-2017 kasvanud rahvaarvuga piirkonnad ja teenuste paiknemine Järva vallas.

Allikas: Eesti väikeasulate uuring 2019 ja Järva vald. Allikas: Eesti väikeasulate uuring 2019 ja Järva vald.



### 3. TÜHJADE EHIKISTE KASUTUSELE VÕTMISE KRITÈRIUMID SÕLTUVALT NENDE ASUKOHAST

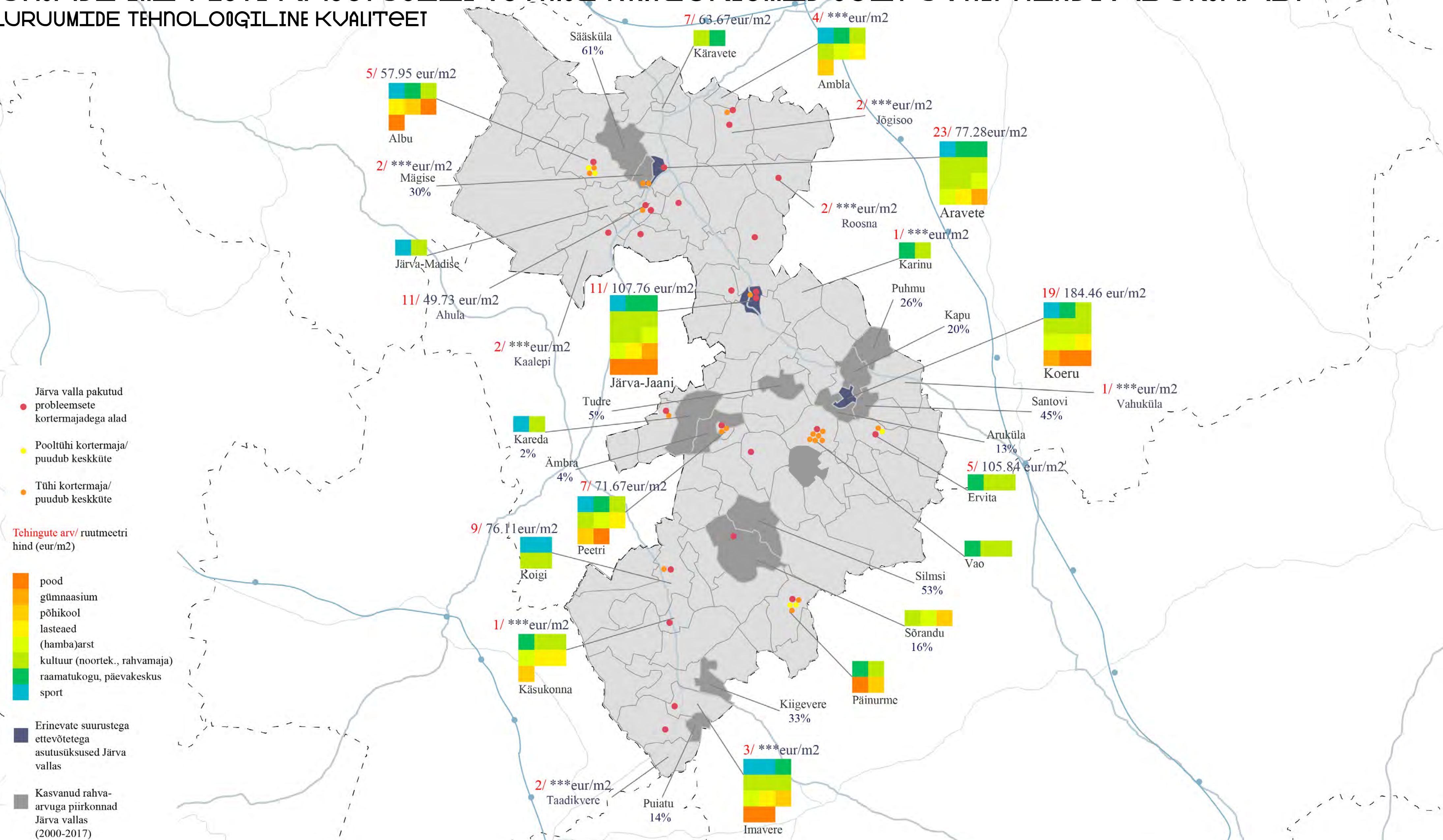
#### 3.4. KINNISVARA TEHINGUD (ATTRAKTIIVSUS)



Erineva suurusega ettevõtete ja suurima rahvaarvuga asutusüksused, perioodil 2000-2017 kasvanud rahvaarvuga piirkonnad, teenuste paiknemine ning kinnisvara tehingute arv ja ruutmeetri hind perioodil 1.01.2019 – 31.12.2019. Järva vallas. Allikas: Eesti väikeasulate uuring 2019, Järva vald ja Maa-ameti kinnisvaratehingute andmebaas.

# 3. TÜHJADE EHIKISTE KASUTUSELE VÕTMISE KRITÈRIUMID SÕLTUVALT NENDE ASUKOHAST

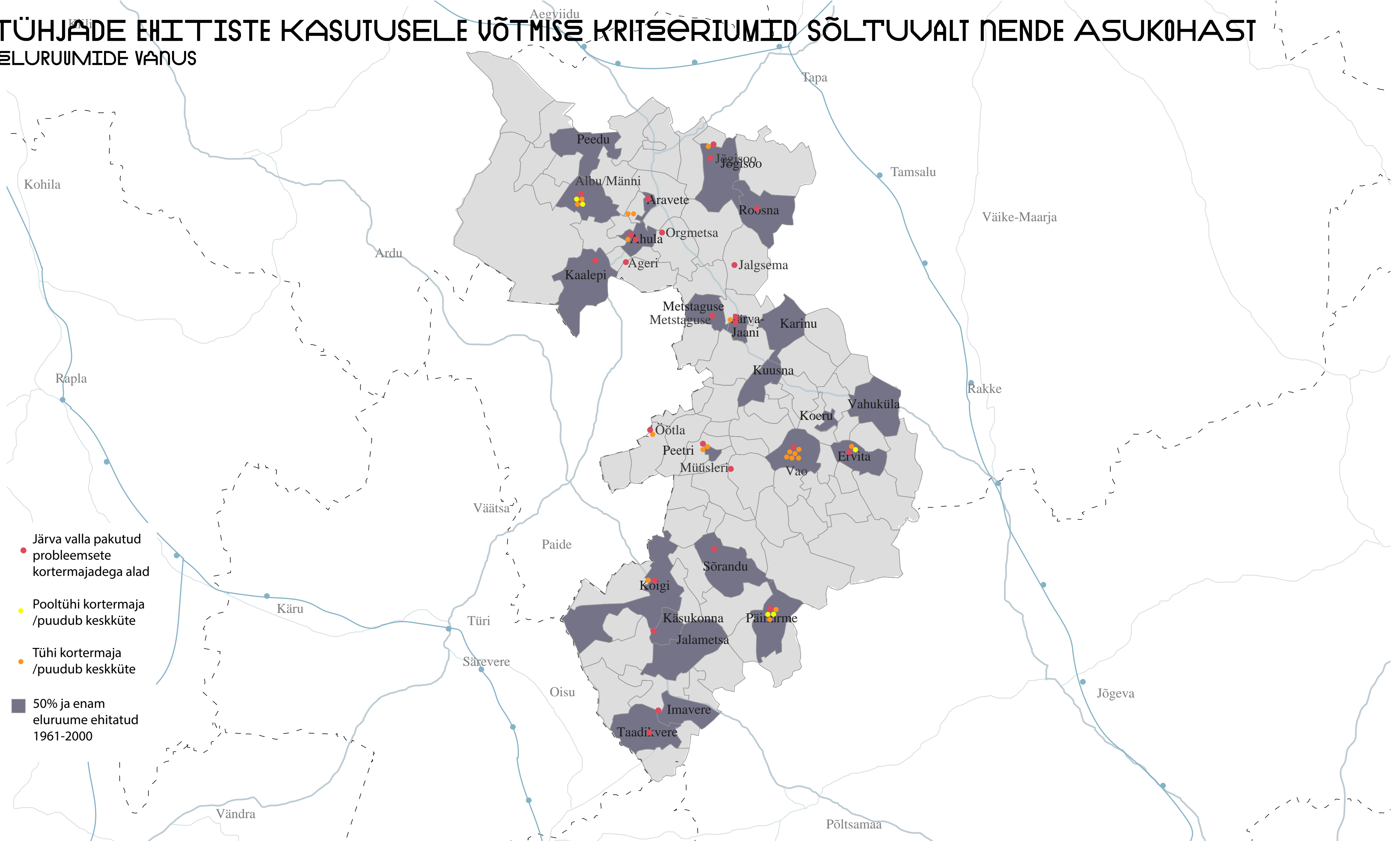
## 3.5. ELURUUMIDE TEHNOLOOGILINE KVALITEET



Erineva suurusega ettevõtetega ja suurima rahvaarvuga asustusüksused, perioodil 2000-2017 kasvanud rahvaarvuga piirkonnad, teenuste paiknemine, kinnisvara tehingute arv ja ruutmeetri hind perioodil 1.01.2019 – 31.12.2019 ning tühjad ja pooltühjad ilma keskkütteta kortermajad 2019 aasta lõpu seisuga Järva vallas. Allikas: Eesti väikeasulate uuring 2019, Järva vald ja Maa-ameti kinnisvaratehingute andmebaas.

# 3. TÜHJADE EHTISTE KASUTUSELE VÕTMISE KRITEERIUMID SÕLTUVALT NENDE ASUKOHAST

## 3.6. ELURUUMIDE VANUS

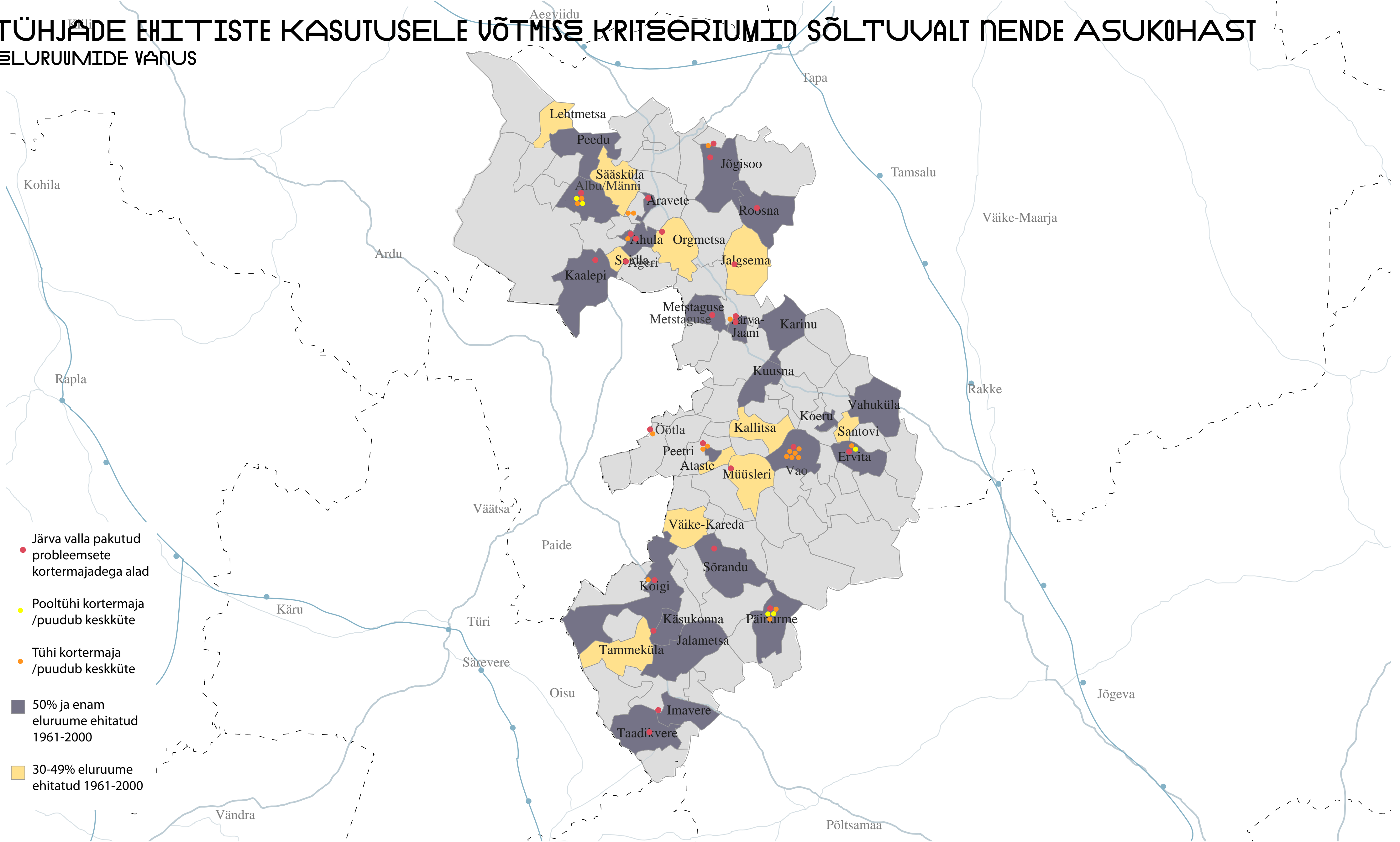


Järva valla piirkonnad, kus on 50% ja enam eluruume ehitatud perioodil 1961-2000 ning tühjad ja pooltühjad ilma keskkütteta kortermajad 2019 aasta lõpu seisuga.

Allikas: Eesti väikeasulate uuring 2019 ja Järva vald.

# 3. TÜHJADE EHTISTE KASUTUSELE VÕTMISE KRITEERIUMID SÕLTUVALT NENDE ASUKOHAST

## 3.6. ELURUUMIDE VANUS

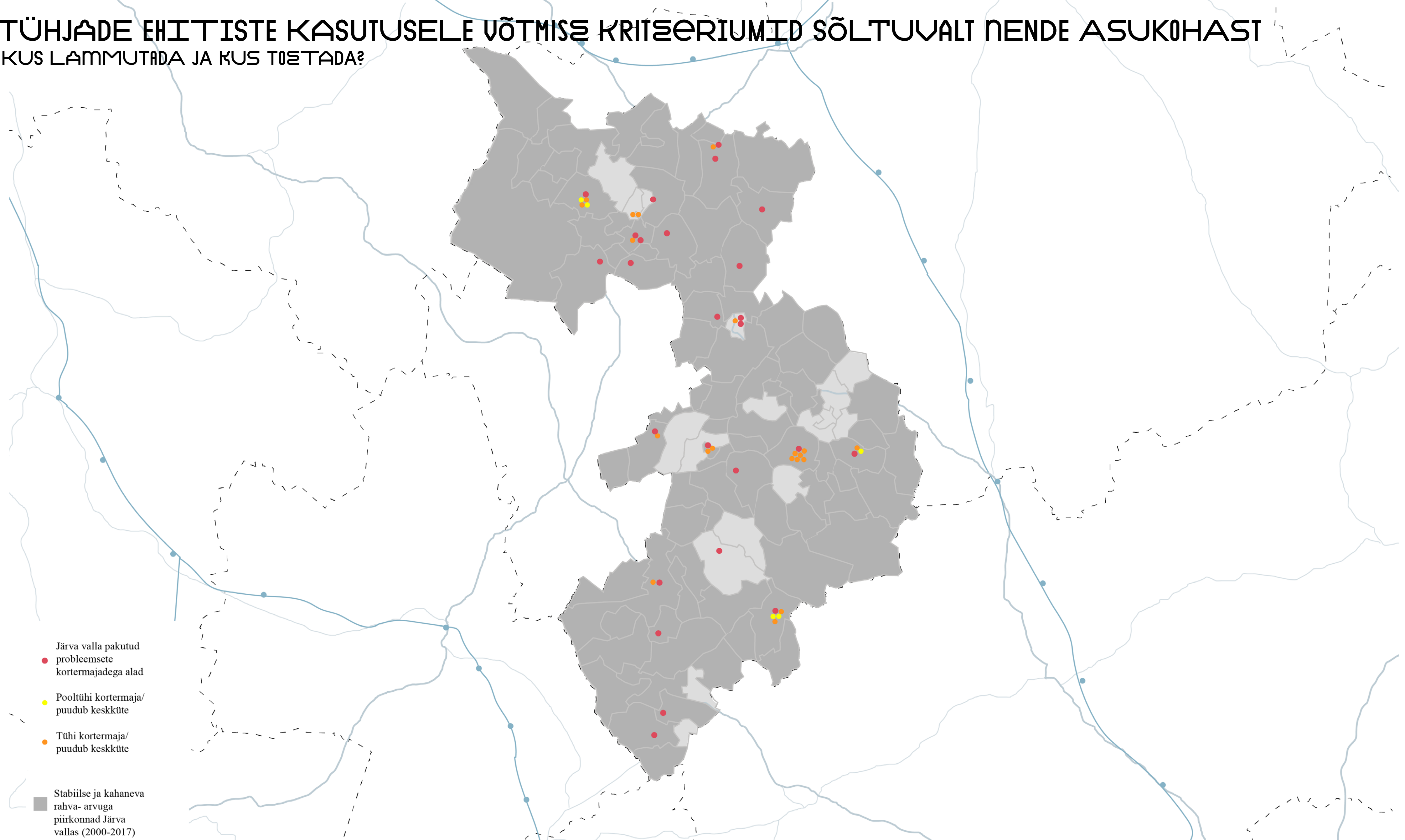


Järva valla piirkonnad, kus on 30-49% ning 50% ja enam eluruume ehitatud perioodil 1961-2000 ning tühjad ja pooltühjad ilma keskkütteta kortermajad 2019 aasta lõpu seisuga.

Allikas: Eesti väikeasulate uuring 2019 ja Järva vald.

### 3. TÜHJADE EHTISTE KASUTUSELE VÕTMISE KRITÈRIUMID SÕLTUVALT NENDE ASUKOHAST

#### 3.7. KUS LAMMUTADA JA KUS TÕETADA?



Perioodil 2000-2017 stabiilse ja kahaneva rahvaarvuga piirkonnad Järva vallas ning tühjad ja pooltühjad ilma keskkütteta kortermajad 2019 aasta lõpu seisuga.

Allikas: Eesti väikeasulate uuring 2019 ja Järva vald.

### 3. TÜHJADE EHTISTE KASUTUSELE VÕTMISE KRITÈRIUMID SÕLTUVALT NENDE ASUKOHAST

#### 3.7. KUS LAMMUTADA JA KUS TOETADA?

Järgnevad kriteeriumid on kõik indikatsiooniks negatiivsetest arengutest, mis koos esinedes hakkavad üksteist võimendama:

**Väga ühekülgne majandustegevus.**

**Vähe elanikke võrreldes ümbritsevate asulatega ja elanikkonna vähenemine.**

**Kehv teenuste kättesaadavus.**

**Väga madalad kinnisvarahinnad ja väike tehingute arv (teisisõnu väga väheatraktiivne kinnisvara).**

**Valdavalt nõukogude ajast pärit, praeguseks moraalselt ja tehnoloogiliselt vananenud eluruumid, tühjaks jäänud kortermajad.**

Niisugustes asulates on praeguseks tühjaks jäänud ehitistele raske näha uut perspektiivi ja suure tõenäosusega on mõistlik need lammutada.

Töökäigus kogutud andmed näitavad, et suurem osa praeguseks tühjaks jäänud kortermajadest asuvad asulates, mis vastavad suures osas eelpool toodud kriteeriumitele.

Lisaks tuleb kaaluda kohalikke kvaliteete, mida arvud ei kajasta:

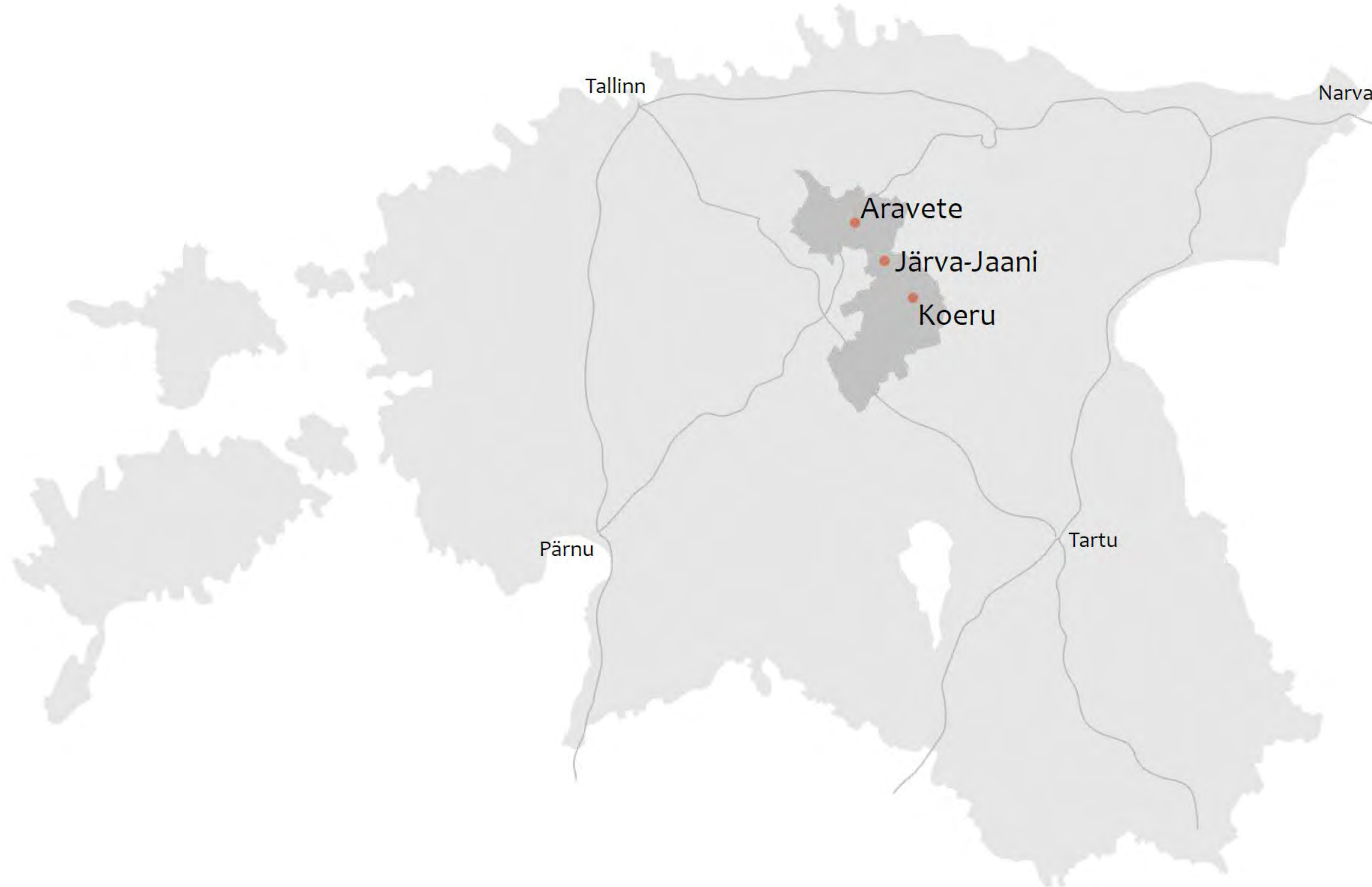
**Olemasolev ja hästi toimiv kogukond.**

**Looduskaunis asukoht.**

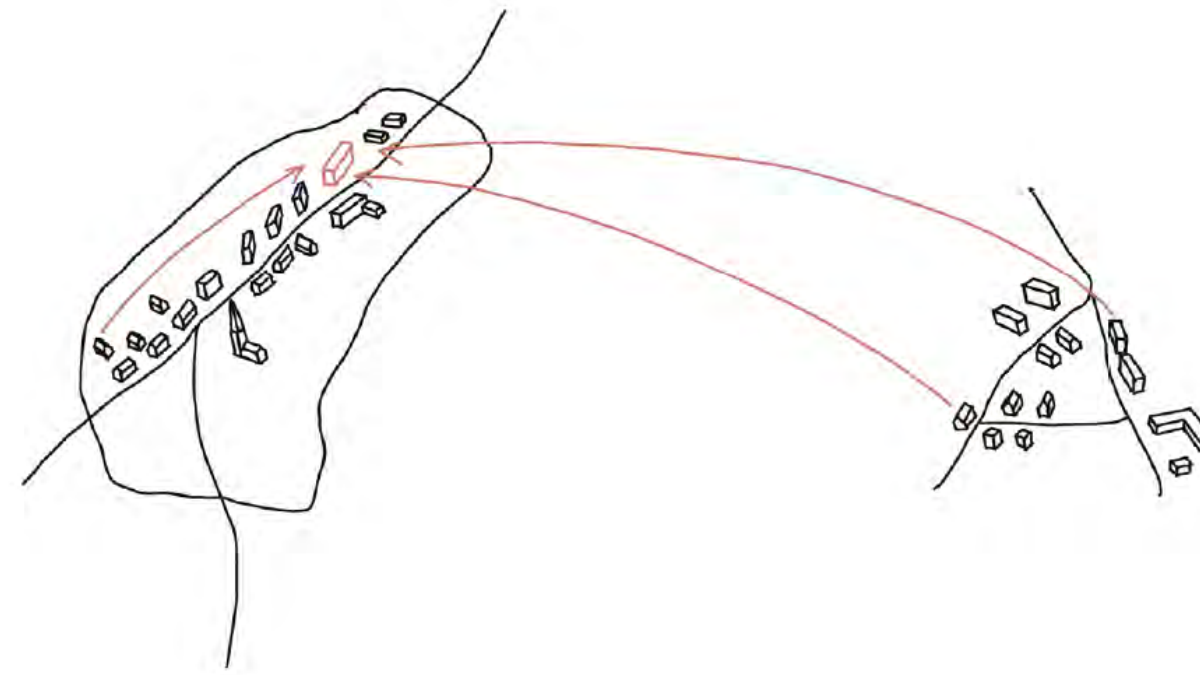
**Mõni muu lokaalsel infol põhinev väärtus.**

Need võivad statistkast ilmneva negatiivse tausta üles kaaluda.

#### 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE



# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE





# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.1. JÄRVA-JAANI



„Kollektiivne elu maal. Vananev rahvastik, kahanevad väikeasulad, tühjade hoonete potentsiaal Järva-Jaani näitel.“

Magistrant: Reelika Reinsalu

Magistritöö eesmärk on uurida ja kaardistada tänase päeva väikeasulaid, nende struktuuri, jätkusuutlikkust, ruumivajadusi ja -mugavusi, leida maa-asulates eramute ja kolhoosiaegsete kortermajade kõrval kaasaegne kommunaalse elamise võimalus väga erinevatele kasutajagruppidele.

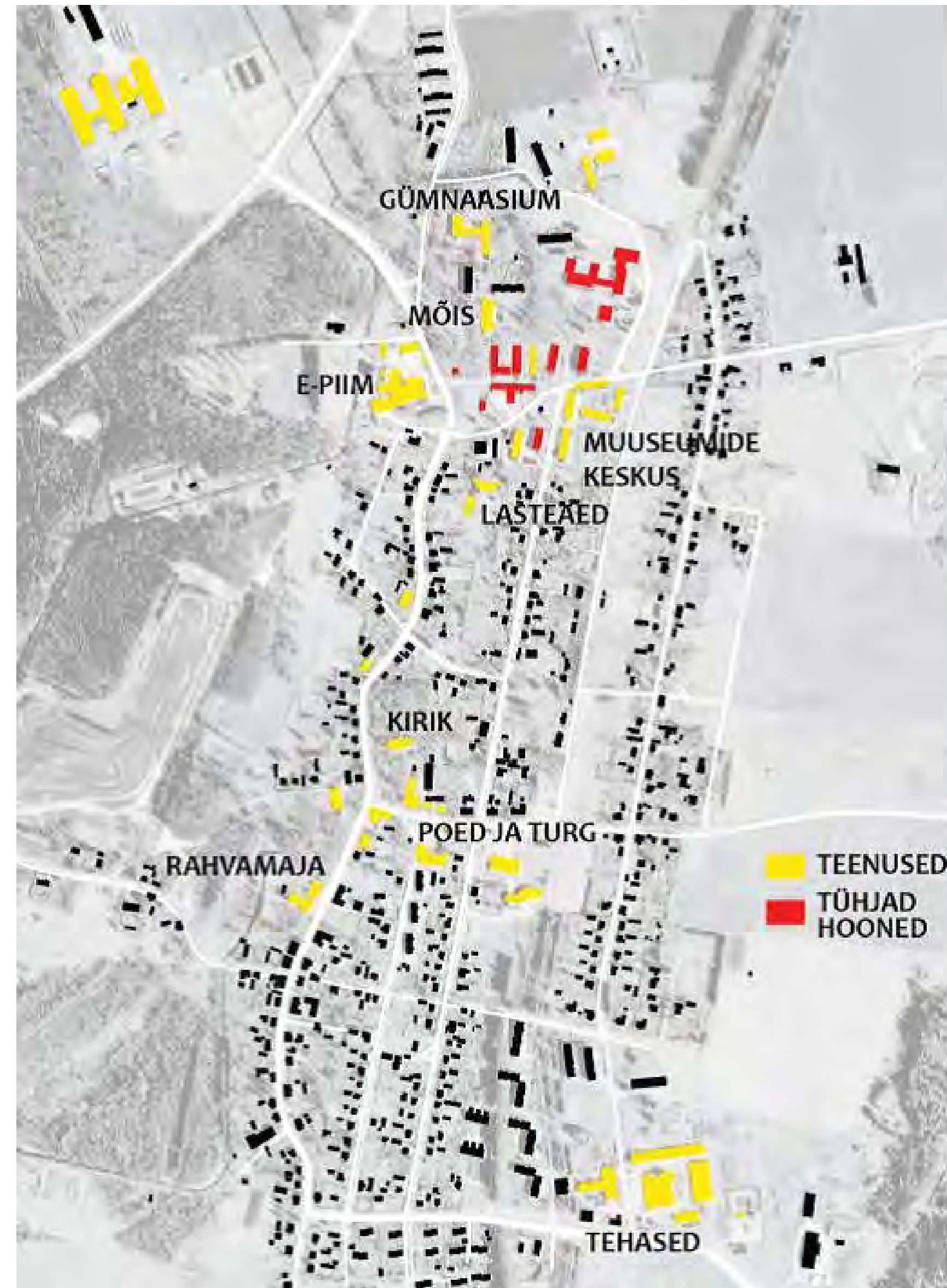
„Kollektiivne elu maal. Vananev rahvastik, kahanevad väikeasulad, tühjade hoonete potentsiaal Järva-Jaani näitel.“

Magistrant: Reelika Reinsalu

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.1. JÄRVA-JAANI

### 4.1.1 ASULA LOKAALNE SITUATSIION, ISEÄRASUSED JA VÕIMALUSED



Järva-Jaani puhul saab arvestada juba eksisteeriva infrastruktuuriga, teenuste ja haridusasutustega. Ajalooliselt on Järva-Jaanis eksisteerinud kaks keskust või keskset asula piirkonda. Täna peamiseks keskuseks on jäänud vaid turuplats toidupoodide ja kiriku läheduses. Teine mitmekesise kooslusega keskus on olnud endise Orina mõisa ümbruses.

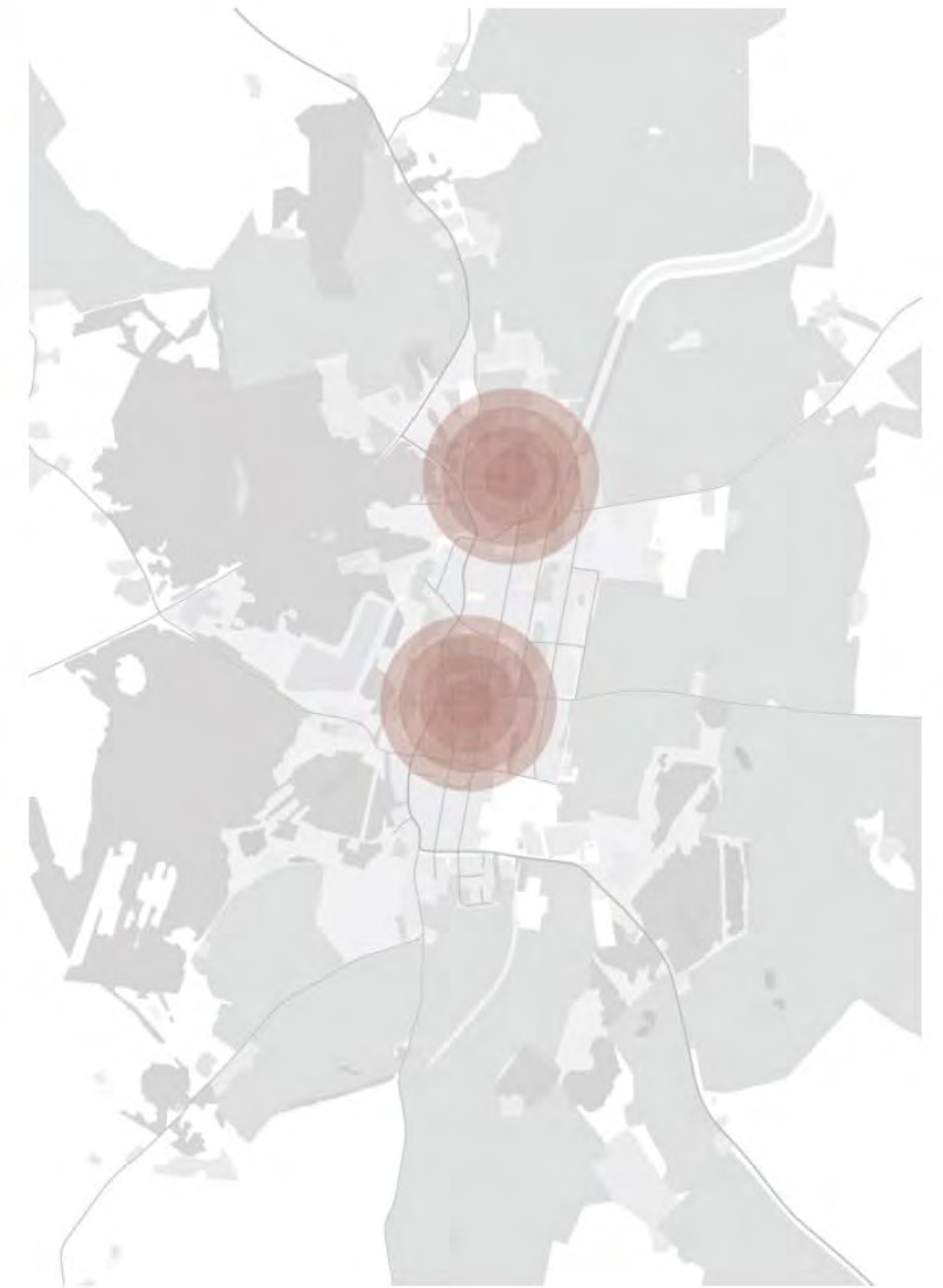
# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.1. JÄRVA-JAANI

### 4.1.1 ASULA LOKAALNE SITUATSIION, ISEÄRASUSED JA VÕIMALUSED

TALLINN

TAMSALU



Järva-Jaanit läbivad liiklustrassid ja potentsiaalsed keskused

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA E HITISTE TAASKASUTAMINE

## 4.1. JÄRVA-JAANI

### 4.1.1 ASULA LOKAALNE SITUATSIOON, ISEÄRASUSED JA VÕIMALUSED

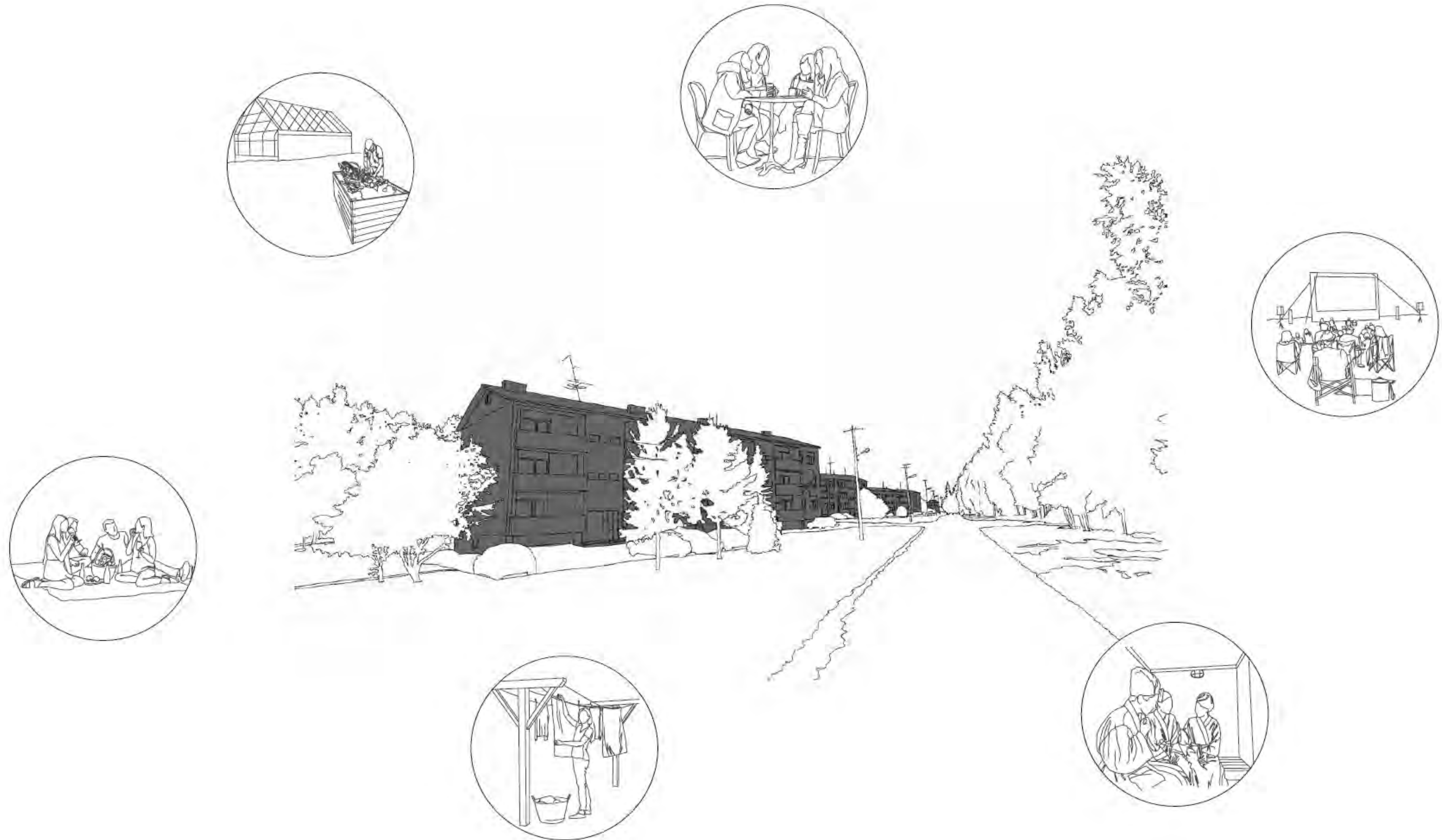


Asulat läbiv teede võrgustik / Lai tänav, ühendustelg kahe keskuse vahele / Kitsarööpmelise raudteetammi trassil terviserada kui asulat läbiv ja siduv atraktiivne lisanduv telg.  
Järva-Jaani lineaarsed teljed – seos valitud projekti alaga

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.1. JÄRVA-JAANI

### 4.1.2. KOGUKOND



Maa-asulate planeerimisel tuleb täna arvestada uut tüüpi kogukondadega. Uut laadi kogukonna teke ja samuti turistide kohale tõmbamine eeldab ka maa-asulalt mitmekesiselt ja kvaliteetselt läbi töötatud avalike ühisalade olemasolu ja toimimist.

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.1. JÄRVA-JAANI

### 4.1.3. PROJEKTI ALA SITUATSIION. AVALIKE VÄLIALADE JA HOONETE PROGRAMM

- Olemasolevad hooned



1 võimla



4 Järva-Jaani Elamuskeskus



2 Järva-Jaani Gümnaasium



3 Orina mõis



5 Kinomuseum



6 Järva-Jaani Muuseumide Keskus

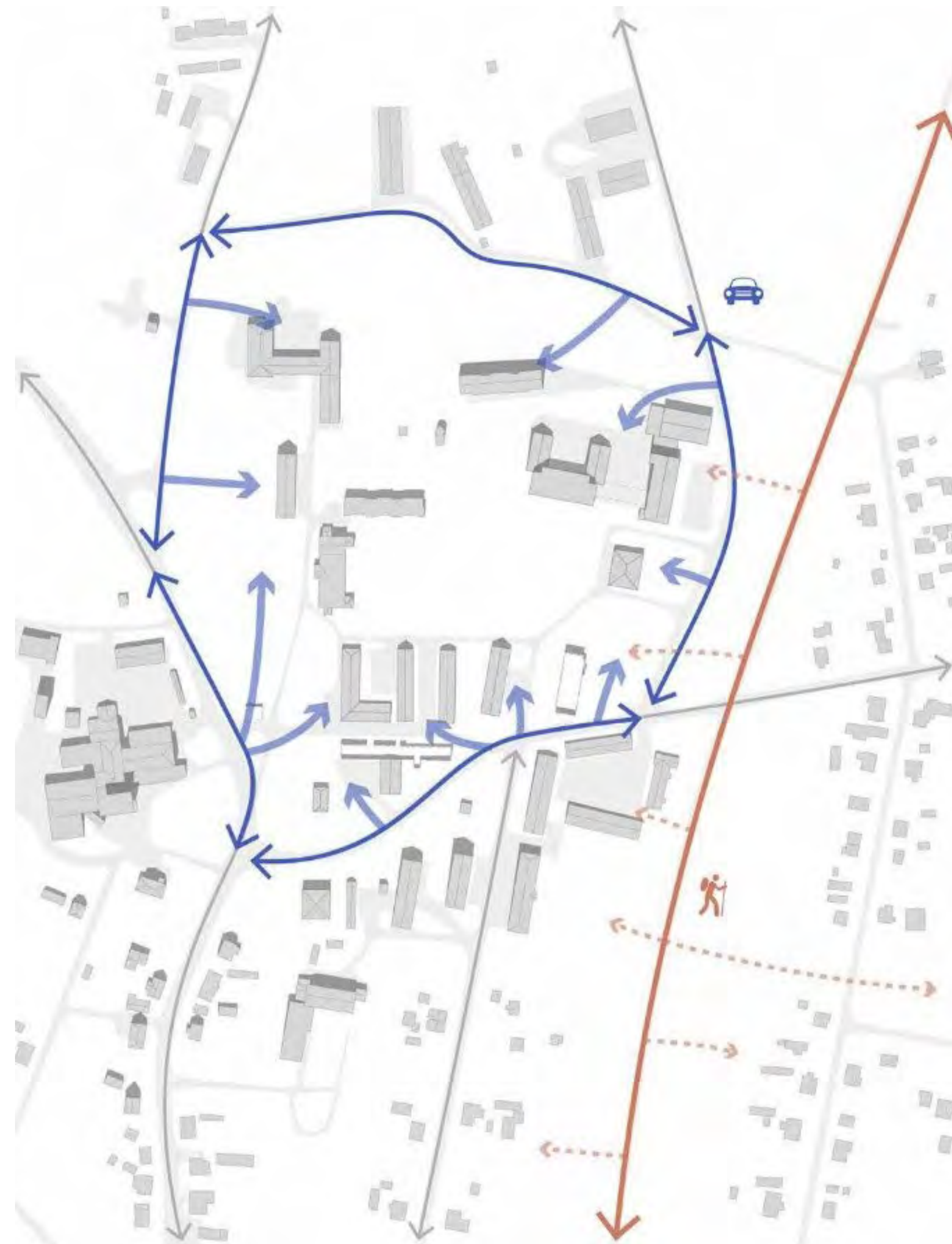
Magistritöö projekt käsitleb Järva-Jaani endise kutsekooli hooneid. Hooned võimalusel renoveeritakse kas algse otstarbega või uues kasutuses. Kui renoveerimine ei ole otstarbekas ja lagunev hoone on pigem ohuks ja tüliks ümbritsevas keskkonnas on mõistlik lammutamine ja hooneala taashaljastamine.

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

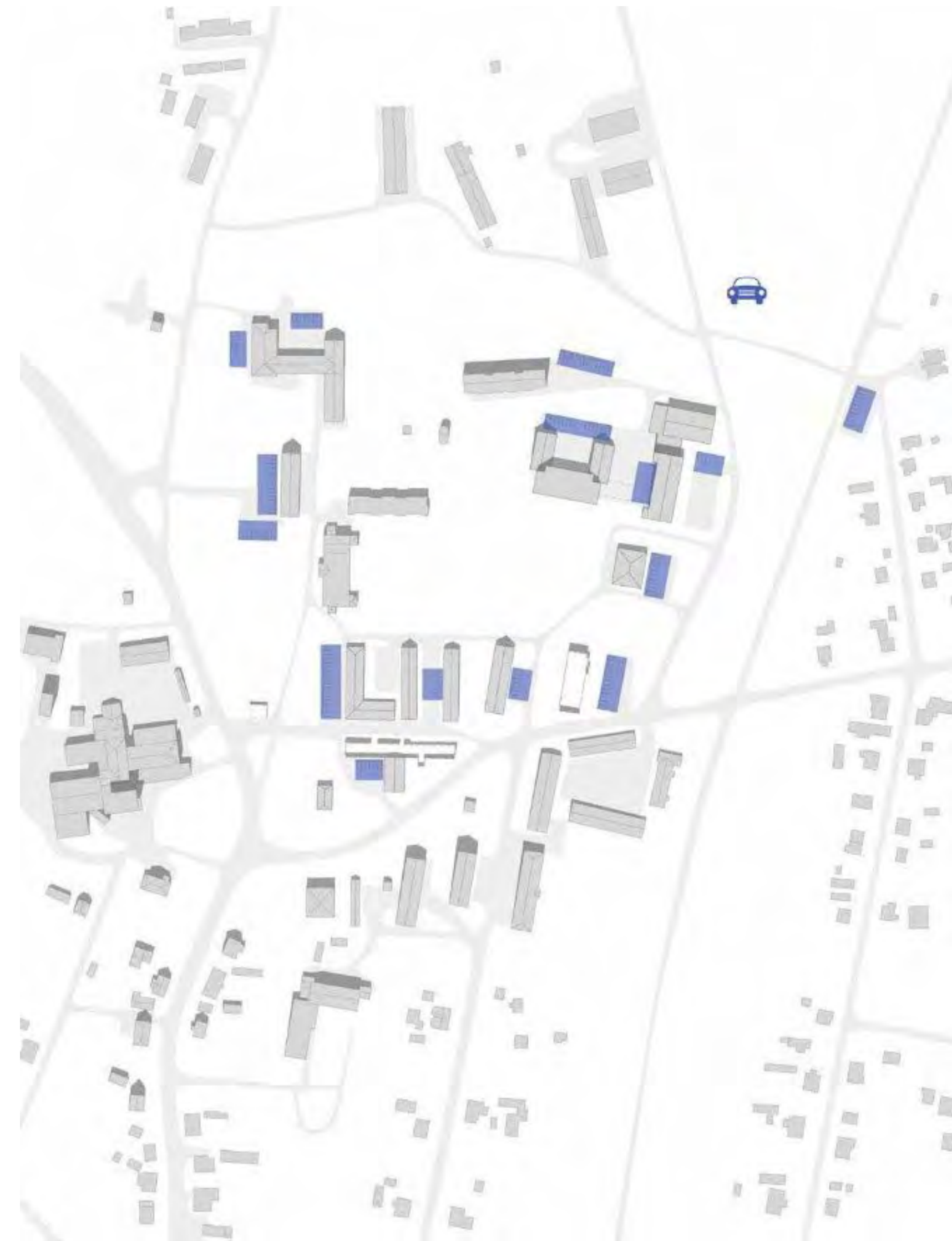
## 4.1. JÄRVA-JÄANI

### 4.1.3. PROJEKTI ALA SITUATSIION. AVALIKE VÄLIALADE JA HOONETE PROGRAMM

- Planeeringu skeemid, avalikud alad



Autode juurdepääs / matkarada ja ühendused



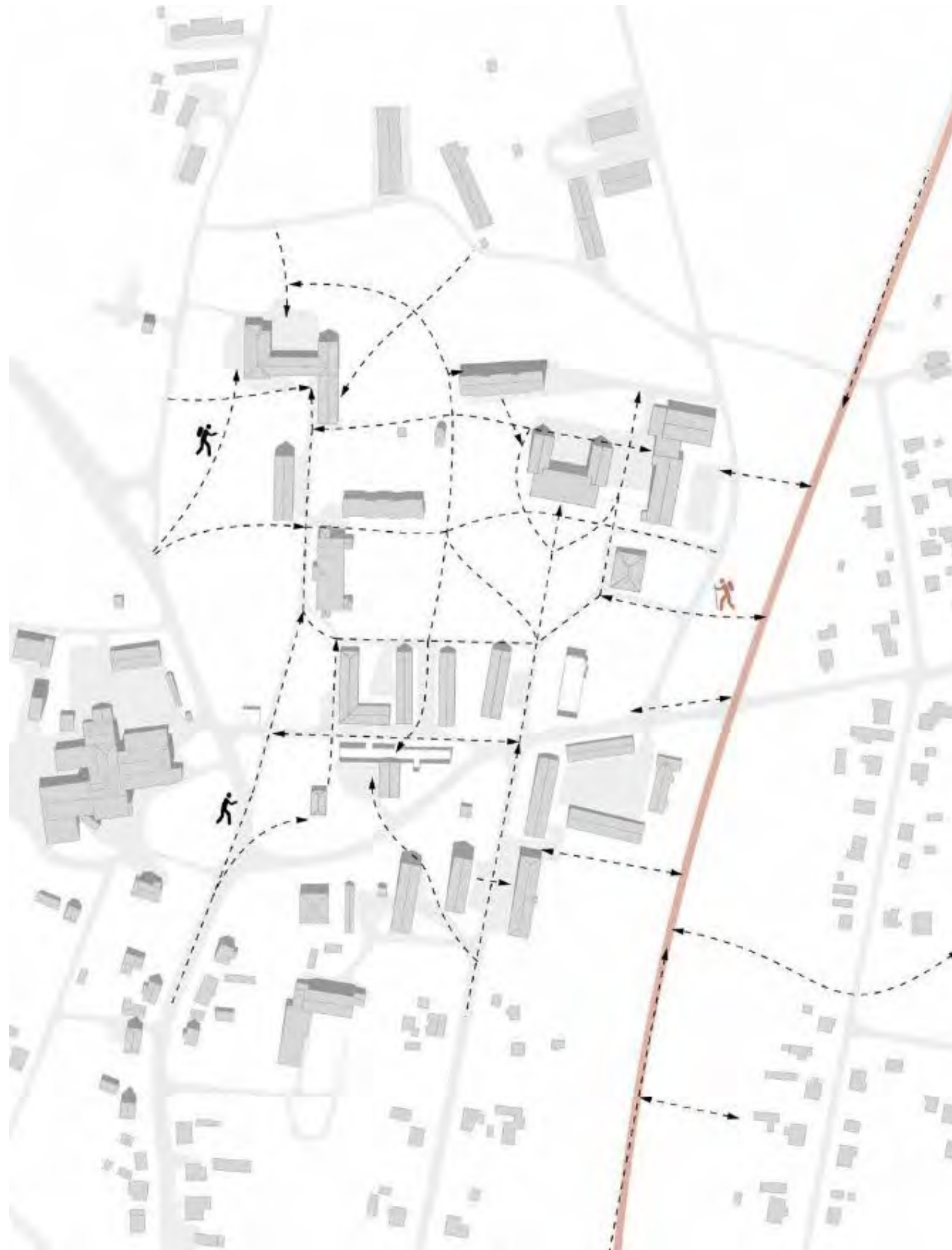
Parkimisalad

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTITISE TAASKASUTAMINE

## 4.1. JÄRVA-JÄANI

### 4.1.3. PROJEKTI ALA SITUATSIION. AVALIKE VÄLIALADE JA HOONETE PROGRAMM

- Planeeringu skeemid, avalikud alad



Läbivad kergliiklusteed/ matkarada ja ühendused



Haljasalad





# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.1. JÄRVA-JÄANI

### 4.1.3. PROJEKTI ALA SITUATSIION. AVALIKE VÄLIALADE JA HOONETE PROGRAMM

- Hoonete programmid

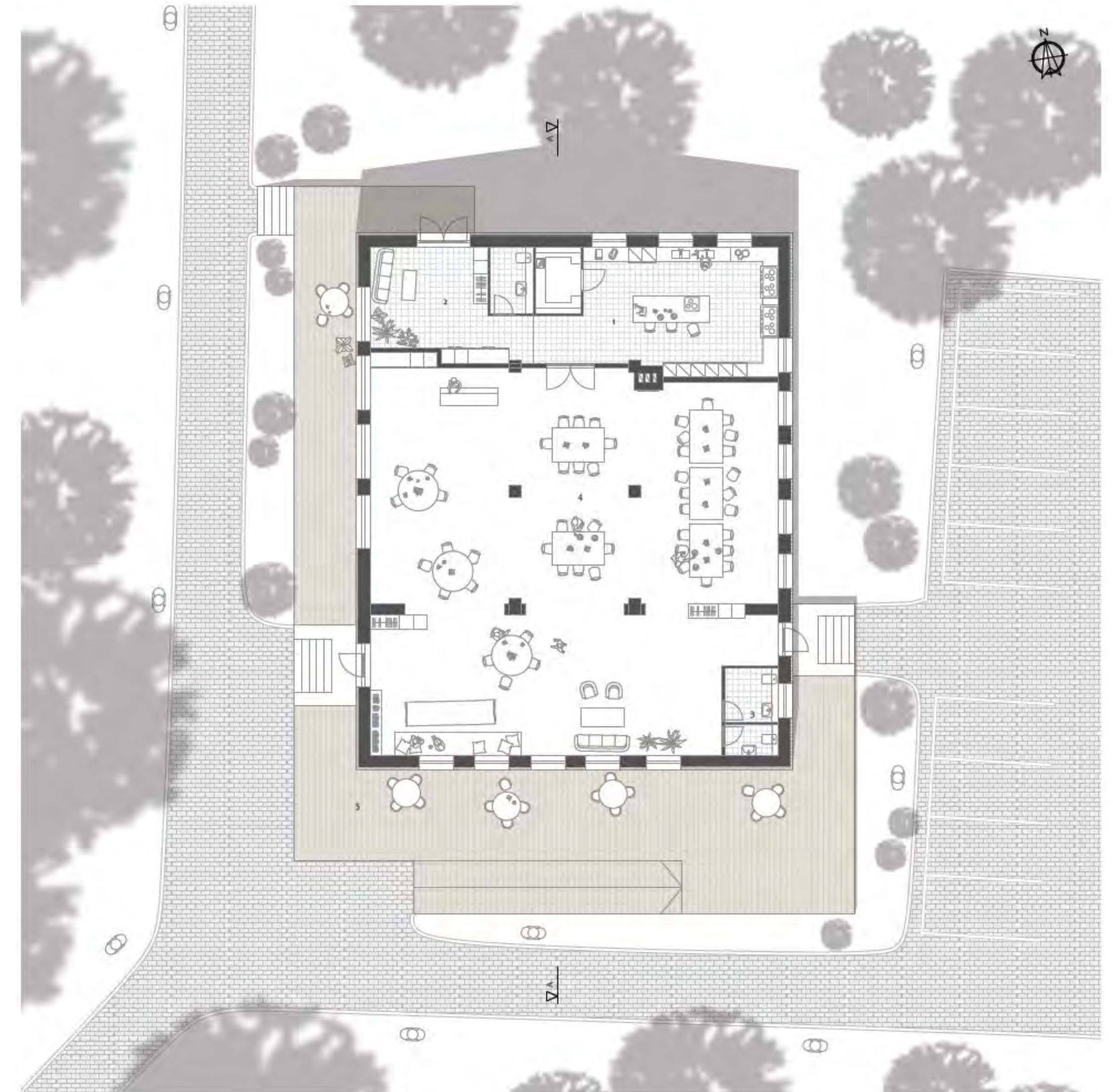
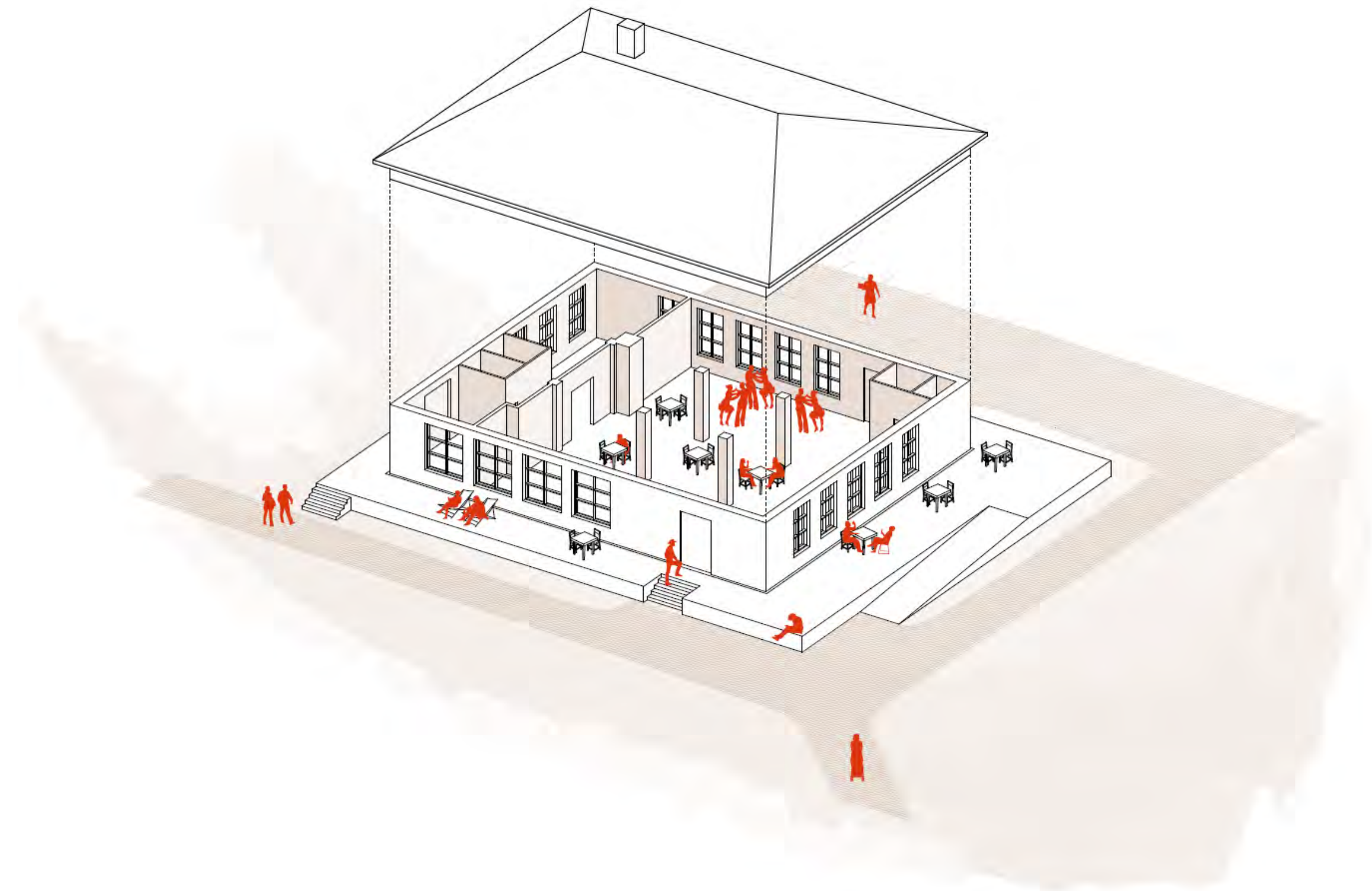


# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTITISE TAASKASUTAMINE

## 4.1. JÄRVA-JÄANI

### 4.1.4. PROJEKT. HOONETE TAASKASUTAMINE

- Söökla-kohviku rekonstrueerimine



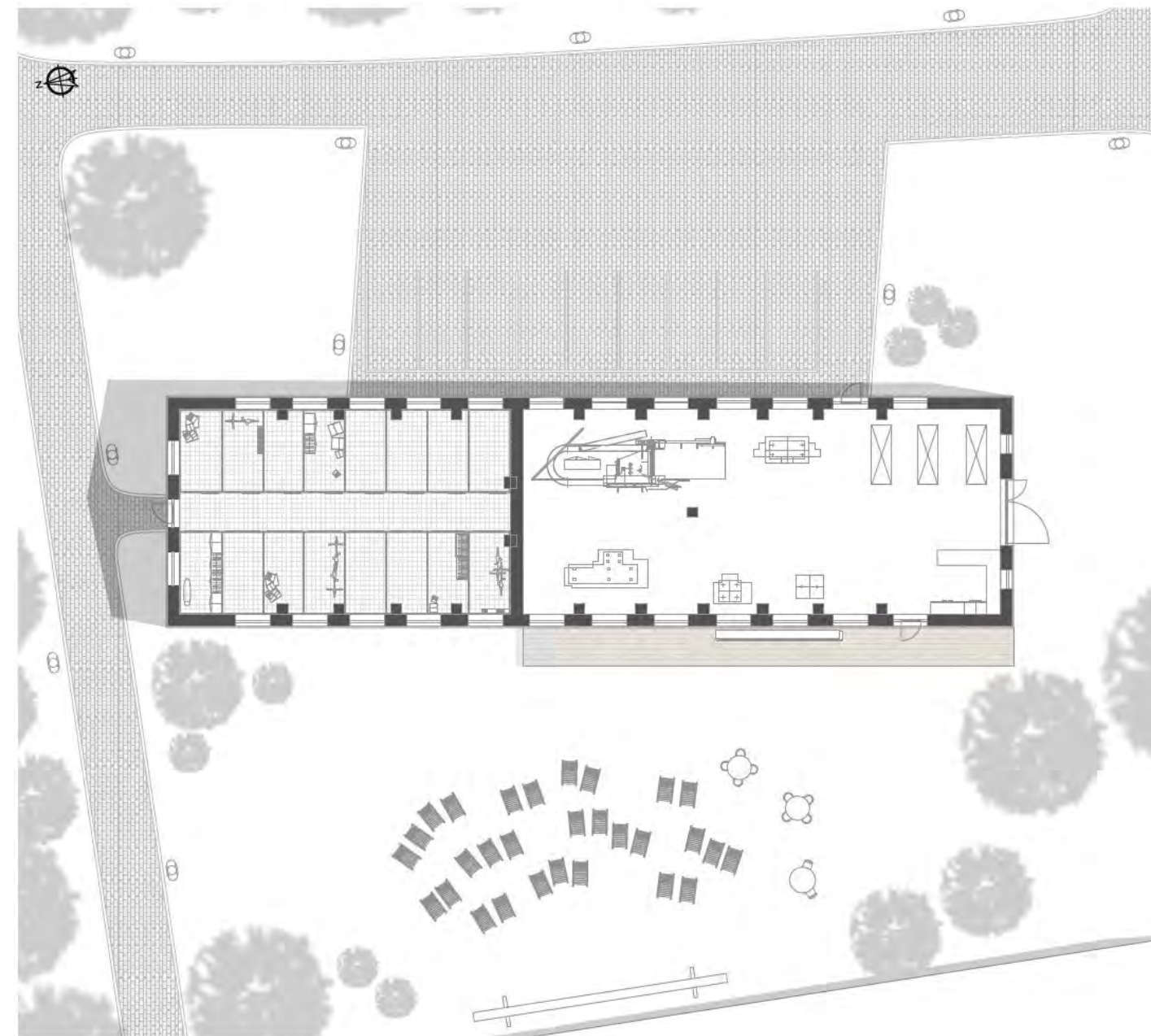
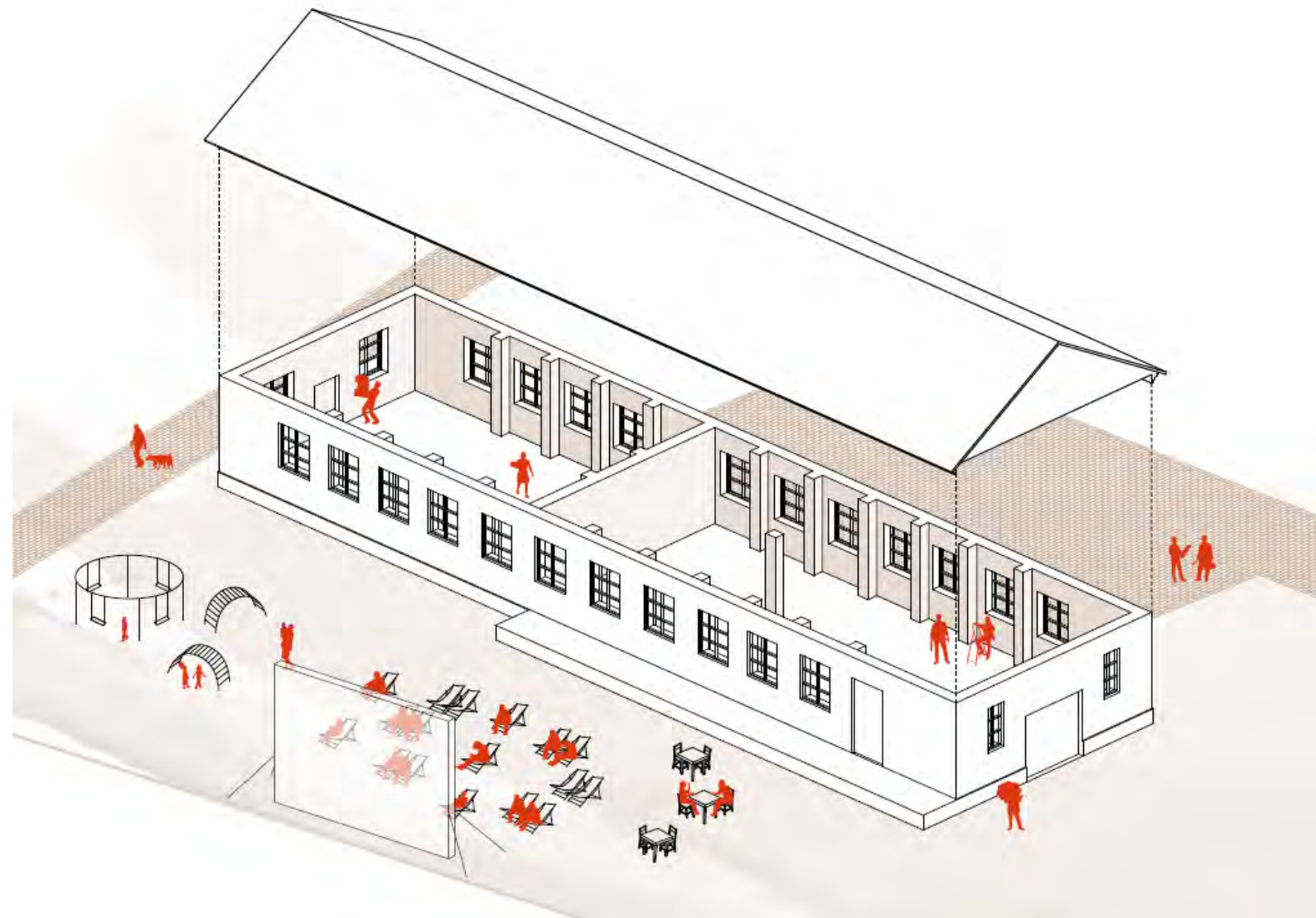
Endise söökla põhikonstruktsioonide rekonstrueerimine kogukonna kohvikuks. Õuealale on lisatud ümbritsev väliterrass ja parkla hoone taga.

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.1. JÄRVA-JÄANI

### 4.1.4. PROJEKT. HOONETE TAASKASUTAMINE

- Töökoja rekonstrueerimine



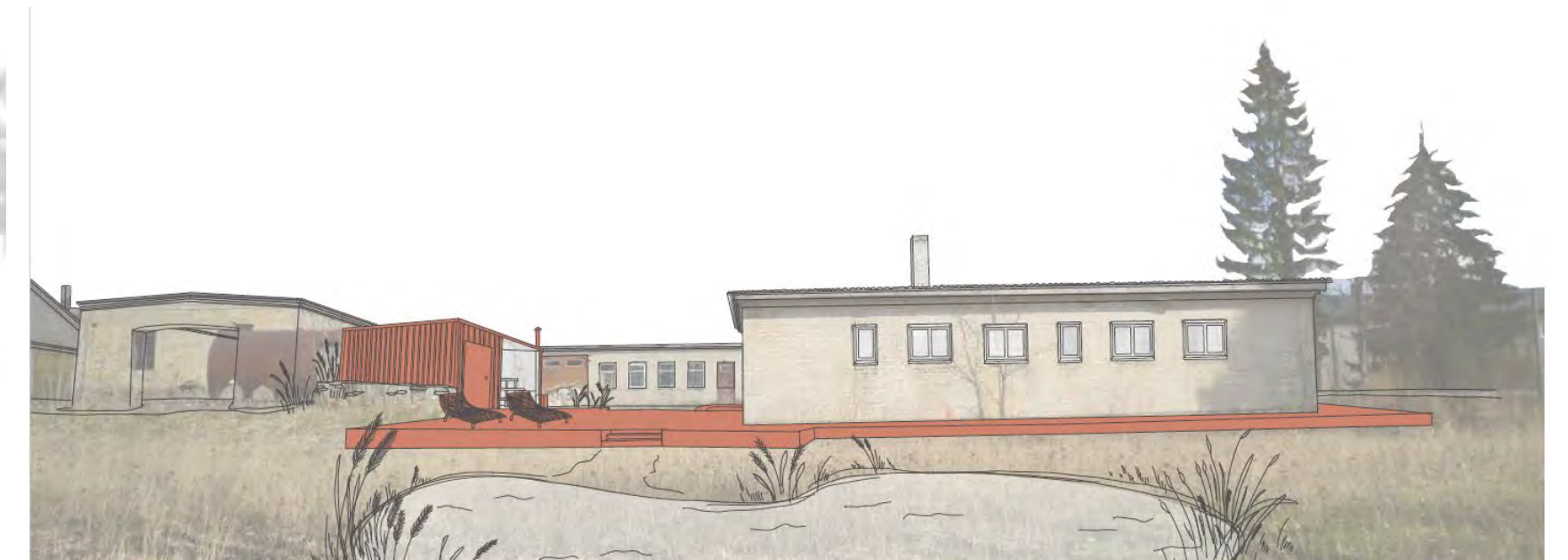
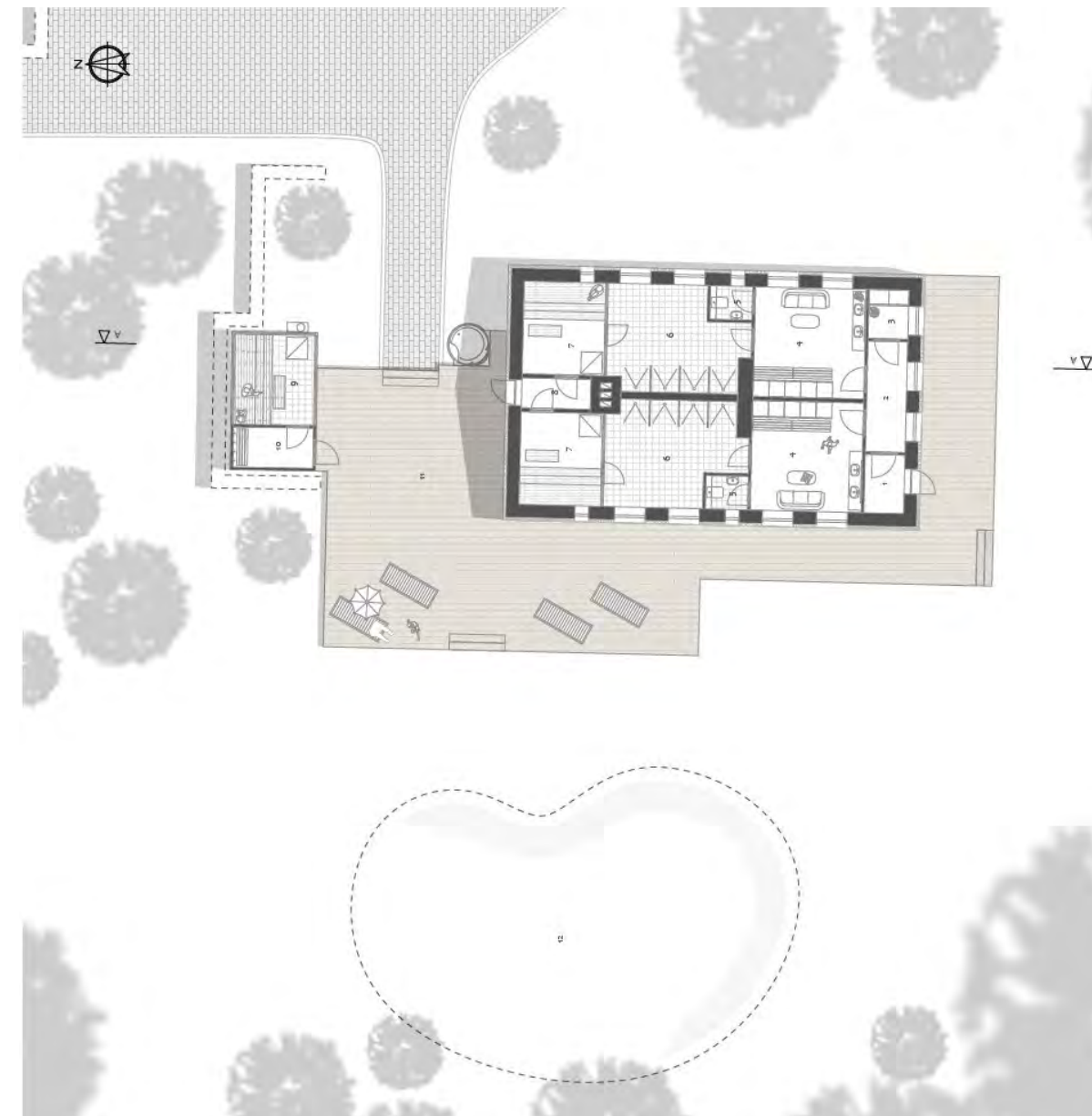
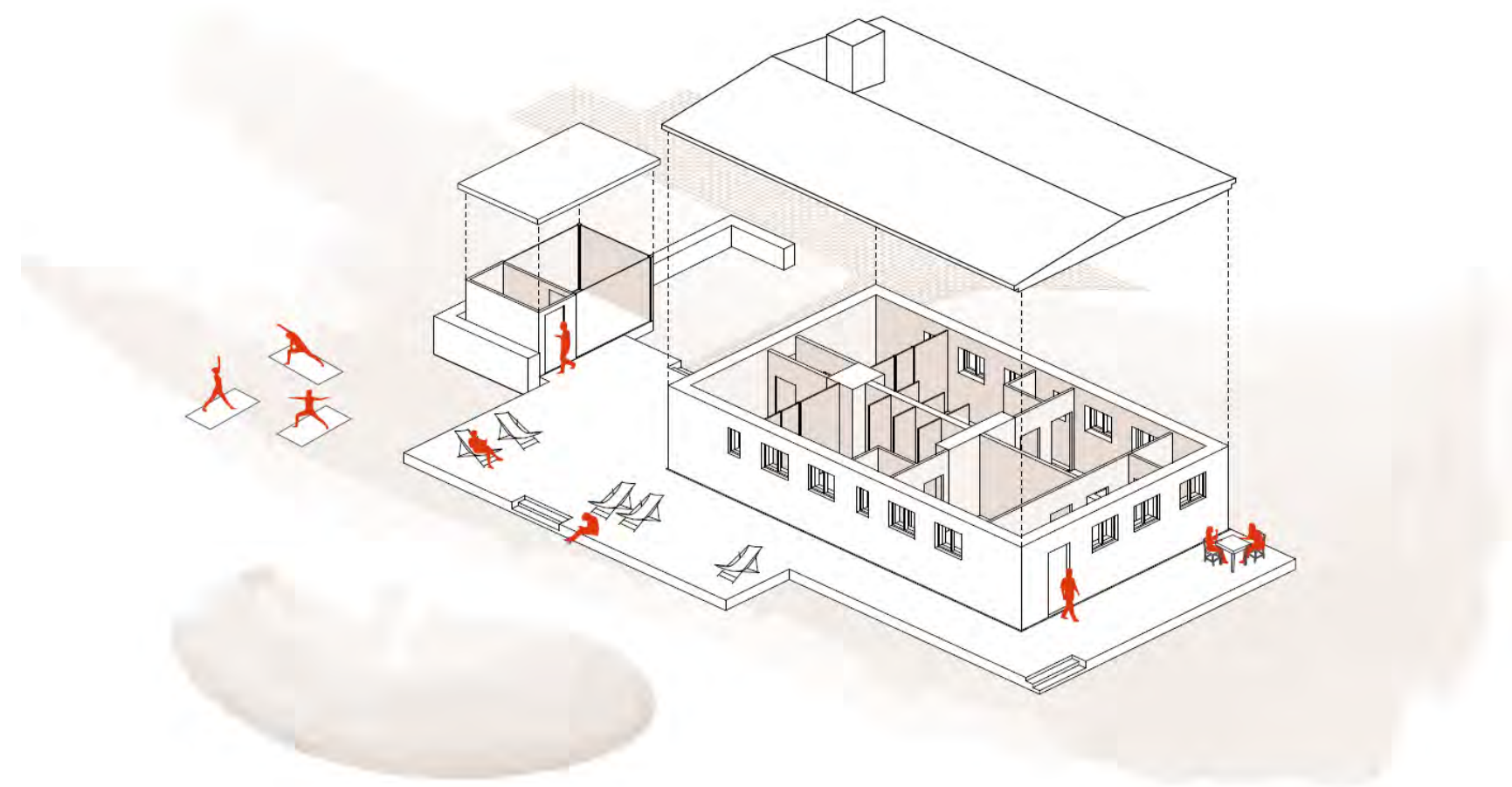
Endise traktorite laboratooriumi rekonstrueerimine remonditöökojana. Stalinistliku dekooriga puhasvuuk silikaattellisega fassaad säilitatakse algupäraselt. Hoones paiknevad puidu- ja metalli töötoad ja panipaigad.

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTITISE TAASKASUTAMINE

## 4.1. JÄRVA-JÄANI

### 4.1.4. PROJEKT. HOONETE TAASKASUTAMINE

- Sauna rekonstrueerimine



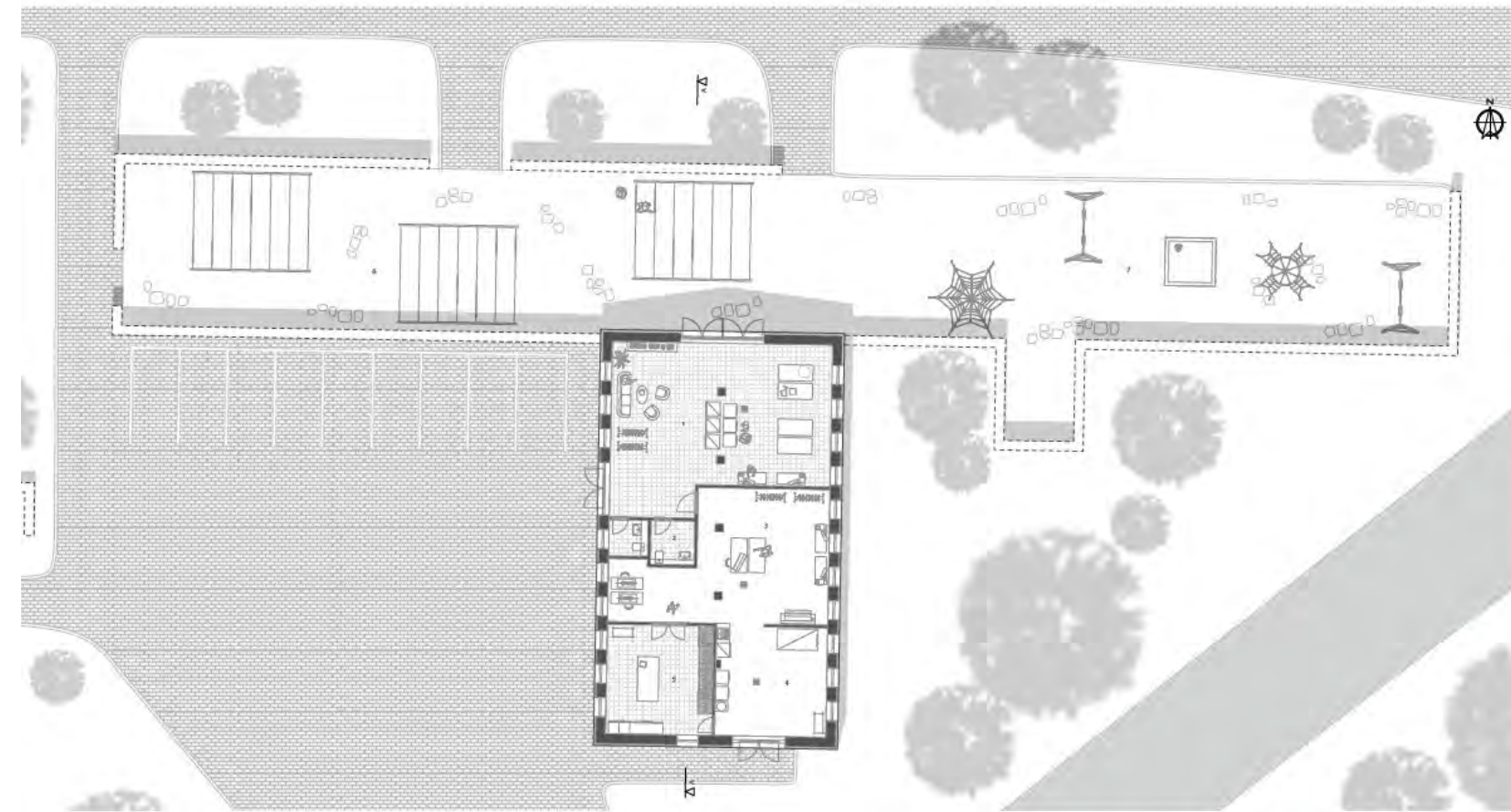
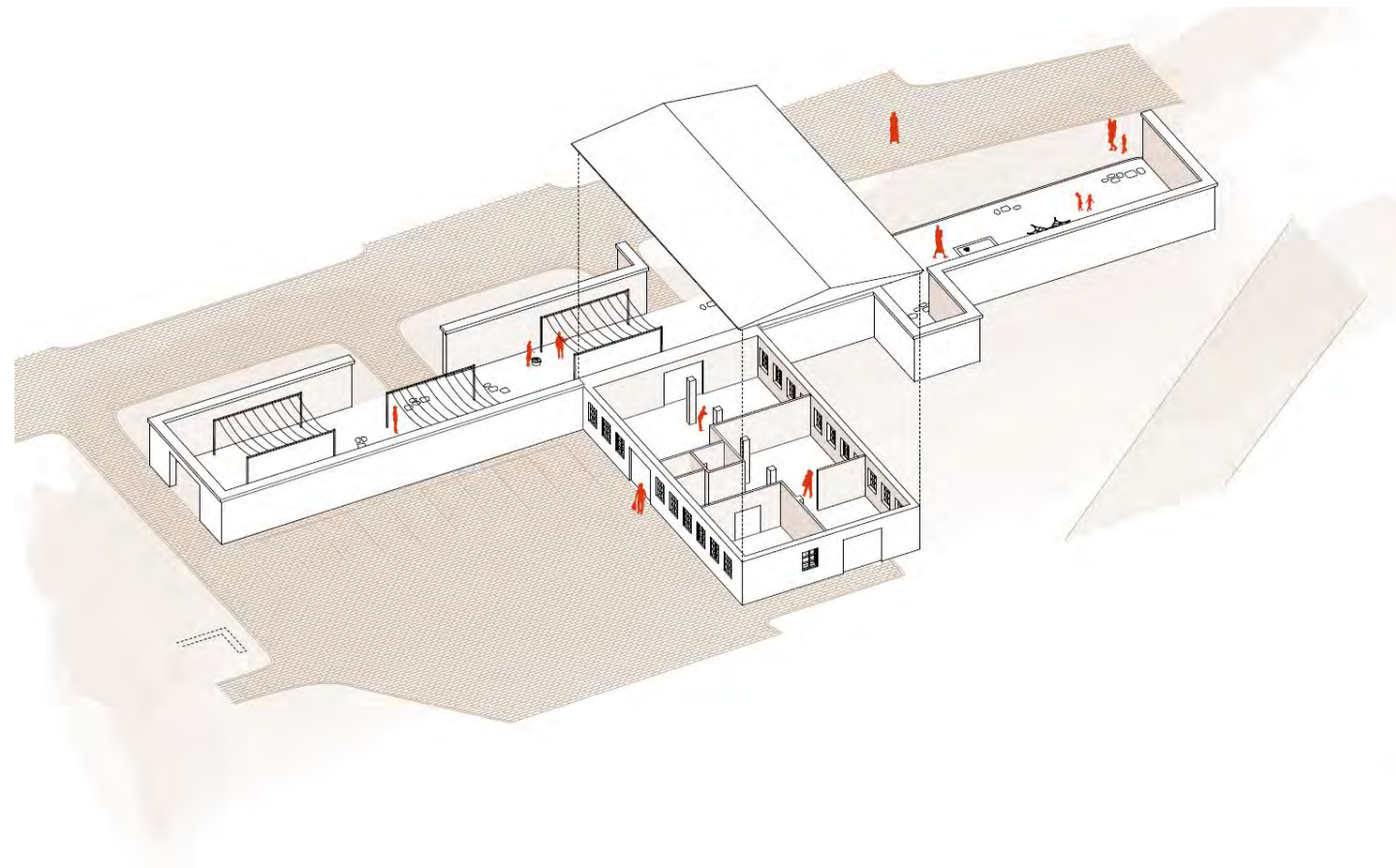
Saun rekonstrueeritakse algse otstarbega. Õuealale on lisatud avar väliterrass ja tiik.

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA E HITISTE TAASKASUTAMINE

## 4.1. JÄRVA-JÄANI

### 4.1.4. PROJEKT. HOONETE TAASKASUTAMINE

- Katlamaja-pesumaja rekonstrueerimine, müüride konserveerimine



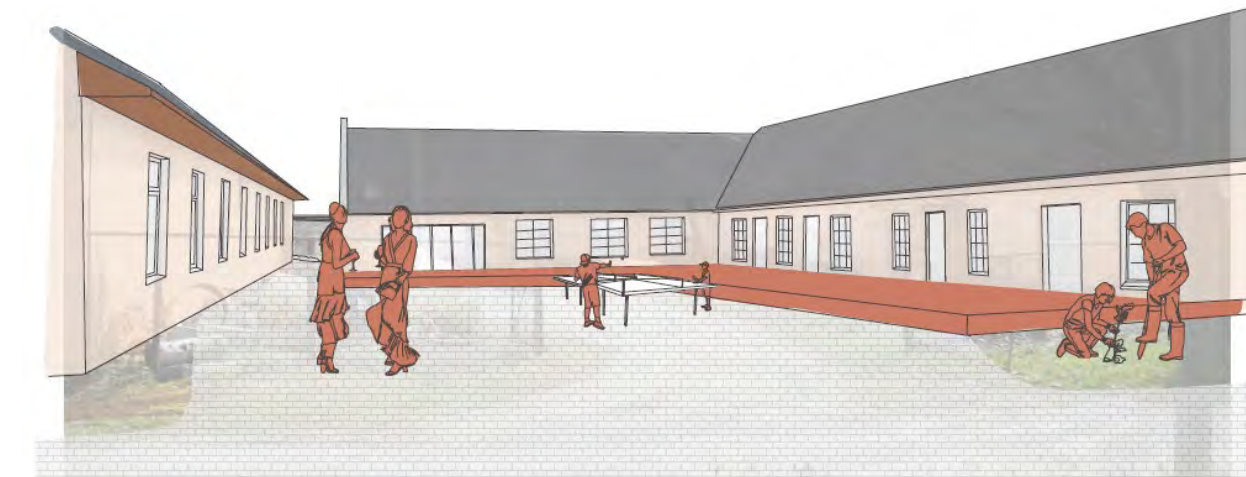
Pesumaja rekonstrueeritakse algse otstarbega. Sisse varisenud katusega katlamaja osa konserveeritakse vaid välisseinad. Nende vahele jääv õueruum leiab kasutuse osaliselt pesukuivatus õuena ja teises poolles laste mänguväljakuna.

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.1. JÄRVA-JAANI

### 4.1.4. PROJEKT. HOONETE TAASKASUTAMINE

- Laboratooriumi ja sepikoja rekonstrueerimine eluhooneks



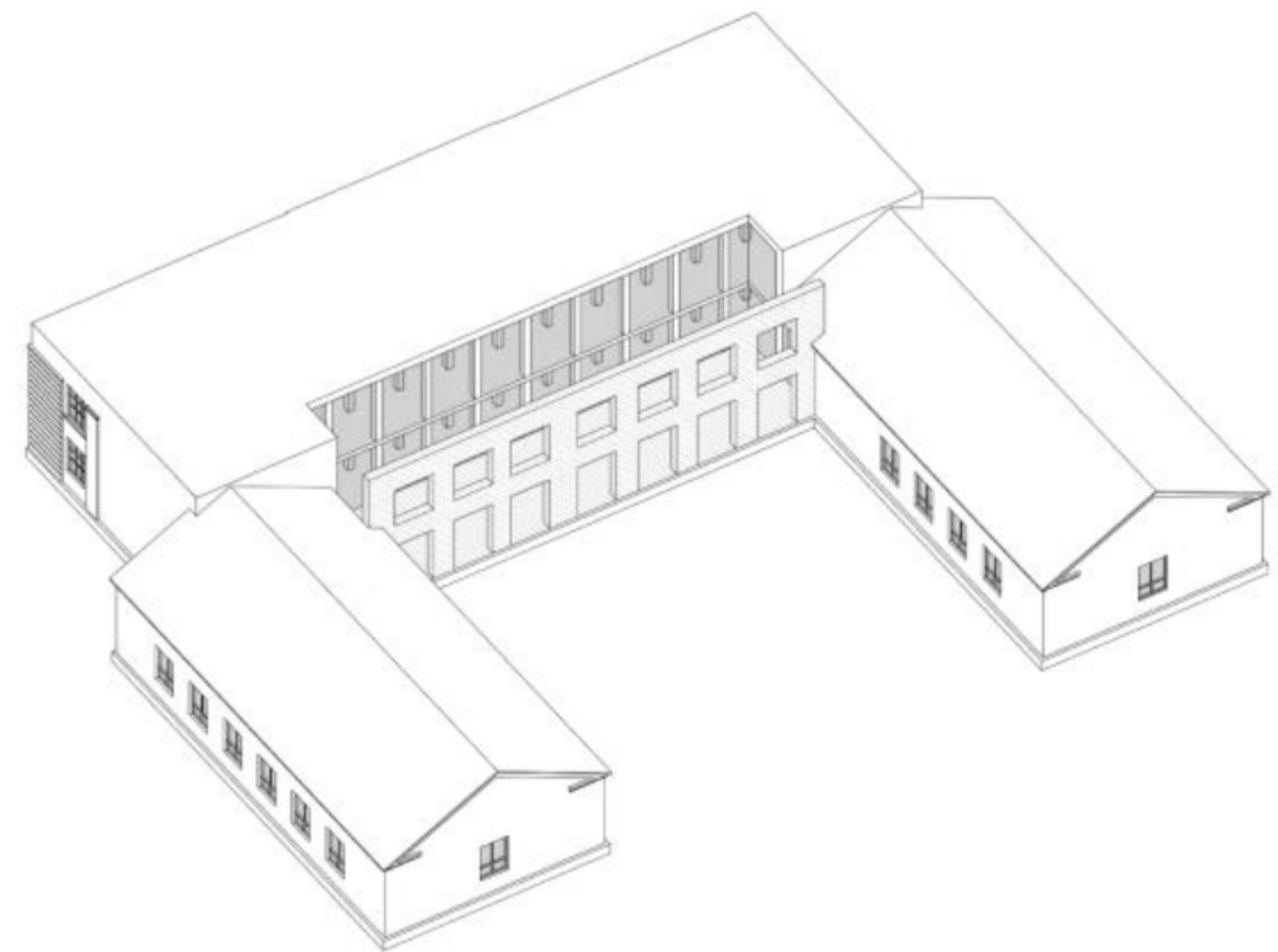
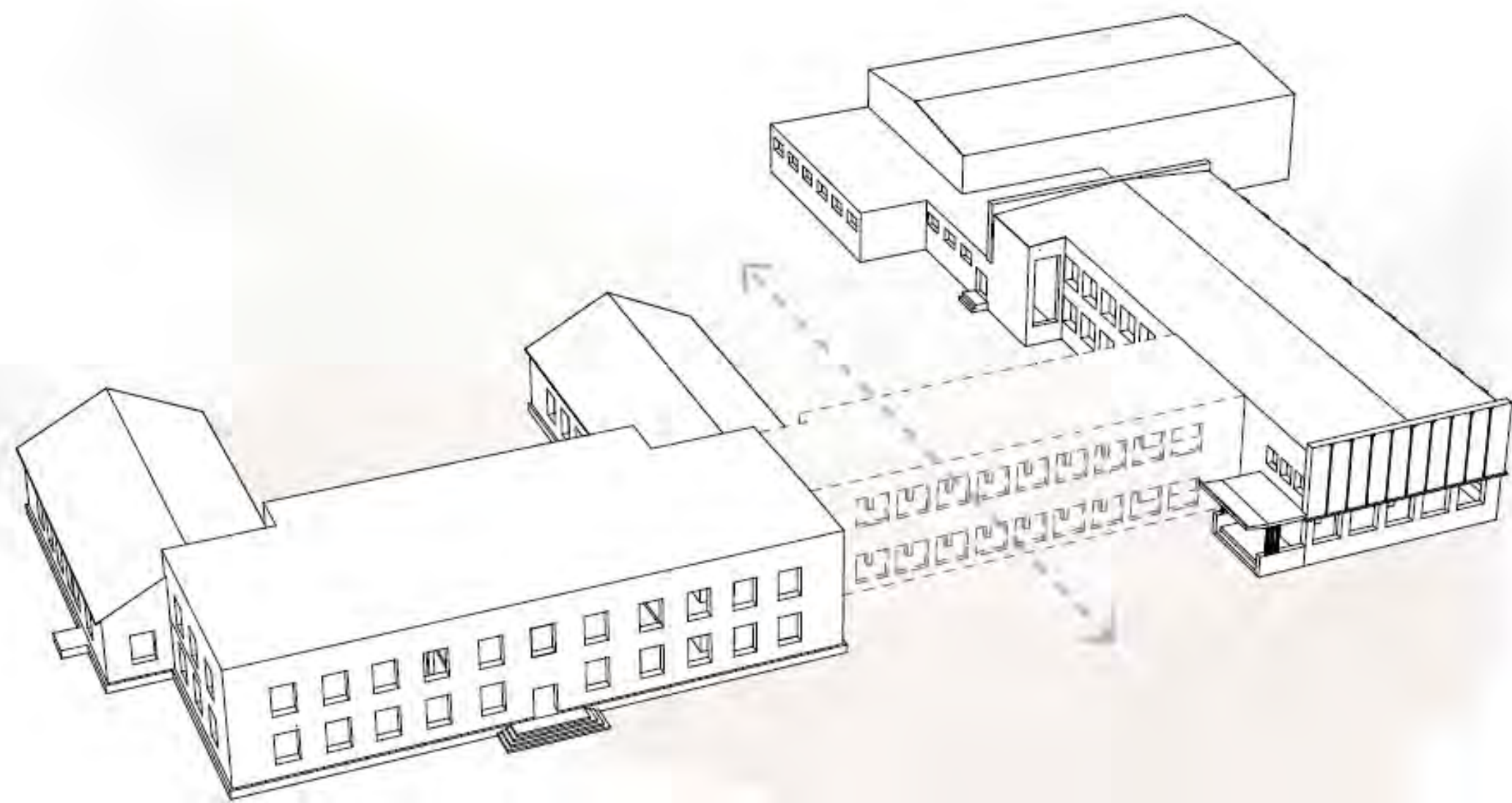
Kahe hoone vahelise osa uueks kasutuseks on ühine köök-söögiruum, mis seob kogukonnas elavaid ühistegevuseks. Selline koostis võimaldab ka vanemate ja puuetega inimestele tugiteenindamist. Korterite siselahendused on paindlikud, siseseinad on valdavalt mööbliga jaotatavad (v.a. wc ja pesuruum). See võimaldab eluruumi lihtsalt muuta ühe või kahe inimese omaks ning lisada või ära jätta vajalikku hooldus- ja meditsiinivarustust. Korterid avanevad alati läbi hoone või nurkades kahte külge.

## 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

### 4.1. JÄRVA-JÄANI

#### 4.1.4. PROJEKT. HOONETE TAASKASUTAMINE

- Õppehoone rekonstrueerimine / osaline lammutamine / elukorterid ühise köögi



Alevi mastaabile kohasemalt näeb projekt ette hoone jagada kaheks eraldiseisvaks väiksemaks mahuks. Selleks on lammutatud õppehoone ja võimla vaheline hooneosa. Endise õppehoone ümberkorraldamiseks eluhooneks on siseõue poolses sügavamas lõigus soojustatud seinakonstruktsiooniga tagasi astunud. Olemasolev õuekülje fassaad konserveeritakse.

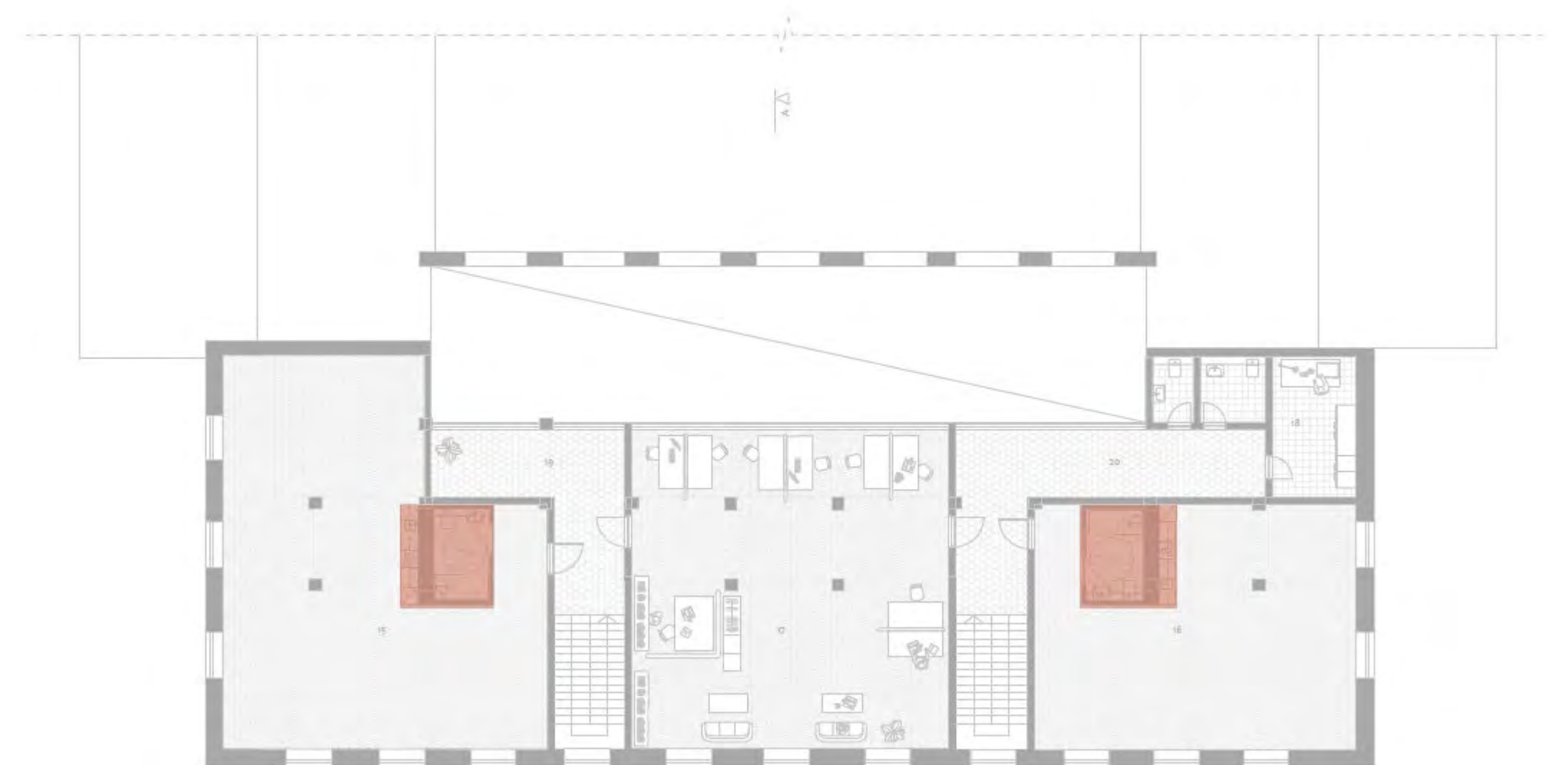


# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.1. JÄRVA-JÄANI

### 4.1.4. PROJEKT. HOONETE TAASKASUTAMINE

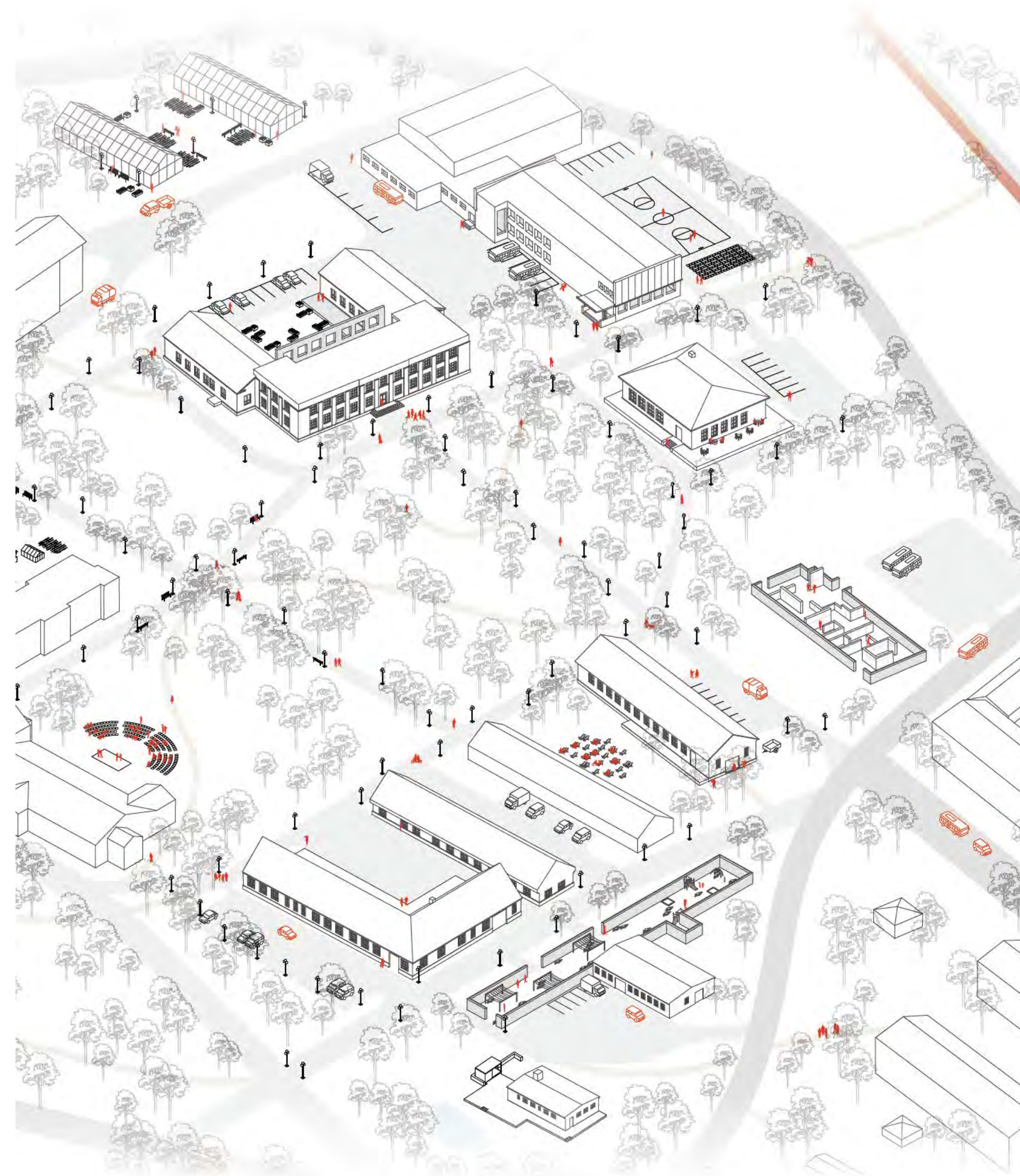
- Õppehoone rekonstrueerimine / osaline lammutamine / elukorterid ühise köögi



Elamisühikud õppehoones on lahendatud sisseehitatud sarnaste keskete püstikutega mis sisaldab wc, vannitua ja köögiseina. Selle ümber on võimalik paindlikult lahendada eluruumide konfiguratsioone kergseinte, mööbli ja lükandustega. Hoone keskele mõlemale korrusele trepikodade vahele näeb projekt ette ühisalasisid – eluruumid ühise köögi.

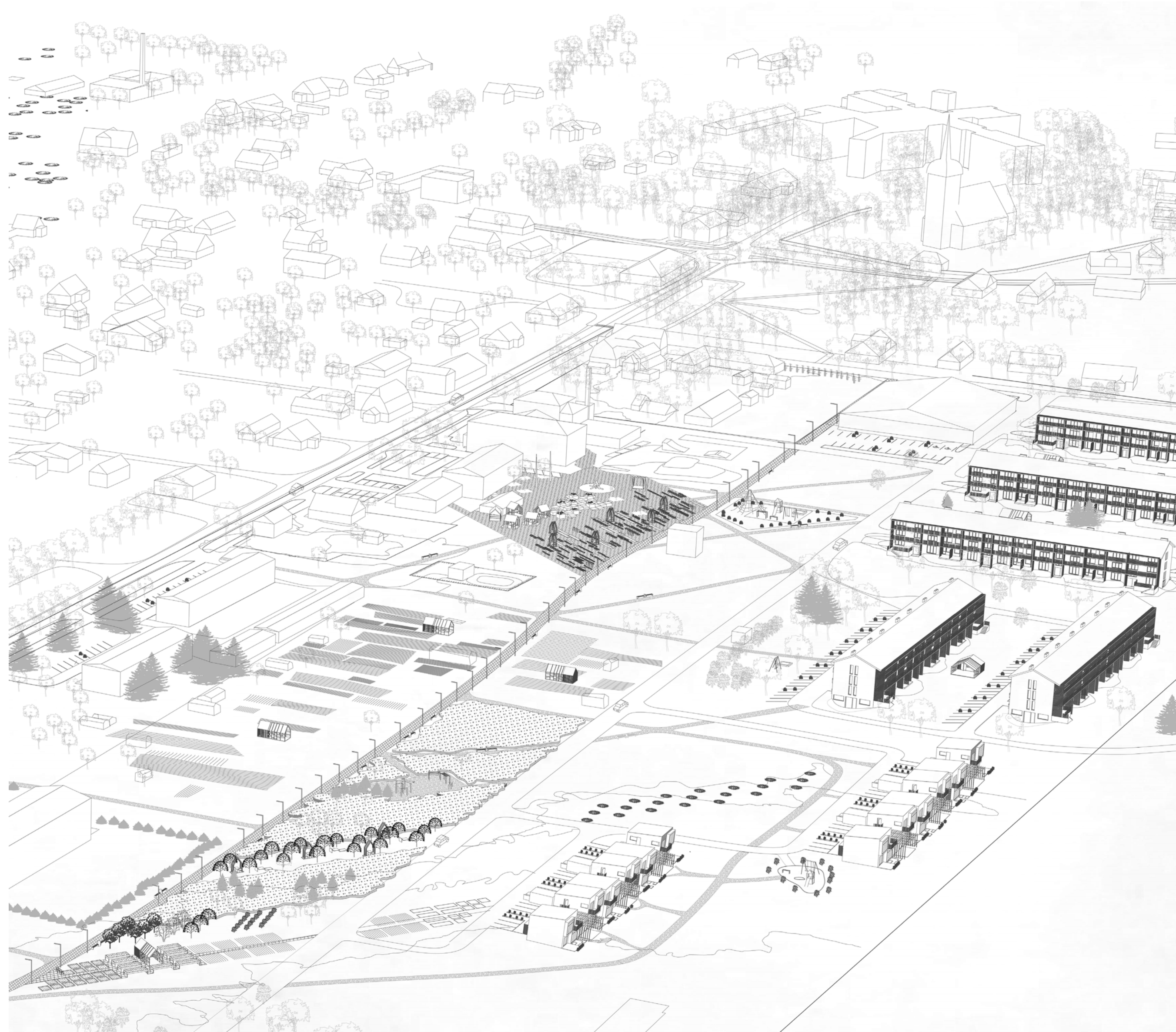
# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.1. JÄRVA-JAANI



# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.2. KOERU



„Tööränne ja tühjenevad kortermajad maapiirkonnas. Potentsiaalse arenguga maa-asula elukeskkonna edendamine Koeru näitel“

Magistrant: Janeli Voll

Magistritöö lähtub esmases uurimistöös maapiirkondade töörände ja elukoha temaatikast. Selleks, et tõsta elanike huvi väikeasula kui elupaiga vastu on muuhulgas vaja ka kvaliteetsemat elamispinda ja avalikku ruumi.

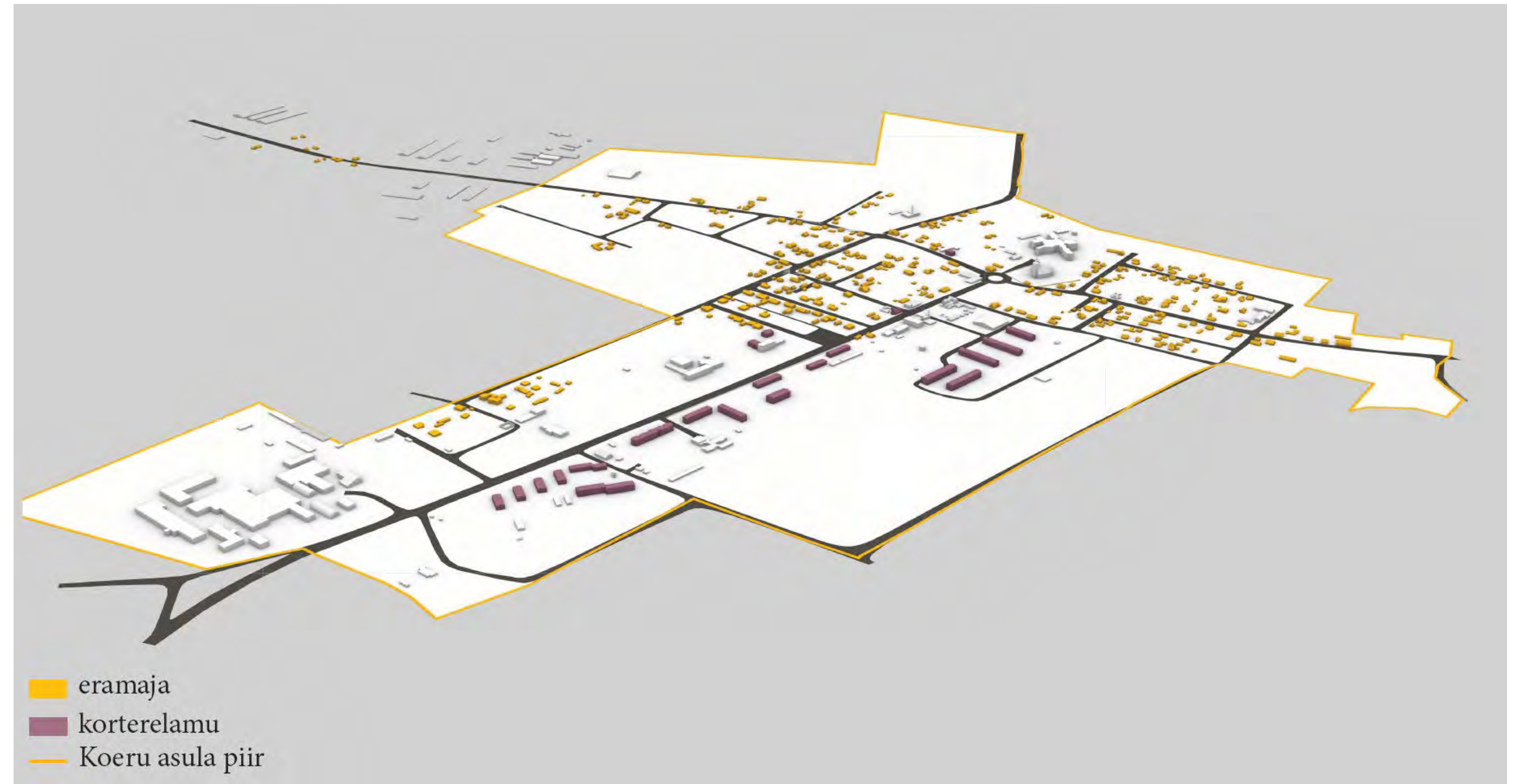
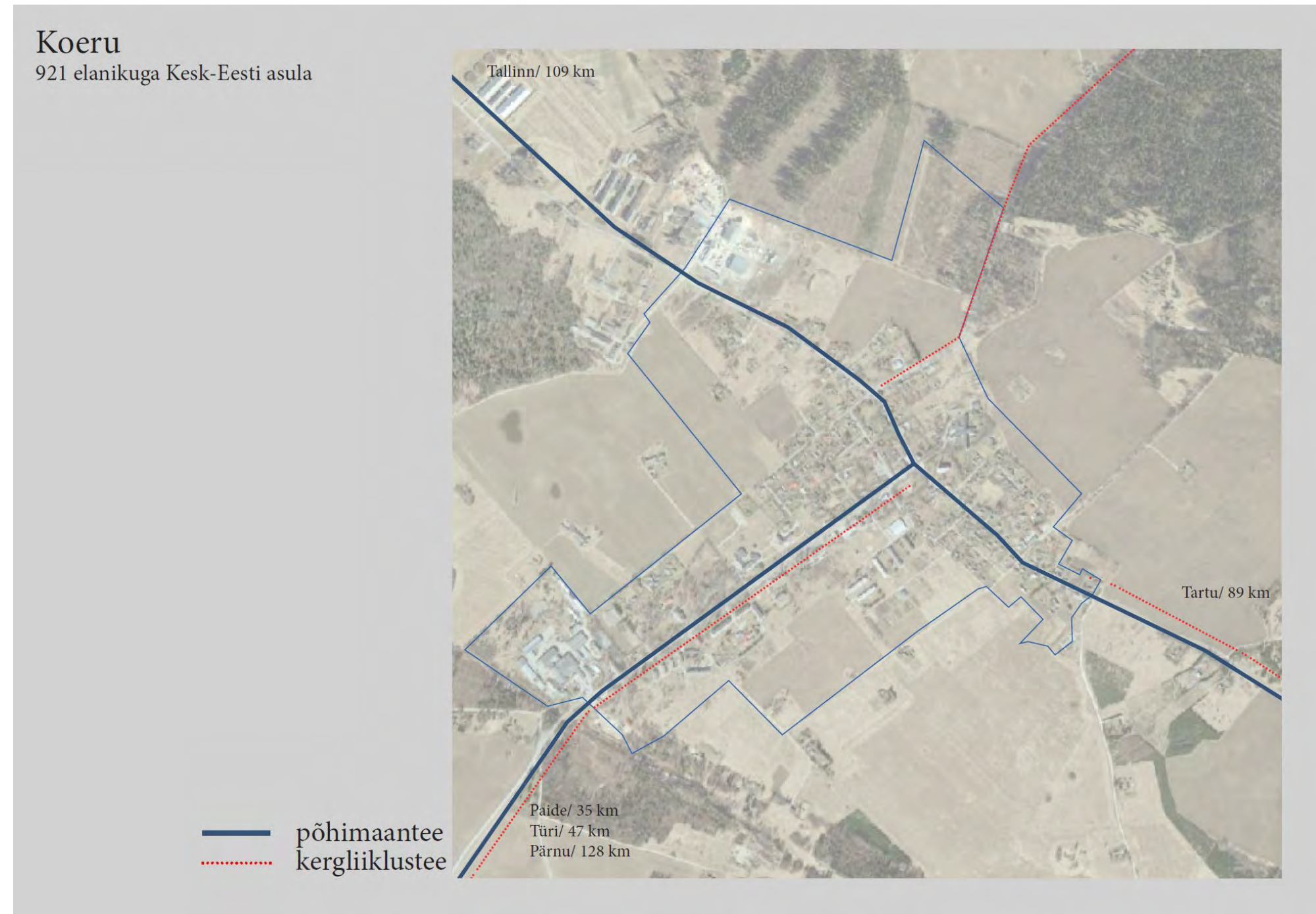
„Tööränne ja tühjenevad kortermajad maapiirkonnas. Potentsiaalse arenguga maa-asula elukeskkonna edendamine Koeru näitel“

Magistrant: Janeli Voll

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.2. KOERU

### 4.2.1 ASULA LOKAALNE SITUATSIION, ISEÄRASUSED JA VÕIMALUSED

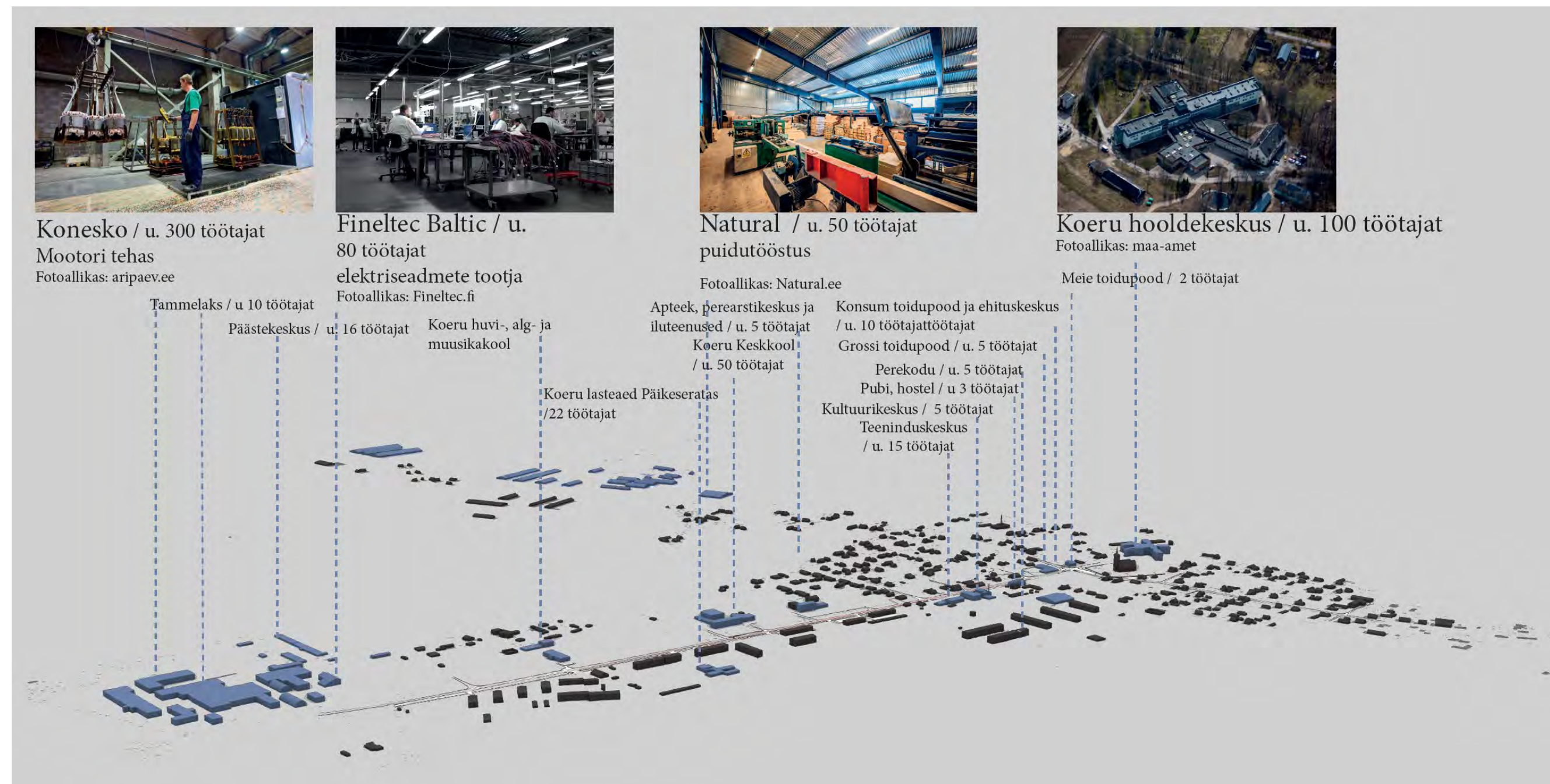


Asulas on kahte tüüpi elamispiirkonnad, väikesele asulale omased eramajadega alad koos privaatsete aedadega ja küllaltki kompaktselt koondunud kortermajade piirkond avatud ja ühise hoonete vahelise ruumiga

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.2. KOERU

### 4.2.2. KORTERMAJAD MAA-ASULAS, TÖÖRÄNNE



Töökohtade ja elukohtade suhtarvu vaadeldes selgub, et puudu jääb kvaliteetsetest üüri- ning elamispindadest.

Viimase 30 aasta jooksul ei ole Koerus rajatud uusi kortereid.

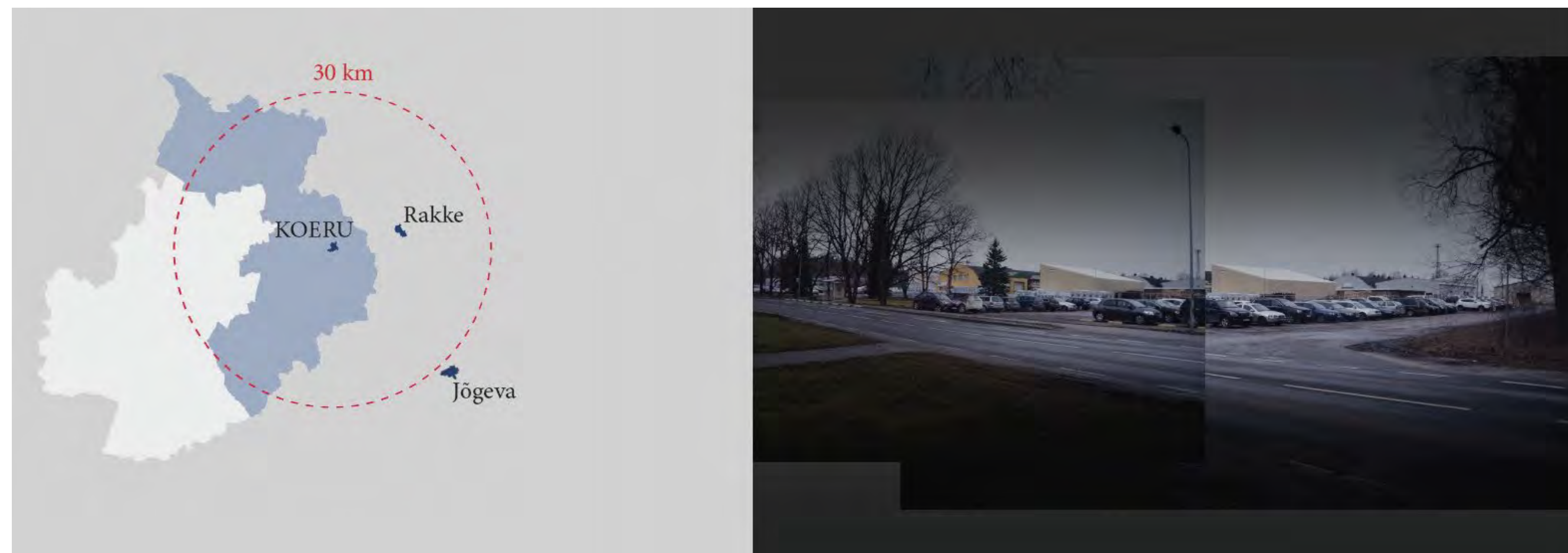
Kortermaju ümbritsev avalik ruum on justkui tardunud peale majade väljaehitamist.

Koeru suurimad tööandjad on Konesko (ca 300 töötajat) ja Koeru hooldekeskus (ca 200 klienti ning 100 töötajat). Suuremateks tööandjateks on veel Natural, Fineltec Baltic, Koeru keskkool ja lasteaed.

Tööränne toimub lähematest asulatest Jõgevalt, Rakkest, kuid ka Raplas. Hooldekodu töötajate tarvis on buss.

On töötajad kes sooviksid võimalust üürida eluruume või sooviksid jääda Koeru ka kauemaks elama.

Projekti planeeringuline lahendus kirjeldab võimalusi väikeasula avaliku ruumi rikastamiseks mitmekesiste kasutusvõimalustega. Projekt käsitleb nõukogudeaegsete kortermajade kaasajastamise lahendusi ning uute üüri- ja kortermajade lisamist, mis leevendaks tekkinud elamispinna vajadust.

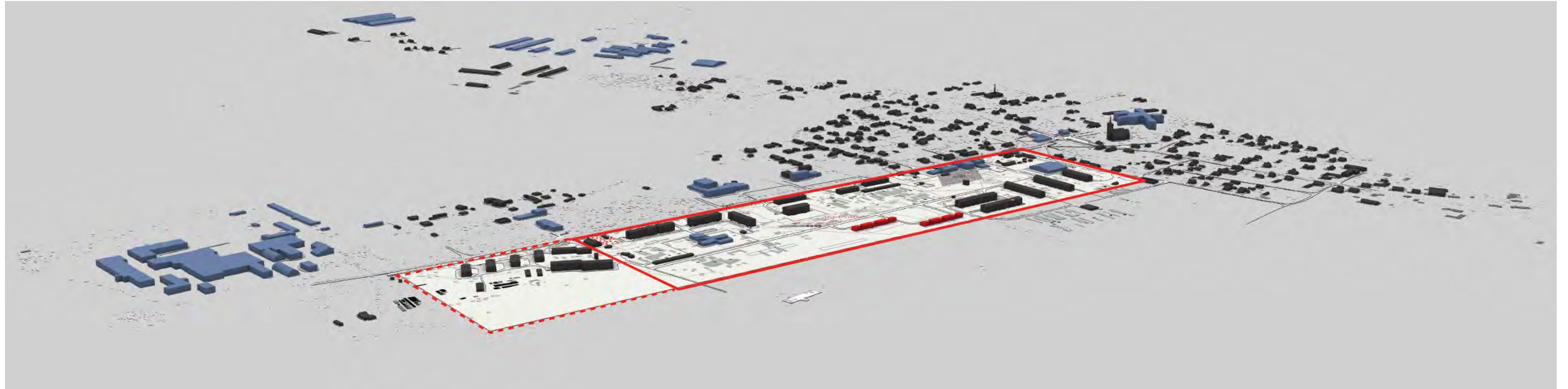


Koeru töökohad ja teenused. / 2/3 töötajatest tuleb Koneskosse tööle kaugemalt kui 10 km. / Konesko parkla tööpäeval.

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.2. HOERU

### 4.2.3. PROJEKTI ALA SITUATSIION. AVATUD ÕUEALAD JA KORTERMÄJAD



Planeeringuala. Kortermajade piirkond.

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.2. KOERU

### 4.2.3. PROJEKTI ALA SITUATSIOON. AVATUD ÕUEALAD JA KORTERMÄJAD



Koeru. Elamute vaheline ala täna.

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA E HITISTE TAASKASUTAMINE

## 4.2. HOERU

### 4.2.3. PROJEKTI ALA SITUATSIOON. AVATUD ÕUEALAD JA KORTERMÄJAD

- Kergliiklustee, õuealade ühendaja



Läbiva kergliiklustee lisamine kortermajade hoonestuse vahele.

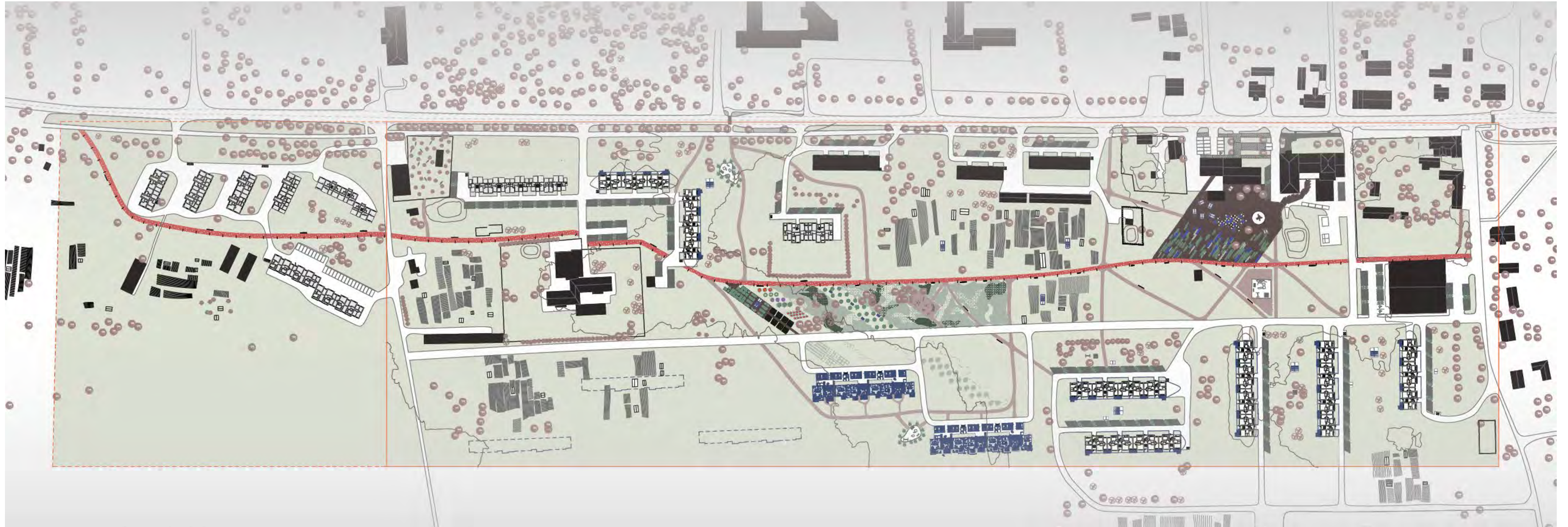


# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.2. HOERU

### 4.2.3. PROJEKTI ALA SITUATSIION. AVATUD ÕUEALAD JA KORTERMÄJAD

- Kergliiklustee, õuealade ühendaja



Läbiva kergliiklustee lisamine kortermajade hoonestuse vahele.



# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.2. HOERU

### 4.2.3. PROJEKTI ALA SITUATSIOON. AVATUD ÕUEALAD JA KORTERMÄJAD

- Avaliku ruumi inventar



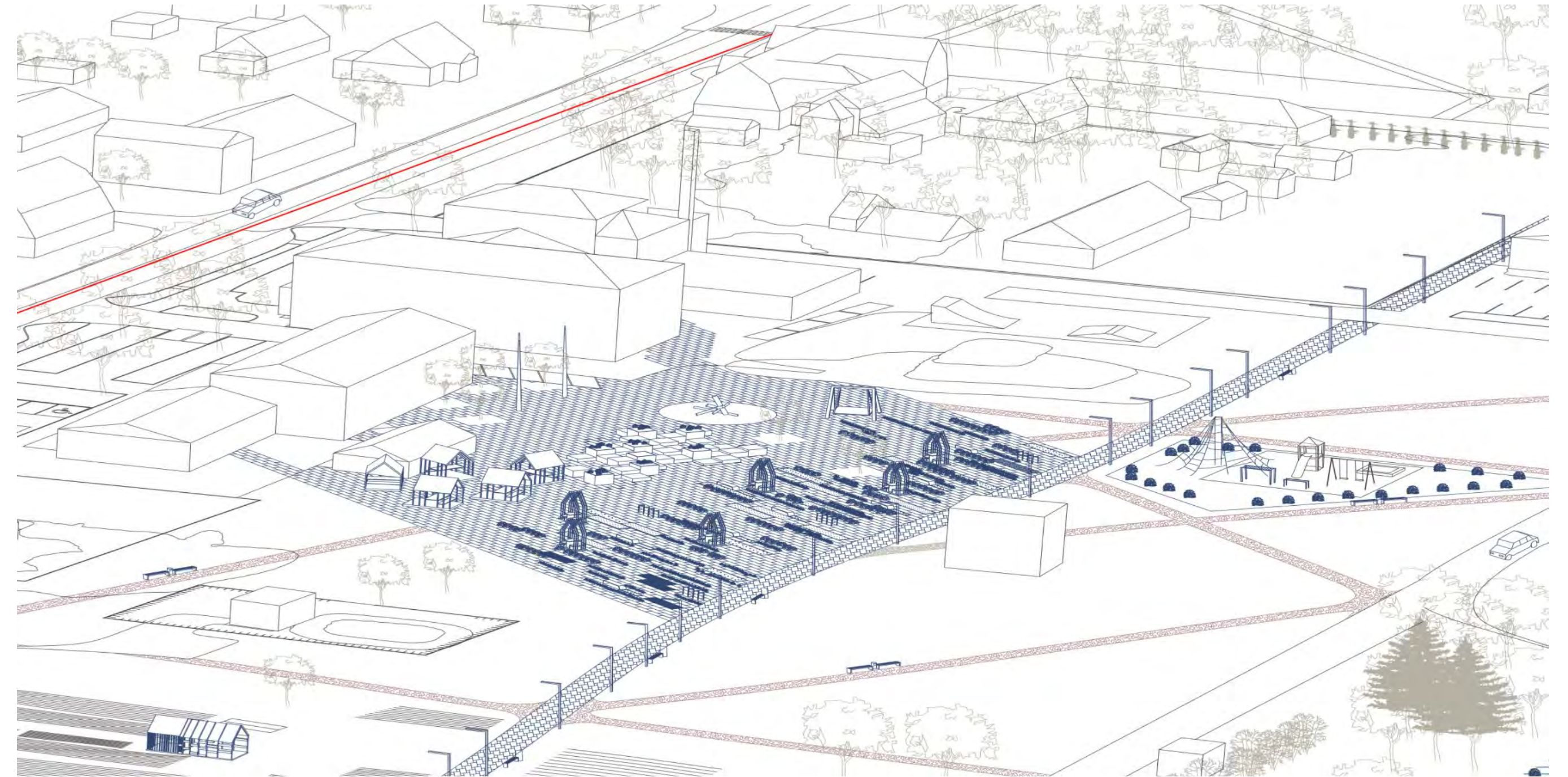
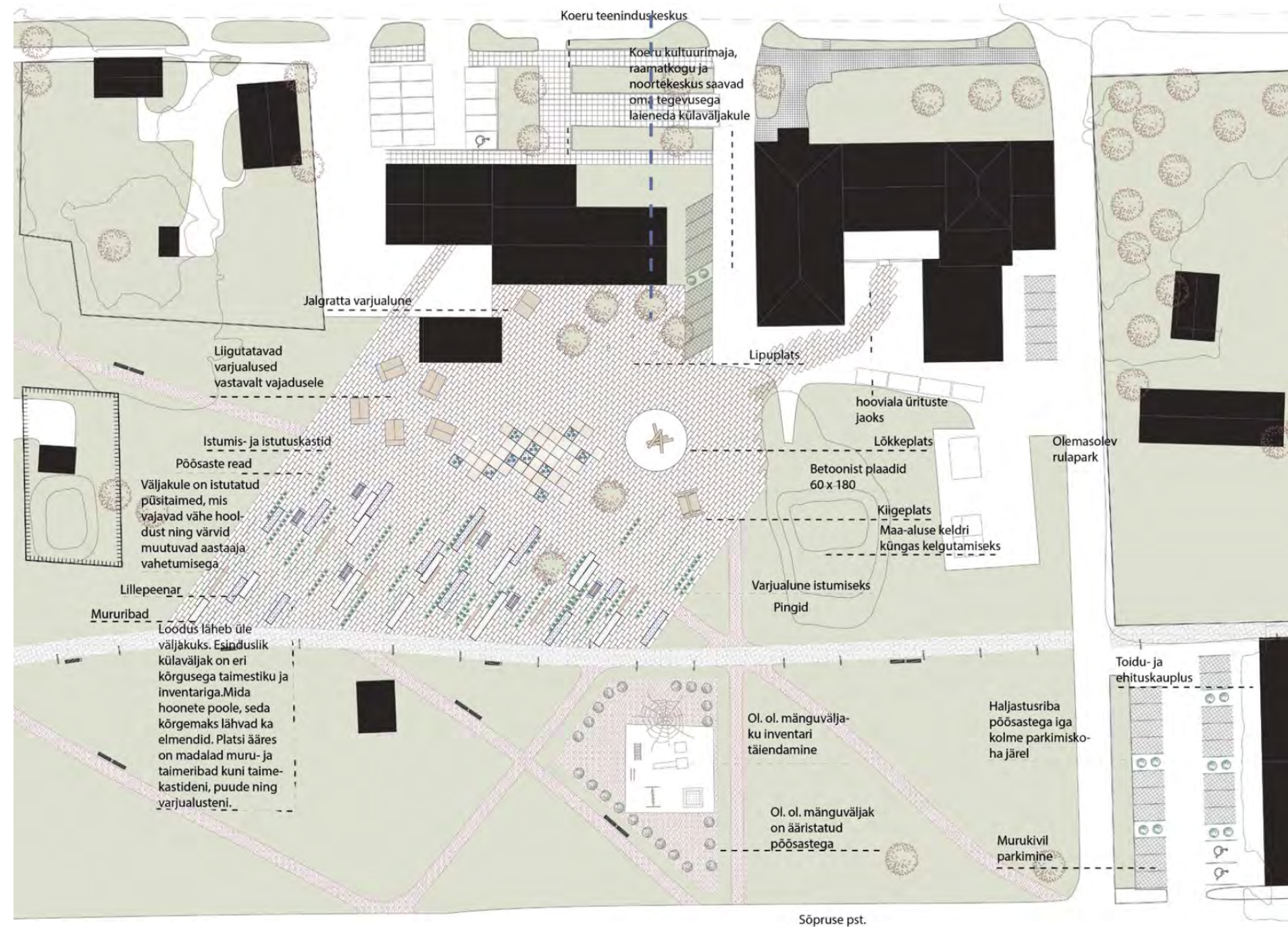
Vaade kesksele väljakule

# 4. RUUMILISE SÄKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.2. KOERU

### 4.2.3. PROJEKTI ALA SITUATSIION. AVATUD ÕUEALAD JA KORTERMÄJAD

- Väljak asula kesketeks üritusteks



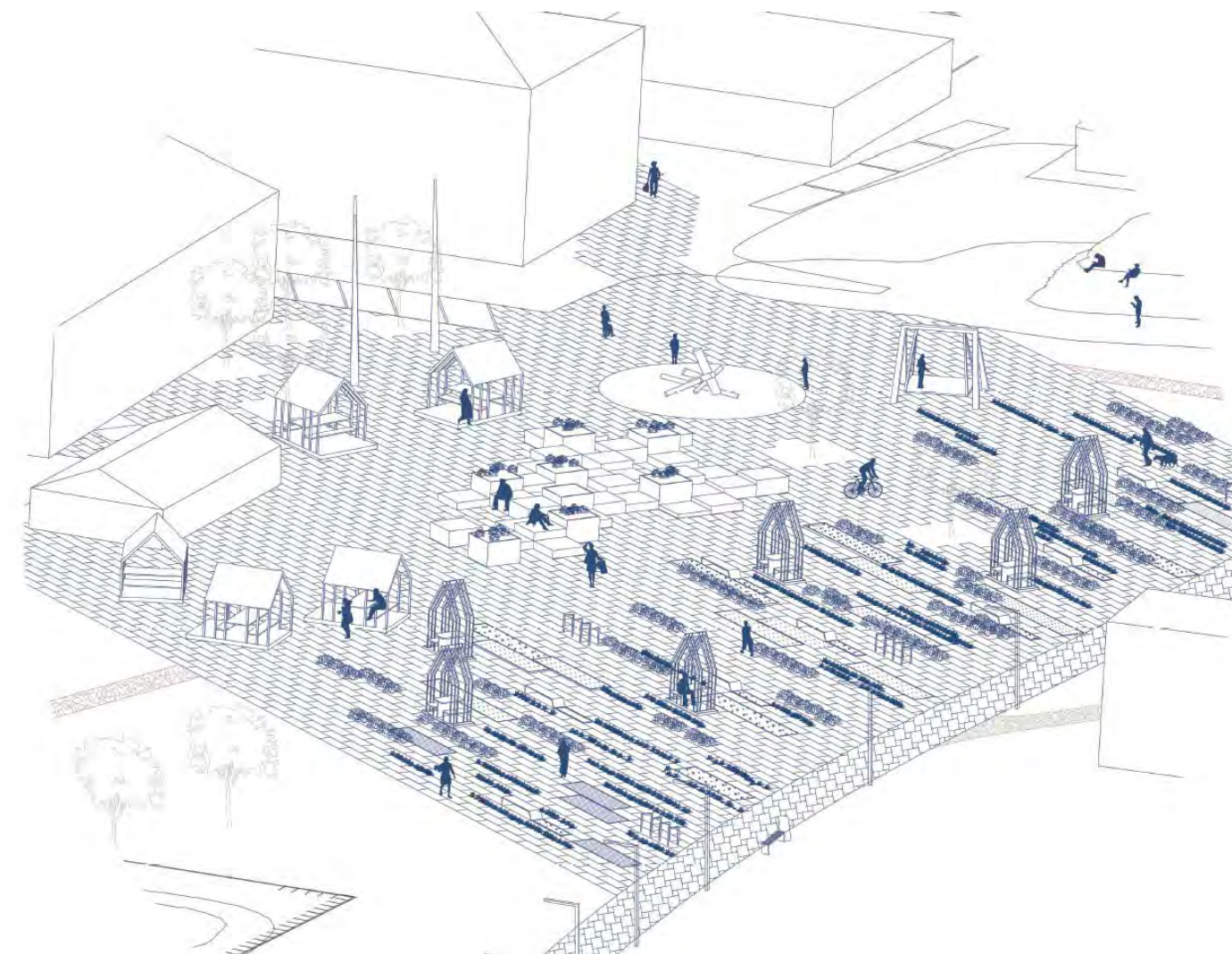
Väljaku ümber on koondunud erinevad teenused: valla teeninduskeskus, kultuurimaja, raamatukogu, noortekeskus, publi tagahoov ning aleviku toidu-ja ehituspood. Ümbritsevad hooned saavad ühenduse väljakuga ja see loob võimalused tegevuste toomiseks keskplatsile. Näiteks valla koosolekud, etendused, kinoõhtud, raamatingid, tantsutrennid jne.

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

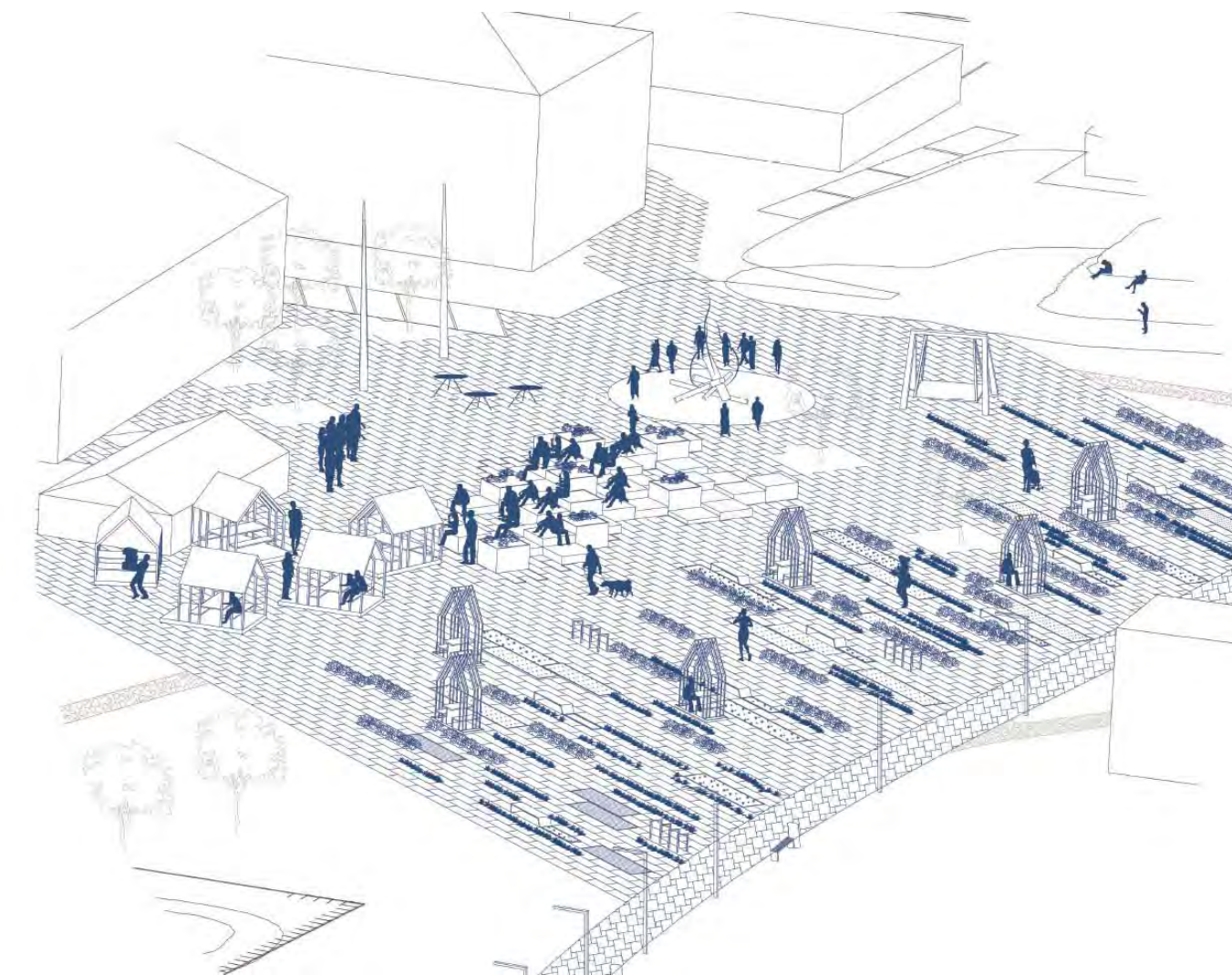
## 4.2. HOERU

### 4.2.3. PROJEKTI ALA SITUATSIION. AVATUD ÕUEALAD JA KORTERMÄJAD

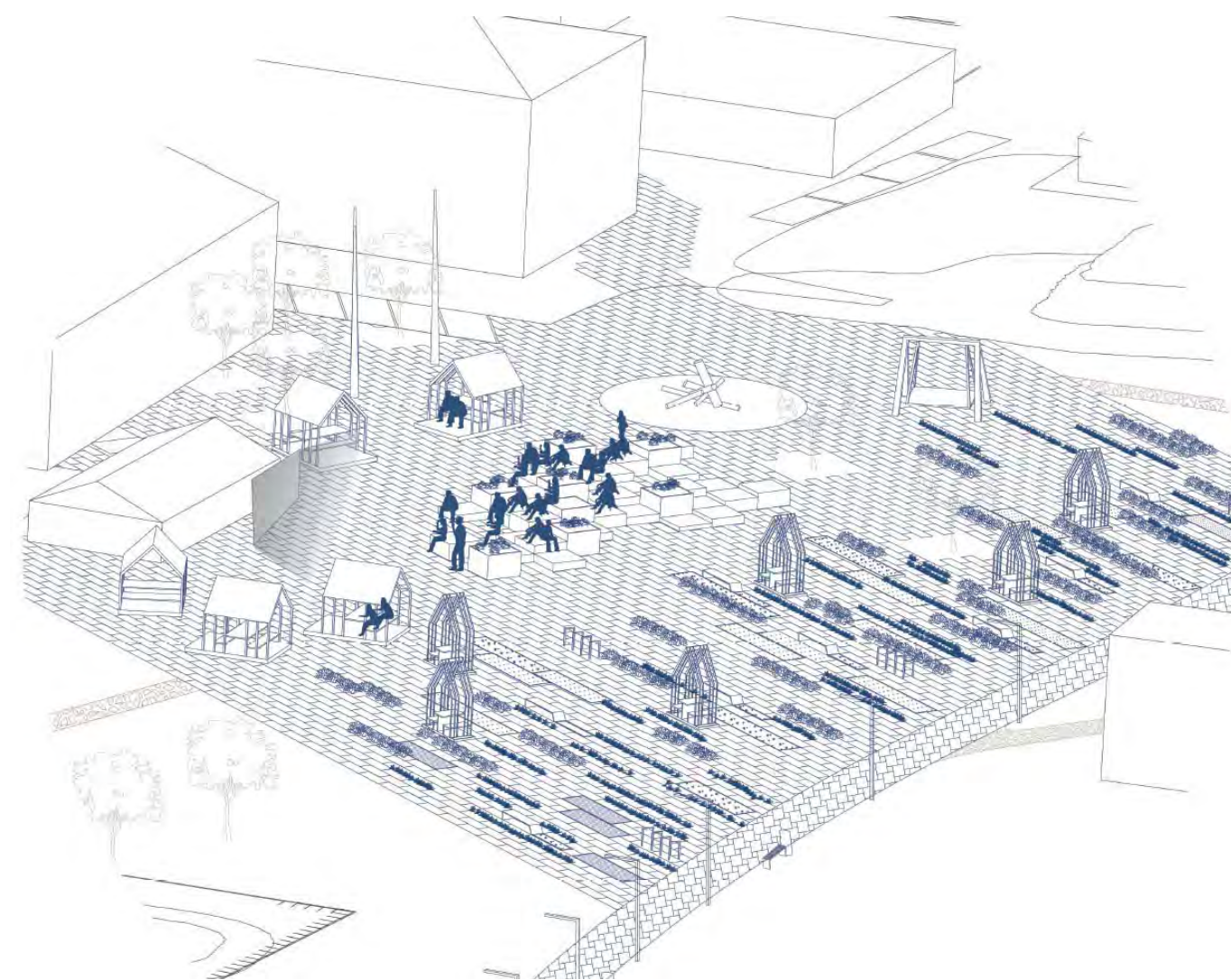
- Väljak asula kesseteks üritusteks



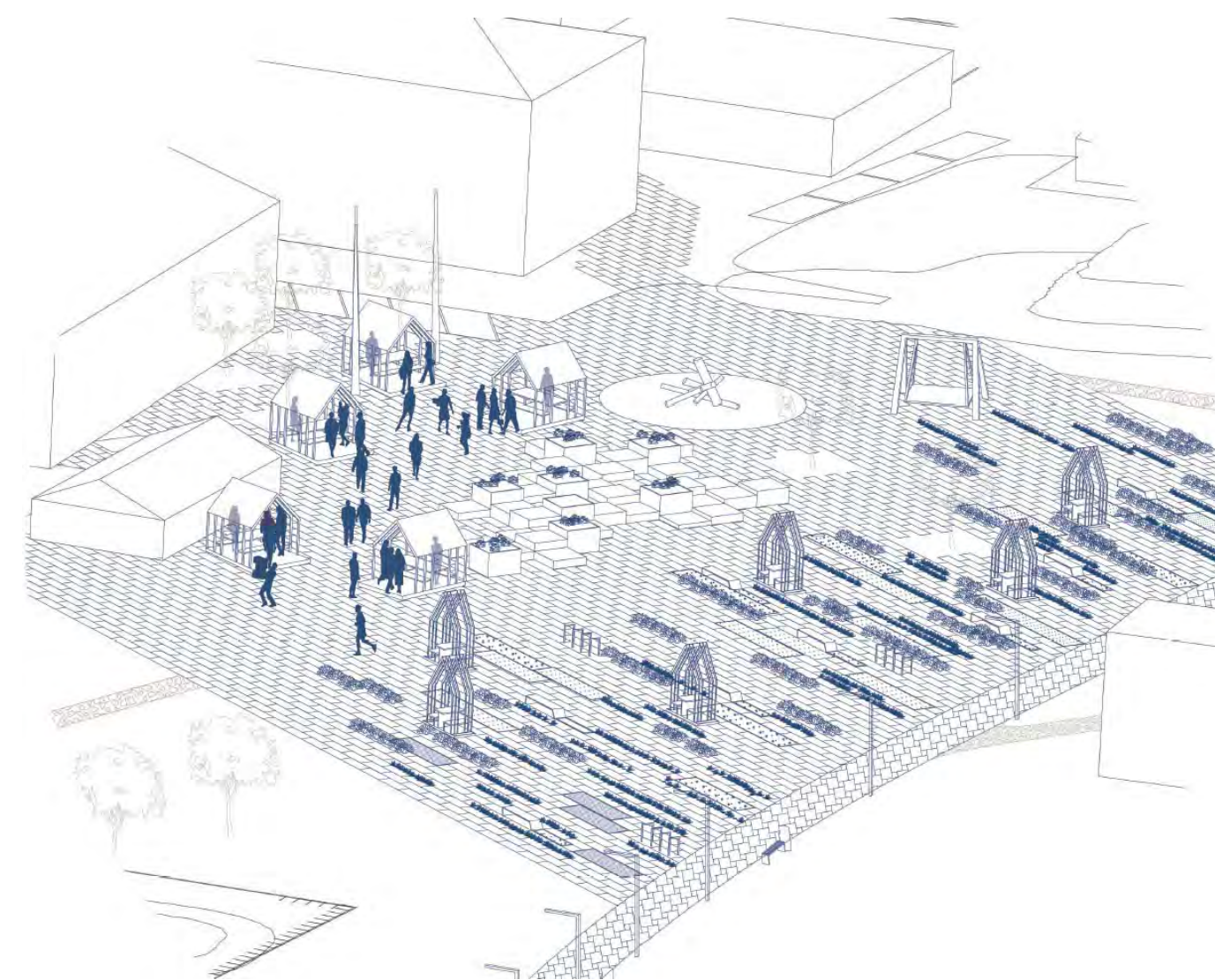
Argipäev



Lõkkeplats ja kontsert



Vabaõhukino



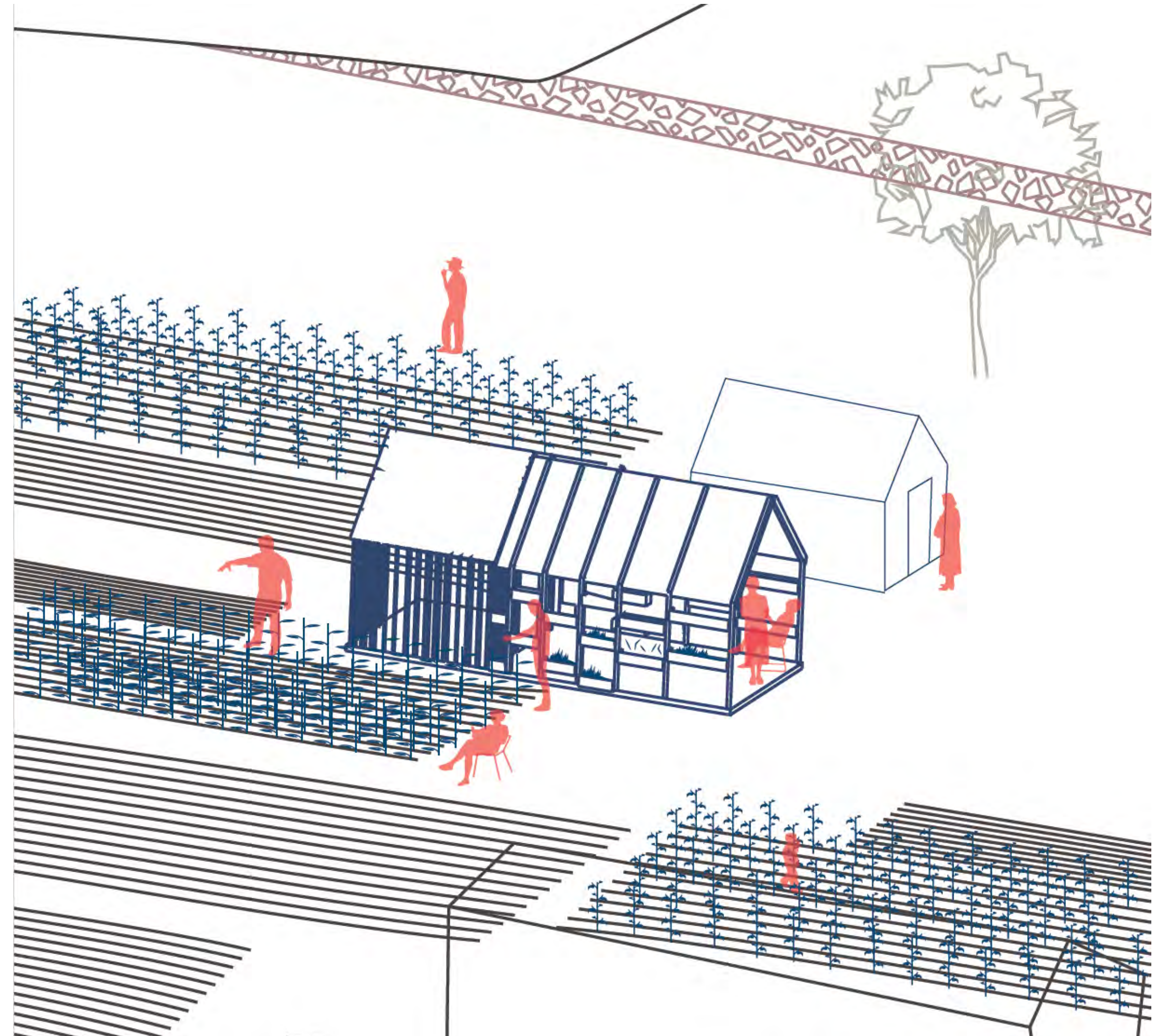
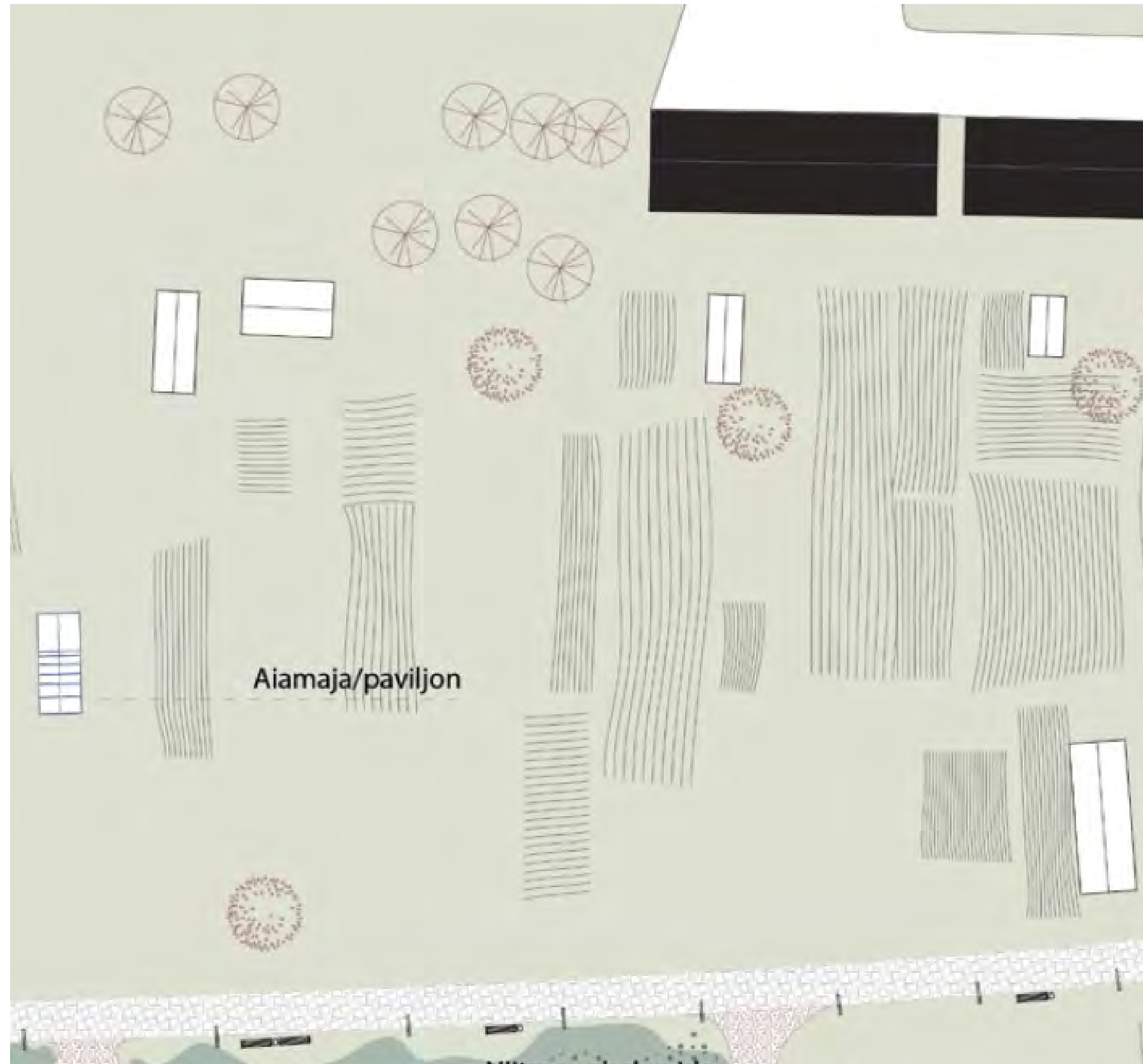
Laat, kohvik

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.2. HOERU

### 4.2.3. PROJEKTI ALA SITUATSIION. AVATUD ÕUEALAD JA KORTERMÄJAD

- Ühisaiad



Kortermajade vahelised aiad japeenramaad on osaliselt täna juba olemas. Siin on vaja vast aiaalade kasutusreeglite piiritlemist ja kogukondlikku kokkuleppimist. See loob võimalused ümbritsevate kortermajade elanikele oma aiakeste rajamiseks ja enda tarbeks aiaviljade kasvatamiseks, rikastades nii keskkonda kui sidudes inimesi ka kogukondlikult.

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA E HITISTE TAASKASUTAMINE

## 4.2. HOERU

### 4.2.3. PROJEKTI ALA SITUATSIOON. AVATUD ÕUEALAD JA KORTERMAJAD

- Ühisaiad



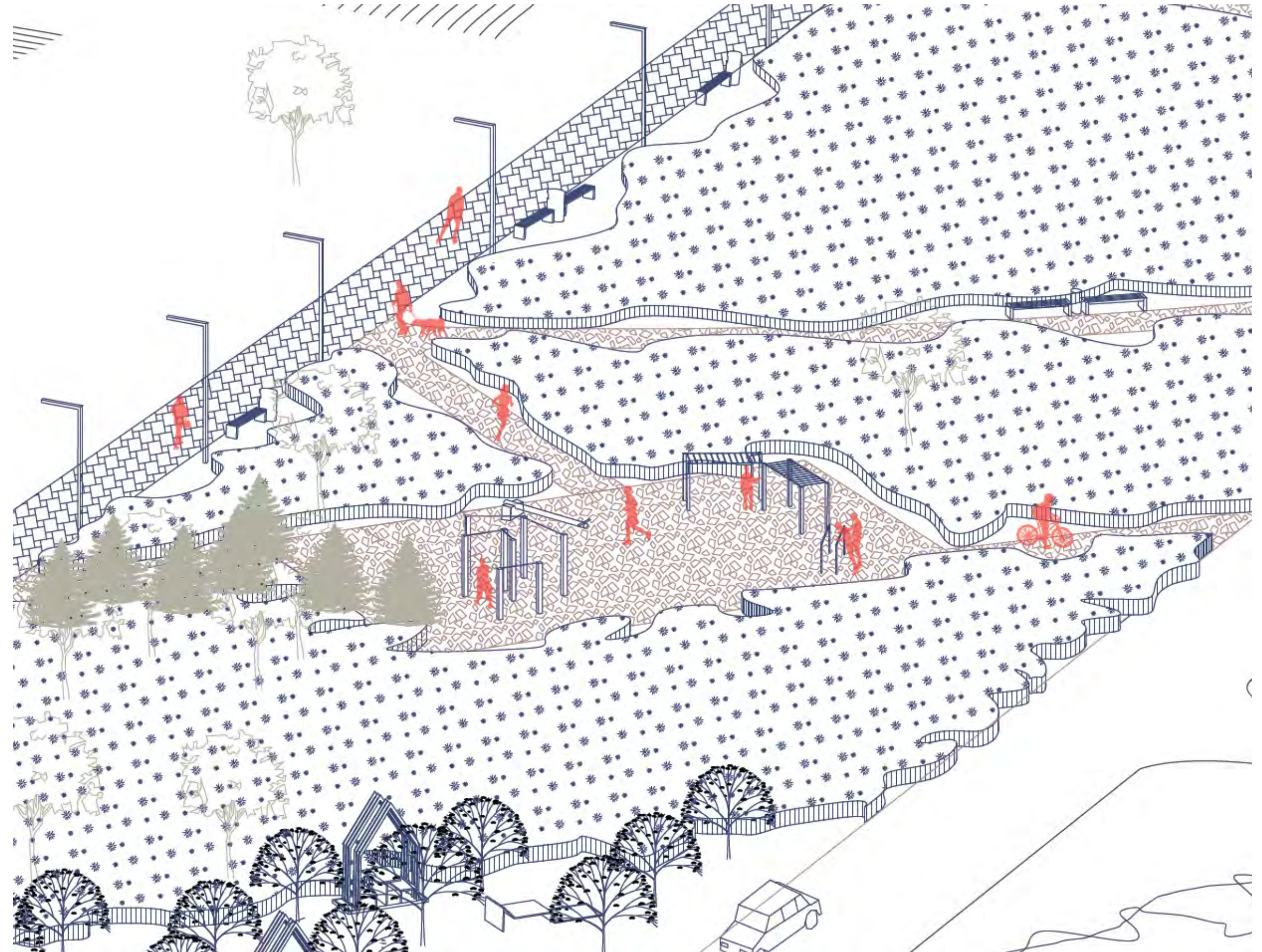
Võimalus on lisada varjualuseid väikeste abiruumidega, mille küljeseinteks saavad olla puidust istutuskastid, kus saab kasvatada marju, lilli või ürditaimi. Varjualune annab võimaluse koos aja veetmiseks ja näiteks hommikukohvi joomiseks.

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.2. HOERU

### 4.2.3. PROJEKTI ALA SITUATSIION. AVATUD ÕUEALAD JA KORTERMÄJAD

- Spordiplats



Spordiinventariga plats välitreeningute läbiviimiseks.

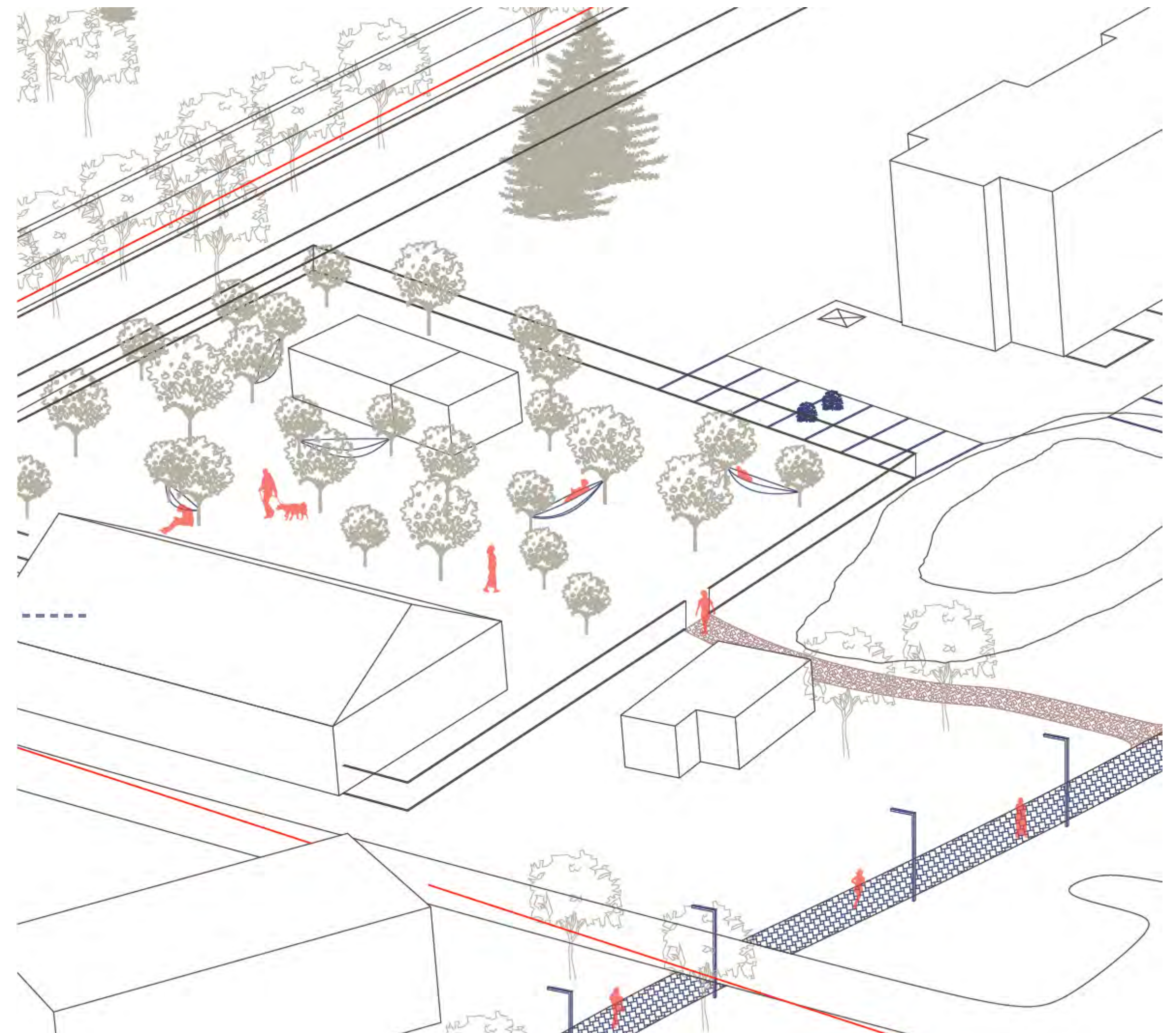
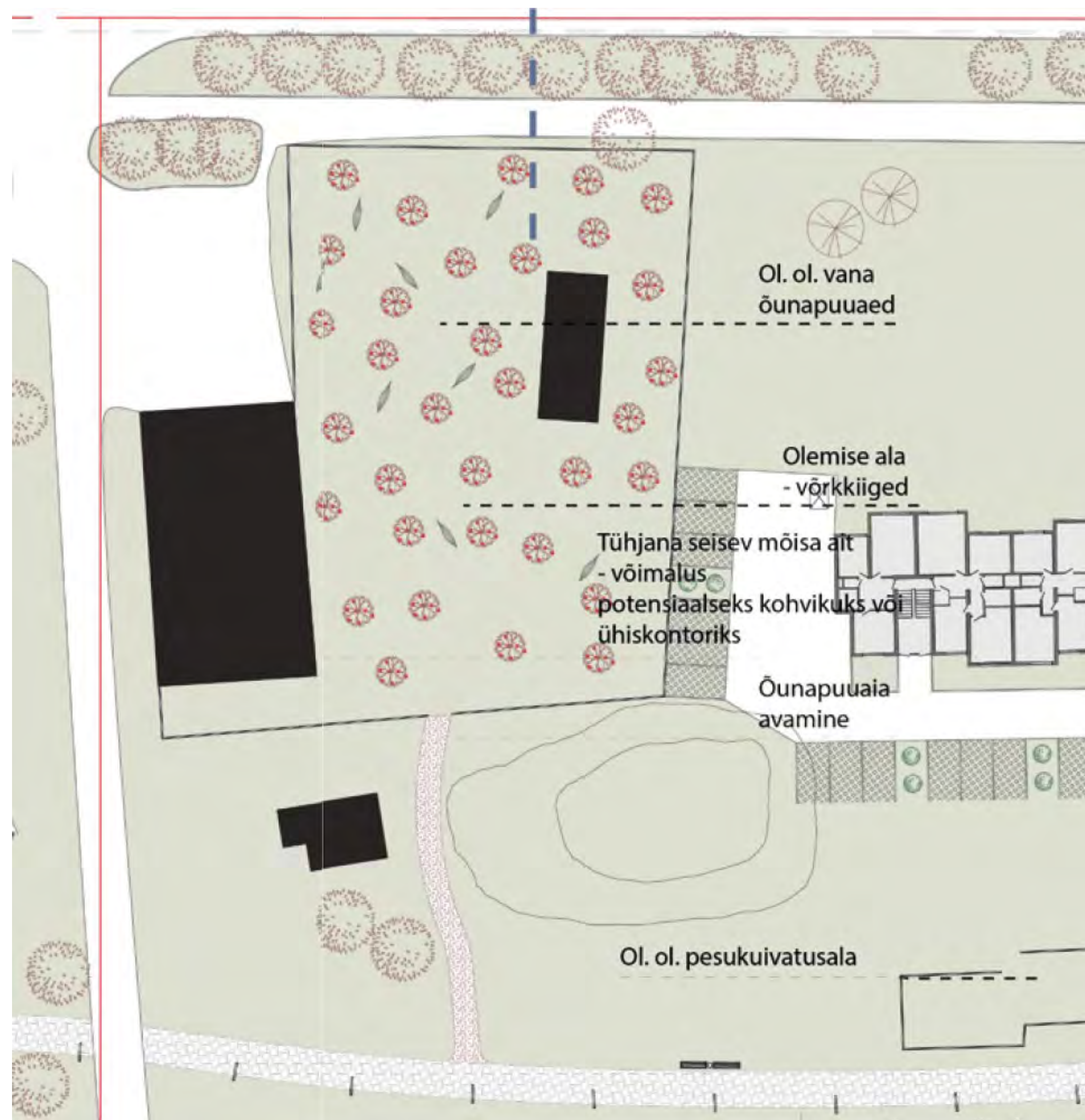


# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.2. HOERU

### 4.2.3. PROJEKTI ALA SITUATSIION. AVATUD ÕUEALAD JA KORTERMAJAD

- Õunapuud kohvikuga



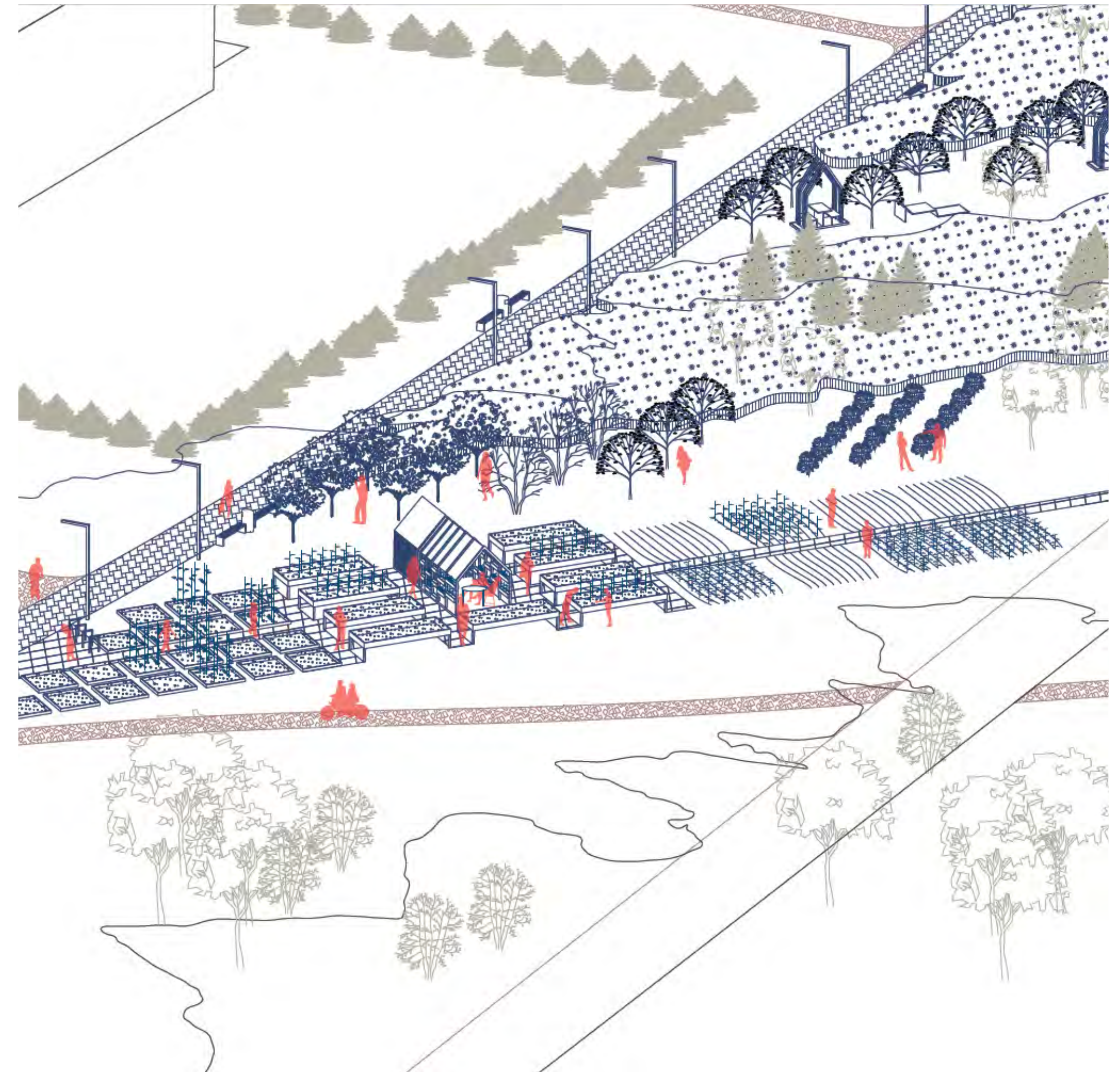
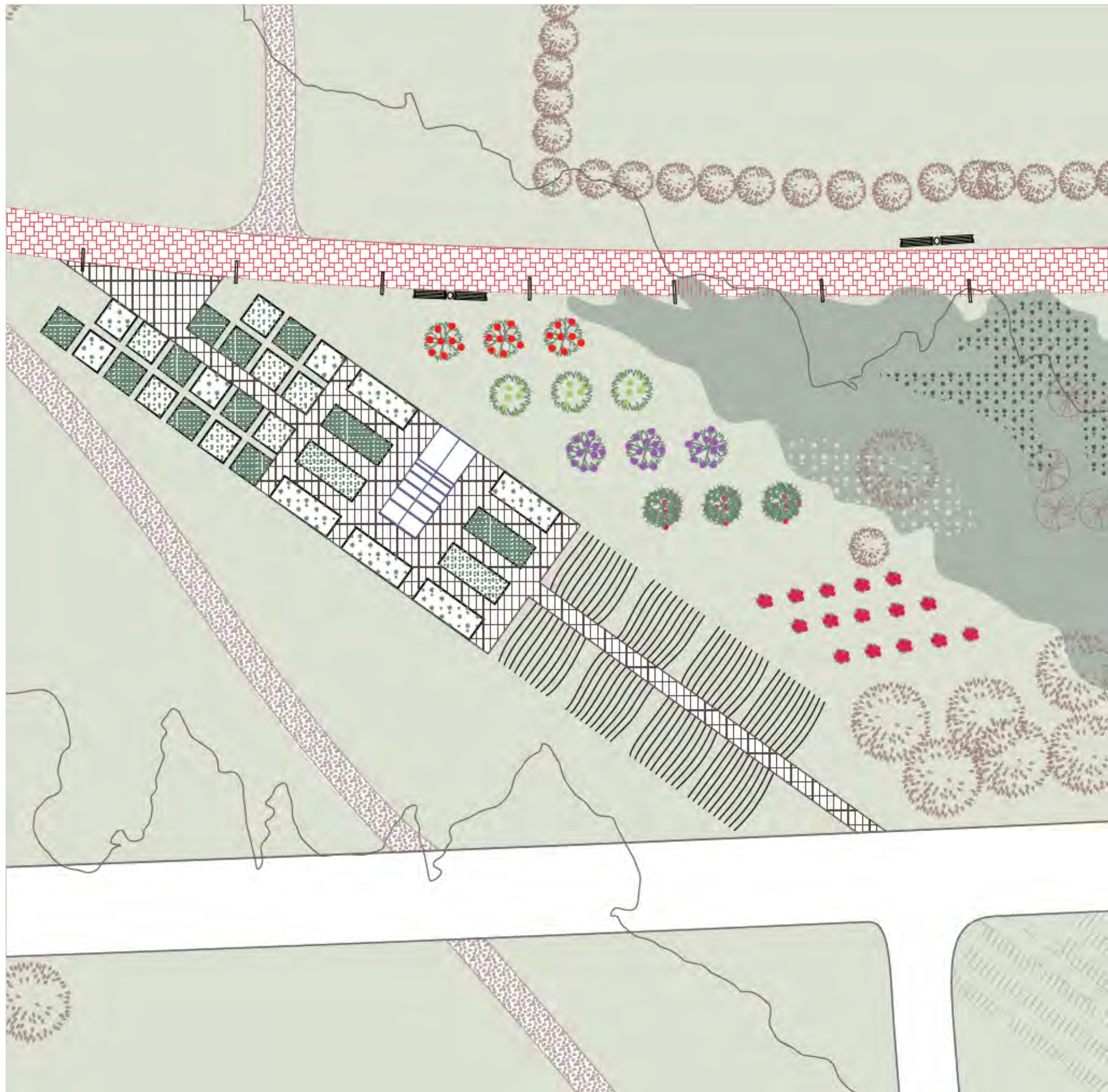
Mõisa aida hoovis asuva tagahoovi meeleoluga õunaaia avamine kohalikele elanikele. Ait omab potentsiaali näiteks kohviku või ka ühiskontori loomiseks. Õunapuude vahele on riputatud võrkiigid.

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.2. HOERU

### 4.2.3. PROJEKTI ALA SITUATSIION. AVATUD ÕUEALAD JA KORTERMÄJAD

- Õppe- ja teraapiaaed



Eelkõige lasteaia, kooli, perekodu ja hooldekeskuse ühine aed, mis on avatud kõigile. Traditsioonilises vormis põllulapid vaheldumisi madalamate ja kõrgemate istutuskastidega. Teine pool aiast on viljapuude ning sõstrapõõsaste aed.

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTITISTE TAASKASUTAMINE

## 4.2. HOERU

### 4.2.3. PROJEKTI ALA SITUATSIOON. AVATUD ÕUEALAD JA KORTERMÄJAD

- Õppe- ja teraapiaaed



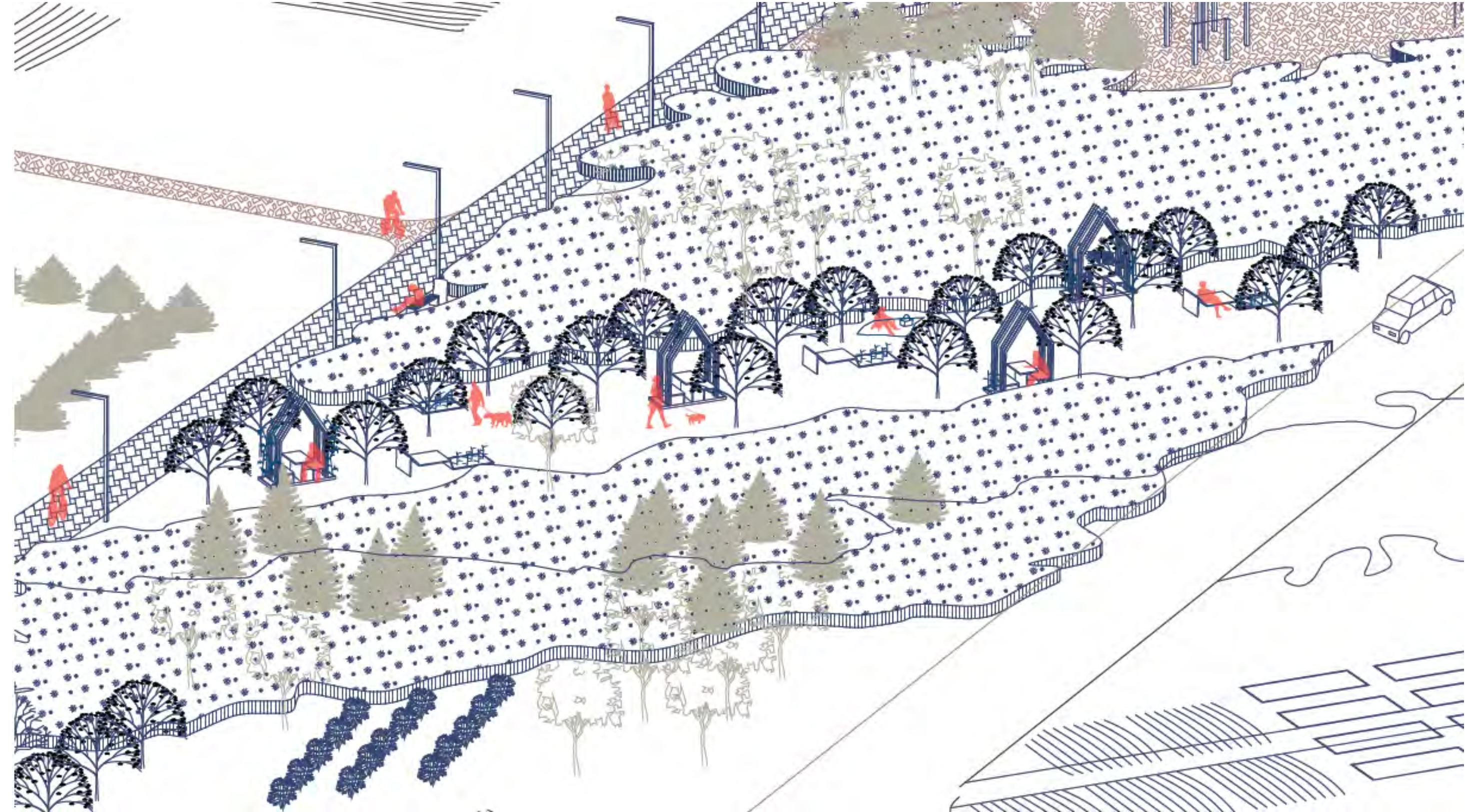
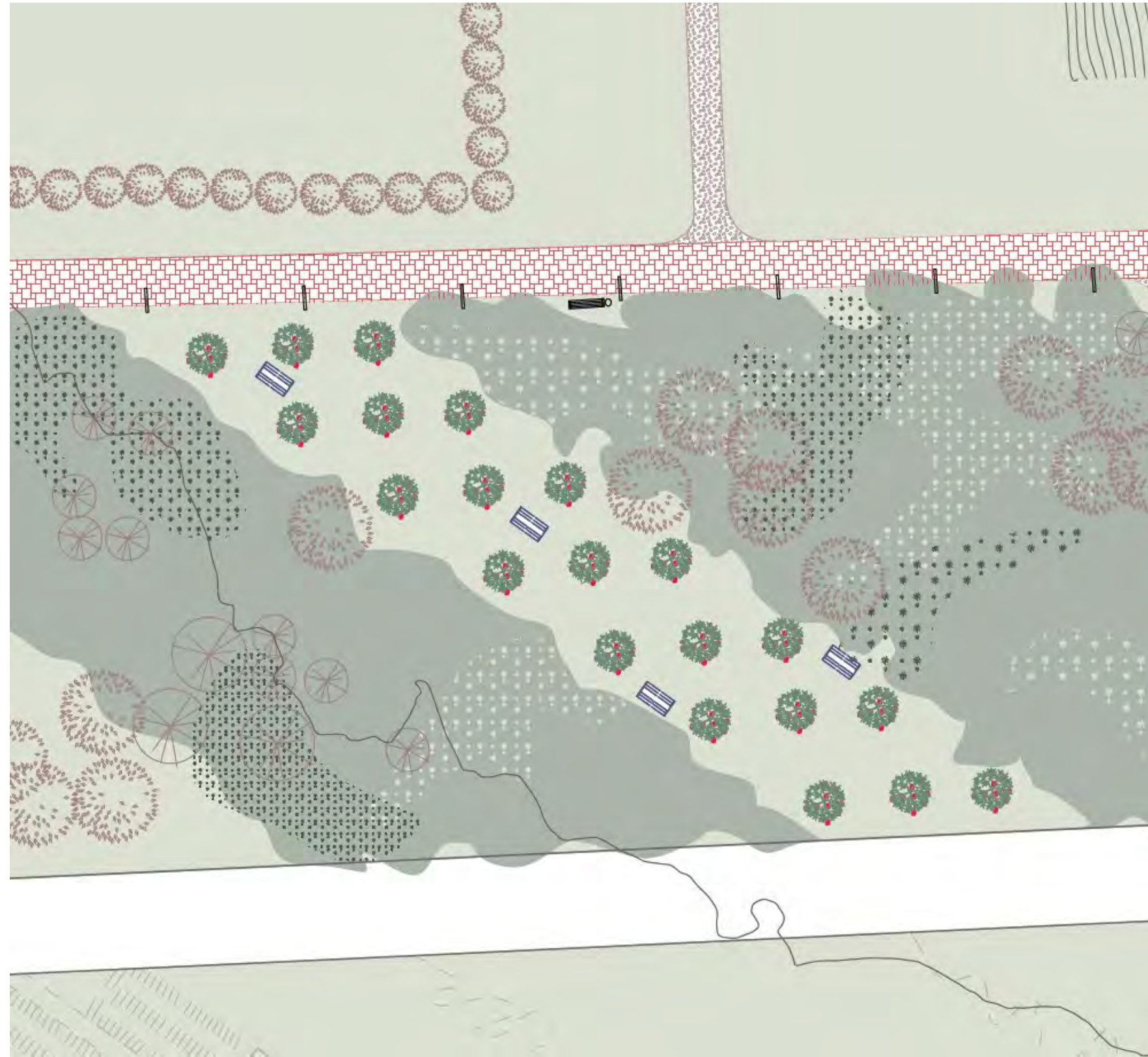
Eelkõige lasteaia, kooli, perekodu ja hooldekeskuse ühine aed, mis on avatud kõigile. Traditsioonilises vormis põllulapid vaheldumisi madalamate ja kõrgemate istutuskastidega. Teine pool aiast on viljapuude ning sõstrapõõsaste aed.

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.2. HOERU

### 4.2.3. PROJEKTI ALA SITUATSIION. AVATUD ÕUEALAD JA KORTERMAJAD

- Hirsipuuäed



Niidetud murupinnaga aed. Koht kevadisel õitseajal pikniku pidamiseks. Puude vahele on paigutatud erinevaid pinke.

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.2. HOERU

### 4.2.3. PROJEKTI ALA SITUATSIION. AVATUD ÕUEALAD JA KORTERMAJAD

- Hirsipuuæed



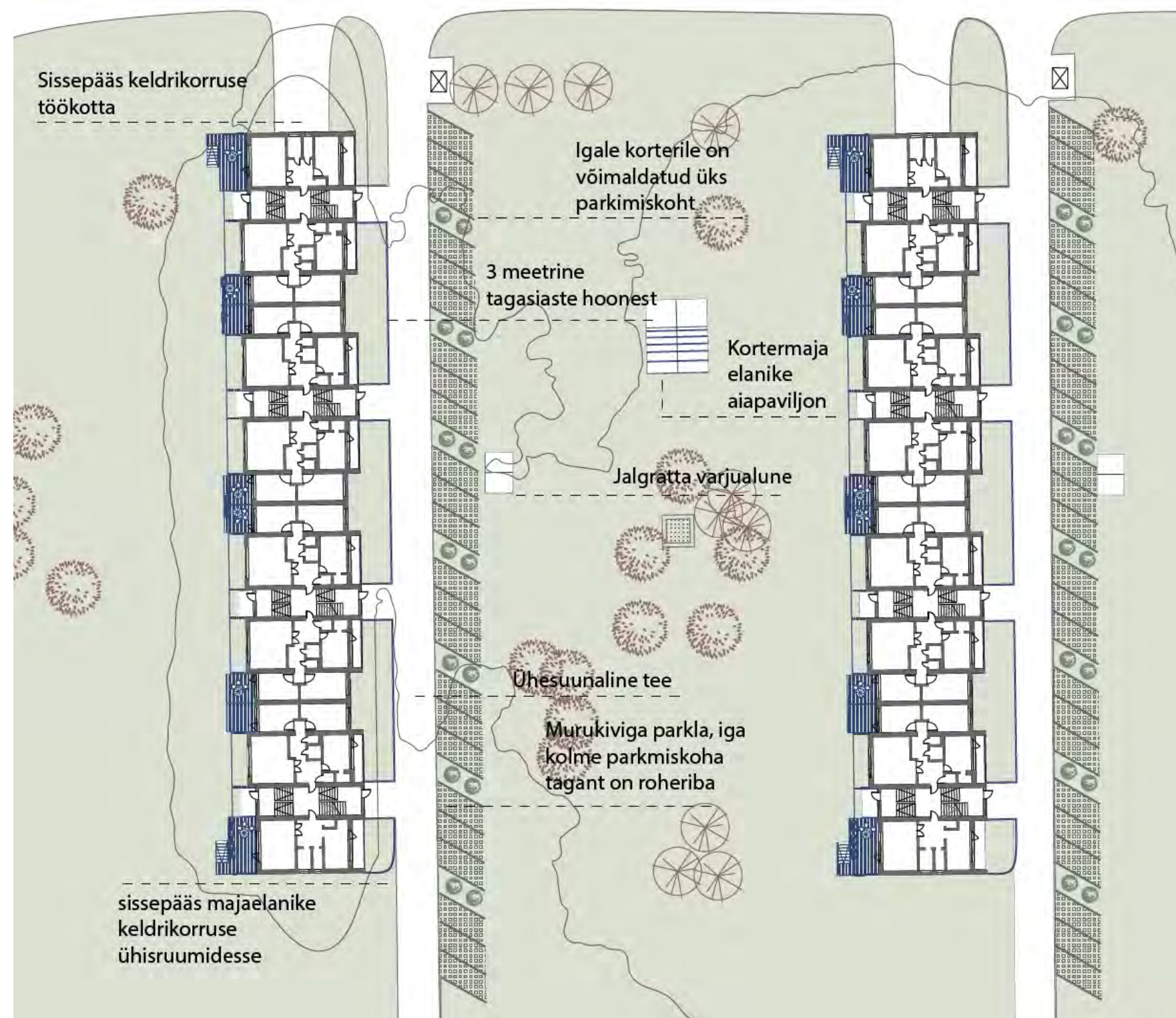
Niidetud murupinnaga aed. Koht kevadisel õitseajal pikniku pidamiseks. Puude vahele on paigutatud erinevaid pinke.

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.2. HOERU

### 4.2.3. PROJEKTI ALA SITUATSIION. AVATUD ÕUEALAD JA KORTERMÄJAD

- korterelamute hoovialad



Majade vaheline hooviala on kavandatud poolprivaatse õuena korterielanikele. Autoliiklus on majade vahel muudetud ühesuunaliseks. Autotee ja hoone vahel on mururiba. Igale korterile on ettenähtud parkimiskoht, iga kolmanda parkimiskoha järel on haljastusriba põõsastega. Parkimine toimub murukivil. Õuealale on paigutatud jalgrataste varjualune ja hoovimaja grillimiseks ning väliköögi.

# 4. RUUMILISE SÄKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.2. HOERU

### 4.2.4. PROJEKT. OLEMASOLEVATE KORTERMÄJADE KAASAJASTAMINE

- Olemasolev kortermaja



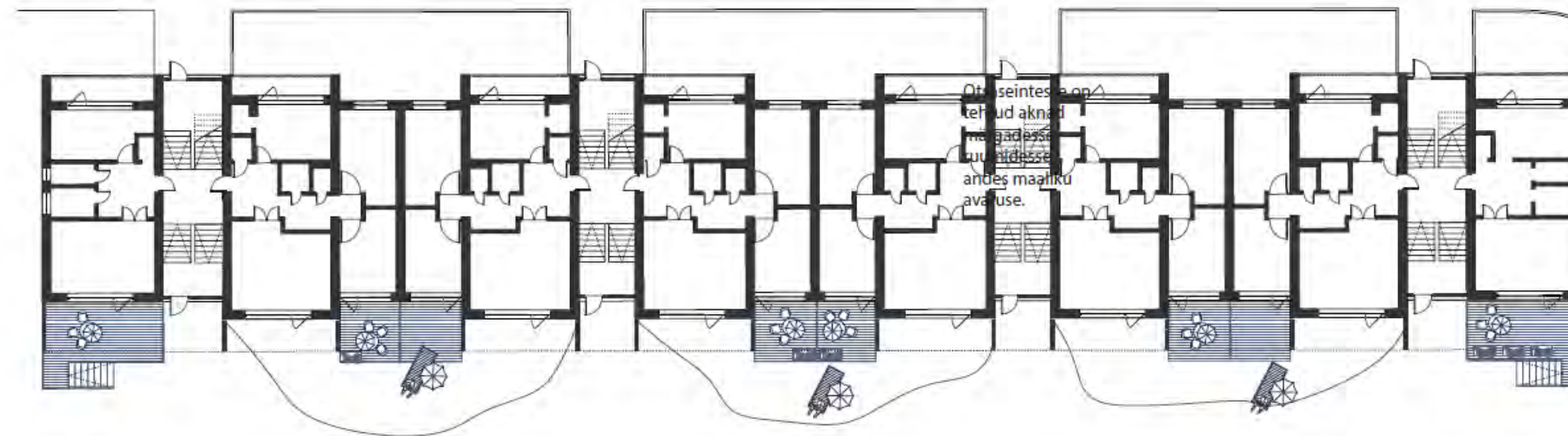
Energiatõhususest lähtuvalt on vajalik kortermajade välisperimeeter täiendavalt soojustada ja vahetada avatäited.

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.2. HOERU

### 4.2.4. PROJEKT. OLEMASOLEVATE KORTERMAJADE KAASAJASTAMINE

- Fassaadi täiendavad kihid



Aknaavade pikendamine põrandani. Rõdude kihi lisamine. Lisaaknad otsaseinas. Vahetu pääs 1. korruse terrassidelt õuealale loob ühenduse maapinnaga, mis võimaldab korterite kasutamist ka vanemale- ja puuetega inimestele.

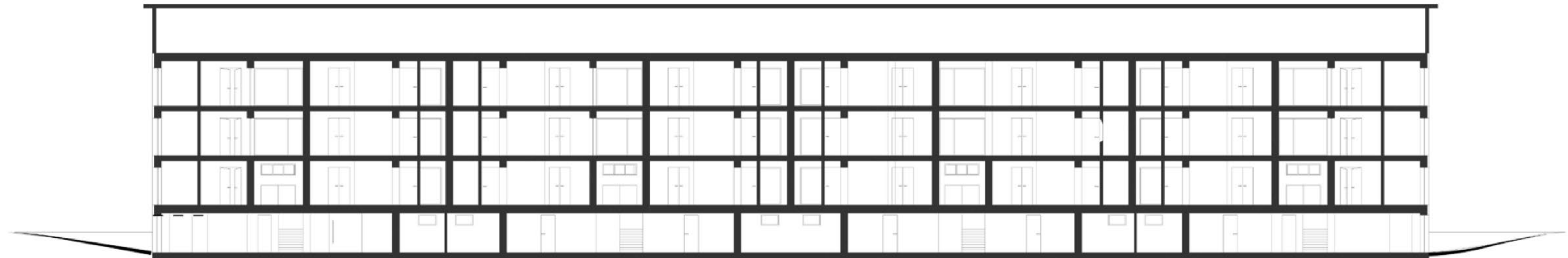
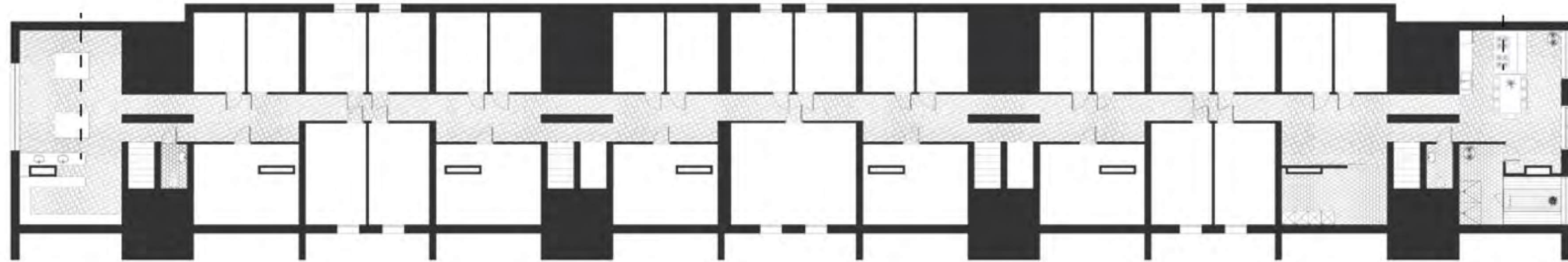
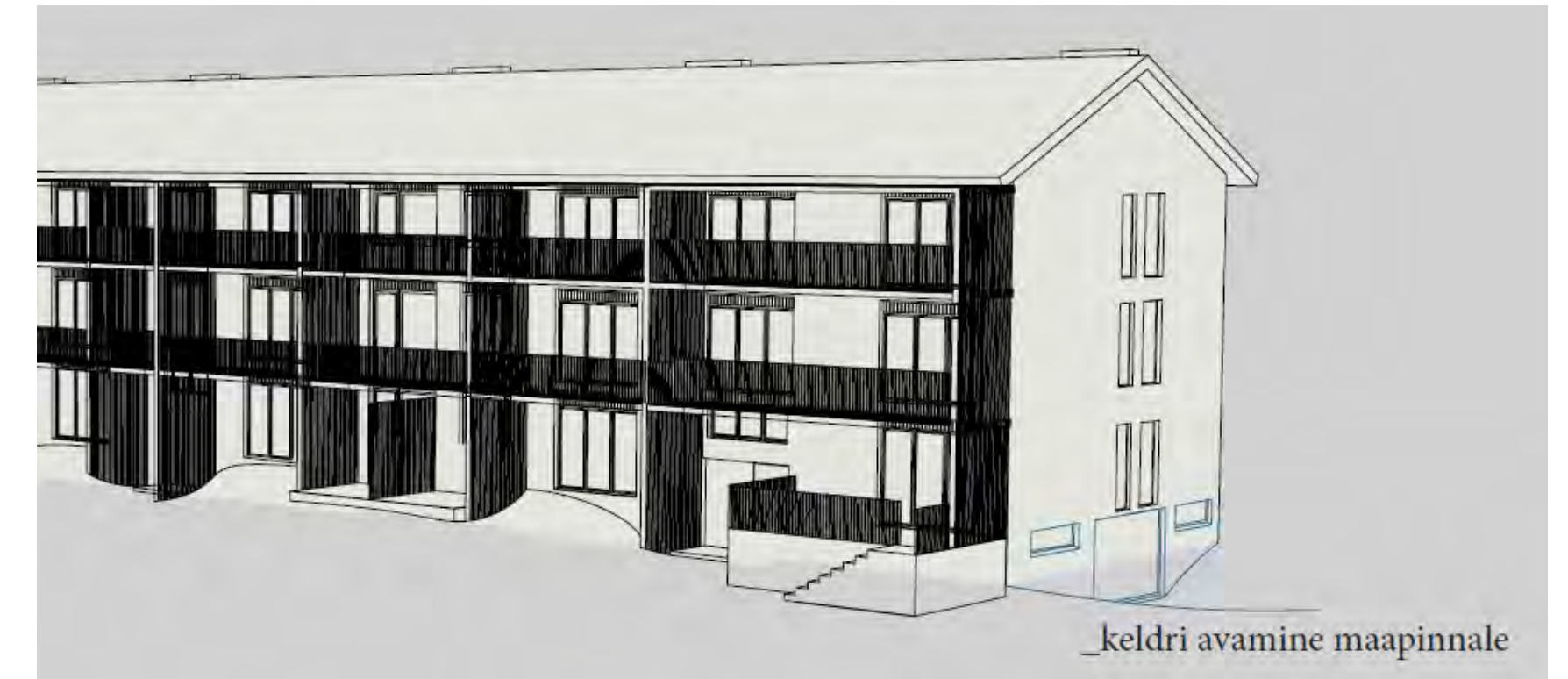


# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA E HITISTE TAASKASUTAMINE

## 4.2. HOERU

### 4.2.4. PROJEKT. OLEMASOLEVATE KORTERMAJADE KAASAJASTAMINE

- Keldrikorruse avamine välisruumi



Keldrikorruse mõlemad otsad on otsaseinte avamise ja maapinna langetamisega võimalik kasutusse võtta täiendavate ühisruumidena. Projektis on näidatud ühes hoone otsas töökoda ja teises otsas saun köögi ja ühisruumiga. Otsaruumide vaheline ala on jaotatud keldriboksideks.

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.2. HOERU

### 4.2.4. PROJEKT. OLEMASOLEVATE KORTERMAJADE KAASAJASTAMINE

- Keldrikorruse avamine välisruumi



Keldrikorruse mõlemad otsad on otsaseinte avamise ja maapinna langetamisega võimalik kasutusse võtta täiendavate ühisruumidena. Projektis on näidatud ühes hoone otsas töökoda ja teises otsas saun köögi ja ühisruumiga. Otsaruumide vaheline ala on jaotatud keldriboksideks.

# 4. RUUMILISE SÄKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.2. HOERU

### 4.2.4. PROJEKT. OLEMASOLEVATE KORTERMAJADE KAASAJASTAMINE

- Hoovialale aiamaja lisamise võimalus



# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA E HITISTE TAASKASUTAMINE

## 4.2. HOERU

### 4.2.5. PROJEKT. UUED ÜÜRI- JA KORTERMAJAD



Võimalike uute üüri- ja kortermajade lisamise ajendiks on pakkuda ajutisemaid või ka püsivaid uusi elamispiindu. Kortermajade lisamine jätkab olemasolevate kortermajade rütmi pikendades Sõpruse puiesteed. Hooned on üksteise suhtes privaatsemalt nihkes, kasutades ära võimalikku avarust. Mahuline lahendus on oma skaalalt võrreldes olemasolevate kortermajadega mõõdukam ja väikeasula mastaapi järgiv. Kortermajad on madalamad 1-2 korruselised ja liigendatud mahtudega.

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTITISE TAASKASUTAMINE

## 4.2. HOERU

### 4.2.5. PROJEKT. UUED ÜÜRI- JA KORTERMAJAD



Korterite suurused on varieeruvad, 2-4 toalised. Majaplokkide vahel paiknevad korterite ühiskasutuses olevad ruumid: saun eesruumiga ja pesuruum. Varjualused on jalgratastele ja autodele. Terrassid ja pisikesed aiad peenramaaga avanevad privaatsemalt lõunaküljes.

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.2. HOERU

### 4.2.5. PROJEKT. UUED ÜÜRI- JA KORTERMAJAD



Korteri suurused on varieeruvad, 2-4 toalised. Majaplokkide vahel paiknevad korterite ühiskasutuses olevad ruumid: saun eesruumiga ja pesuruum. Varjualused on jalgratastele ja autodele. Terrassid ja pisikesed aiad peenramaaga avanevad privaatsemalt lõunaküljes.

# 4. RUUMILISE SÆKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTITISTE TAASKASUTAMINE

## 4.2. HOERU

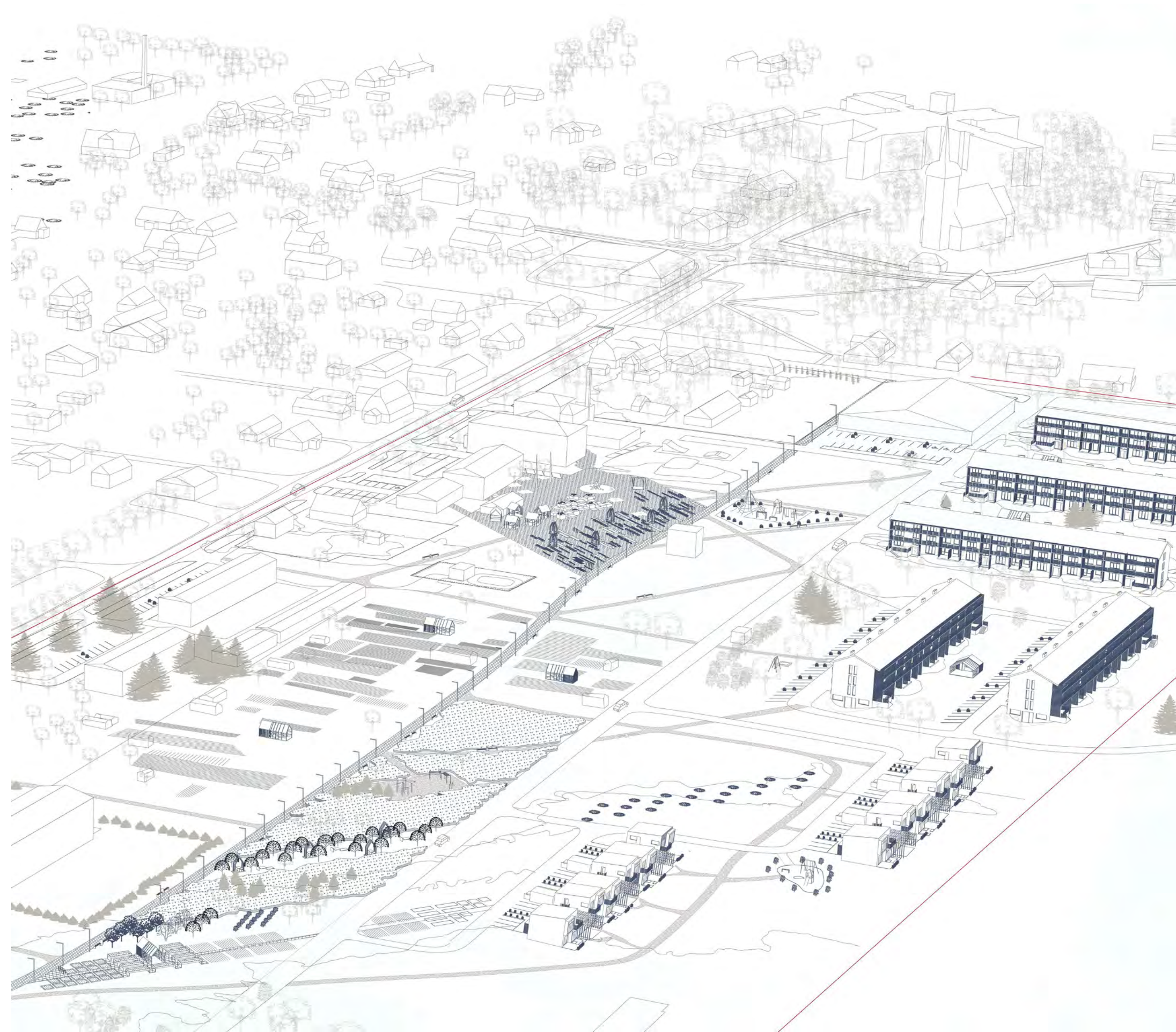
### 4.2.5. PROJEKT. UUED ÜÜRI- JA KORTERMAJAD



Korterite suurused on varieeruvad, 2-4 toalised. Majaplokkide vahel paiknevad korterite ühiskasutuses olevad ruumid: saun eesruumiga ja pesuruum. Varjualused on jalgratastele ja autodele. Terrassid ja pisikesed aiad peenramaaga avanevad privaatsemalt lõunaküljes.

# 4. RUUMILISE SÄKKUMISE VÕIMALUSED JA EHTISTE TAASKASUTAMINE

## 4.2. HOERU





## 5. KOKKUVÕTE

Nõukogude ajast pärit suuremad ehitised nagu kortermajad, põllumajandus- ja tootmishooned ning teenindus- ja haridusasutuste majad on maa-asulates **osaliselt tühjaks jäämas**.

Selle põhjuseks on olulised **muutused majanduse ja tööhõive struktuuris** ning ehitiste endi **tehnoloogilises ja moraalses vananemises**.

Muutused tööhõive struktuuris on viinud selleni, et põllumajanduses töötab üha vähem inimesi ja kolhooside ajal valdavalt **põllumajandustöölisele ehitatud kortereid ei ole sellises mahus ja asukohas enam vaja**.

Samas on Eesti rahvastik üldisemalt juba aastaid liikunud **suurematesse linnadesse**, samuti on **rahvastik üldiselt vähenenud ja vananenud**.

Selleks, et hinnata sellises olukorras tühjaks jäänud ehitiste uuesti kasutusele võtmise potentsiaali lähemas tulevikus, **tuleb analüüsida eelkõige nende asukohta**.

Käesolev töö pakub selleks järgmiseid kriteeriume, mis on indikatsiooniks **negatiivsetest arengutest**:

**Väga ühekülgne majandustegevus.**

**Vähe elanikke võrreldes ümbritsevate asulatega ja elanikkonna vähenemine.**

**Kehv teenuste kättesaadavus.**

**Väga madalad kinnisvarahinnad ja väike tehingute arv (teisisõnu väga väheatraktiivne kinnisvara).**

**Valdavalt nõukogude ajast pärit, praeguseks moraalselt ja tehnoloogiliselt vananenud eluruumid, tühjaks jäänud kortermajad.**

Niisugustes asulates on praeguseks tühjaks jäänud ehitistele raske näha uut perspektiivi ja **suure tõenäosusega on mõistlik need lammutada**.

## 5. KOKKUVÕTE

Lisaks tuleb kaaluda **kohalikke kvaliteete**, mida arvud ei kajasta:

**Olemasolev ja hästi toimiv kogukond.**

**Looduskaunis asukoht.**

**Mõni muu lokaalsel info põhinev väärtus.**

Need võivad statistkast ilmneva negatiivse tausta **üles kaaluda**.

Suure tõenäosusega tekib esmajärjekorras vajadus ja võimekus uute ruumiliste paranduste ja lisanduste järele kolmes suuremas ja elujõulisemas asulas **Koerus, Järva-Jaanis ja Aravetel**.

Konkreetsemalt on uuritud **Koeru ja Järva-Jaani** olukorda ja tehtud ühe näitena ettepanekud nende osaliseks uuendamiseks.

Iga sekkumist tuleb kaaluda **kõigis mastaapides** alates asula planeeringust ja avalikust ruumist kuni konkreetsete hoonete sissepääsude ja välisilmeni.

Asula planeeringus on oluline järgida selle senist ruumilist ja logistilist ülesehitust ning pigem jätkata juba varem alustatud arenguid kas suurematele aladele uue kasutuse leidmisel või uute (korter)majade lisamisel. Kõige suuremas, terve **asula mõõtkavas ei ole reeglina mõistlik teha radikaalseid muutusi**.

Majadevahelises avalikus ruumis on muutuste vajadus märgatavalt suurem ning siin peab silmas pidama nii **kohalike elanike harjumusi ja vajadusi** kui looma võimalusi **uute kogukondade tekkeks**, mis on suure tõenäosusega mõnevõrra erinevad ja kirjumad senisest.

Kortermajade vaheline avalik ruum nagu ka uude kasutusse võetud kunagiste õppehoonete vaheline ruum pakub väikeses maa-asulas **uut kvaliteeti kogukonna läbikäimisel** ja ka individuaalsel liikumisel, mida ei ole võimalik saavutada väikeste tänavatega eramajade ja aedade vahel.

## 5. KOKKUVÕTE

Olemasolevate kortermajade olukorra parandamisel on oluline anda neis olevatele ruumidele kaasaegset lisaväärtust kas **paindlikuma ruumiplaneeringuga ja/või läbi avaramate vaadete ja rõdude**.

Põikkandeseintega kortermajades saab välisseintes olevaid avasid on suhteliselt lihtsalt suurendada. Maksimaalse programmina võib sellises olukorras muuta maja pikemas päiksepoolses küljes **kogu toa seina klaasseinaks, mis avaneb veel omakorda rõdule**.

Kortermajade ümbritsevat **maapinda saab kohati tõsta esimese korruse põrandani**, et muuta see suhteliselt lihtsalt pääsetavaks ka liikumispuudega inimestele. Samuti **saab maapinda näiteks maja otstes langetada**, et avada mõned soklikorruse ruumid majaelanike ühiseks või avalikuks kasutuseks.

Ruumide ümberjagamisel korteri sees peab konstruktiivsest skeemist tulenevalt tegema otsuseid **vastavalt konkreetse hoone võimalustele**.

Tühjade ehitiste taaskasutamisel on võimalik nende **kasutusotstarvet muuta**, tuua osaliselt tagasi **avalikkusele suunatud funktsioone**, aga lisada ka väga eriilmelist ja **erinevatele kasutajatele suunatud elamist**.

Kasutusest välja langenud tootmis-, teenindus- ja haridusruumidesse saab eluruume ehitada väga erineva suurusega ning erineva ligipääsetavuse ja varustatusega nii, et neid saavad kasutada pidevat hooldust vajavad **füüsiliste ja/või kognitiivsete häiretega vanemad inimesed** või ka hoopis **noored pered**, kelle jaoks on oluline pigem **ruumi suurus ja paindlikkus**.

Tühjaks jäänud ehitiste uuesti kasutuselevõtt eeldab nende põhikonstruktsioonide head seisukorda ja sellele lisaks **suhteliselt suuri investeeringuid, mis ei pruugi olla väiksemad uue hoone ehitamisest**. Kui see ei ole võimaik ega mõistlik, tuleb tühjaks jäänus ehitised lammutada.

Oluline võiks siinjuures olla **lammutusjäätmete taaskasutamisele lokaalse lisamõtte leidmine**. Kas on materjali liigiti eraldi võimalik taaskasutada või ilma kaugemale prügimäele transportimata moodustada samas kohas näiteks haljastatud pinnavorme.

Siiski tasub vähegi atraktiivsetes asukohtades, kus võiks tühjaks jäänud ehitistele uusi kasutajaid leida, seda tõsiselt kaaluda nii **ruumiliselt potentsiaalselt huvitavate tulemuste** tõttu, kui ka selleks, et **läbi ajaloo tekkinud erinevaid kihistusi** asulatest mitte üleni ära kaotada.

**EKA**

**Arhitektuur ja  
linnaplaneerimine**

**TÄNAME**