

JÄRVA-JAANI KINNISVARA ANALÜÜS

Koostaja: Meelis Kivi

2020

SISUKORD

SISSEJUHATUS	3
1 HOONETE ÜLEVAADE	4
1.1 Vallamaja	4
1.2 Päevakeskus	4
1.3 Kultuurimaja	5
1.4 Lasteaed	5
1.5 Koolimaja.....	5
1.6 Võimla.....	6
1.7 Hostel	6
1.8 Orina mõis.....	6
1.9 Raamatukogu	7
2 HOONETE KULUD JA INVESTEERINGUVAJADUS	8
2.1 Hoonete kulud	8
2.2 Hoonete investeringuvajadus	8
3 LAHENDUSED.....	10
3.1 Kool ja võimla.....	10
3.2 Noortekeskus.....	10
3.2.1 <i>Senise hoone teine korrus</i>	11
3.2.2 <i>Koolimaja</i>	11
3.2.3 <i>Kultuurimaja</i>	13
3.2.4 <i>Orina mõis</i>	14
3.2.5 <i>Päevakeskus</i>	16
3.2.6 <i>Järeldus</i>	17
3.3 Investeermisvajadus ja kulud.....	18
KOKKUVÕTE.....	20

SISSEJUHATUS

Järva valla arengukava aastateks 2018-2025 üheks strateegiliseks eesmärgiks on heal tasemel ja optimaalselt korraldatud avalikud teenused. Eesmärgi elluviimiseks kasutatakse avalike teenuste pakkumiseks võimalikult otstarbekalt ära olemasolevat taristut, mis on kaasajastatud ning multifunktsionaalses kasutuses.

Järva vald pakub Järva-Jaani alevis avalikke teenuseid kaheksas hoones, kogupinnaga ca 8800 m². Heas seisukorras on vallamaja, hosteli hoone, lasteaed ja kultuurimaja. Rahuldavas seisukorras on päevakeskus, kool ja võimla ning halvas seisukorras Orina mõis. Seoses perearstikeskuse loomisega Järva-Jaani hosteli hoonesse noortekeskuse ruumide asemele, on käimas arutelu, kuhu luua uued ruumid noortekeskusele. Sellel teemal on töös pikemalt peatunud.

Töö eesmärgiks on saada ülevaade Järva-Jaani alevis Järva valla omandis olevatest hoonetest ja nendes pakutavatest teenustest, leida sobilikud ruumid noortekeskusele ning leida võimalusi valla omandis oleva kinnisvara optimaalsemaks kasutamiseks. Töö koostamisel on arvestatud, et olemasolevad teenused külas säilivad.

1 HOONETE ÜLEVAADE

1.1 Vallamaja

Järva-Jaani vallamaja (Pikk tn 56, Järva-Jaani) on ehitatud 19. sajandi lõpul. Hoone põhikonstruktsioonid on puidust. Hoone on kahekorruseline ning suletud netopind on 427,4 m². Hoone on heas seisukorras. Hoonel on korrastatud välispiirded ning renoveeritud siseruumid ja elektrisüsteem. Hoone on kasutusel valla teeninduskeskusena.

Hoonel on elektriküte, mis tuleks lähiaastatel vahetada säästlikuma kütteviisi vastu (maaküte, pellet vms). Samuti on hoones vaja korrastada endised arhiiviruumid.

1.2 Päevakeskus

Järva-Jaani päevakeskuse hoone (Lai tn 18, Järva-Jaani) on ehitatud 1926. aastal. Hoone on kahekordne puithoone, mille suletud netopind on 503,4 m². Hoone seisukord on rahuldav. Hoonel on korrastatud fassaad ning osaliselt renoveeritud siseruumid. Hoones on ahiküte. Lai tn 18 kinnistu on avar ja privaatne ning toetab päevakeskuse teenuse pakkumist.

Hoone esimesel korrusel tegutseb MTÜ Jaanilaia päevakeskus, kes pakub erinevaid vaba aja tegevusi järgmistele sihtgruppidele: eakad, puuetega inimesed, töötud, vähekindlustatud pered ja lapsed. Lisaks pakutakse igapäevaelu toetamise teenust (erihoolekandeteenus).

Hoone teisel korrusel on eluruumid, kuid neid ei ole võimalik kasutada seoses tuleohutusnõuetele mittevastamisega. Hoone teise korruse ruumidele tuleks leida rakendus.

Päevakeskuse hoonel on vaja korrastada katus ning renoveerida siseruumid koos tehnosüsteemidega. Teise korruse kasutuselevõtuks on vaja välja ehitada tuletõkkeseptsioonid. Hoonetele tuleks rajada uus küttesüsteem. Hoone esimesel korrusel on seest poolt näha, et osad palgid on mädad. Tuleks osaliselt konstruktsioonid avada, et teada saada, kas see on lokaalne või esineb palkide kahjustusi ka mujal välisseinas. Kui fassaad tuleb täismahus avada ning palke vahetada, on hoone investeerimisvajadus vähemalt 200-300 eurot ruutmeetri kohta suurem, kui antud analüüsis edaspidi kajastatud on.

1.3 Kultuurimaja

Järva-Jaani kultuurimaja (Pikk tn 58, Järva-Jaani) on ehitatud 1951. aastal. Hoone suletud netopind on 1159,3 m², hoonel on kaks maapealset korrust ja soklikorrus. Hoone seisukord on hea. Hoonel on renoveeritud välispiirded ning paigaldatud maaküte. Hoone siseviimistlus ja tehnosüsteemid on osaliselt renoveeritud.

Hoonel on vaja uuendada elektrisüsteem ning siseviimistlus. Samuti on vaja uuendada lavavalgustus korrastada sokkel.

Analüüsida tuleks hoone kasutust ning kasutusaegasid, et leida võimalus ruumide efektiivsemaks kasutuseks.

1.4 Lasteaed

Järva-Jaani lasteaiahoone (Lai tn 4a, Järva-Jaani alev) koosneb 1970. aastal ehitatud vanast osast ning 2011. aastal tehtud juurdeehitusest. Hoone suletud netopind on 1162,1 m². Hoone seisukord on hea. Vana osa siseruumid on rekonstrueeritud 2019. aastal, välispiirded varem.

Lähiajal hoone suuremaid investeeringuid ei vaja. Võimalusel võib värskendada siseviimistlust ja valgustust, mõningal määral vajab korrastamist õueala ning mänguväljakud.

1.5 Koolimaja

Järva – Jaani koolihoone (Pikk tn 1, Järva-Jaani alev) koosneb kahest eri ajastu kahekorruselisest keldriga hoonest. Vanem osa on valminud 1940.aastal, uuem osa 1968.aastal. Hoone suletud netopind on 2590,4 m². Koolihoone välisseinad on rekonstrueeritud 2012. aastal. Samuti on vahetatud hoonel katus. 2019-2020. aastal koostati hoone rekonstrueerimise eelprojekt.

Hoone sisemus ja tehnosüsteemid on amortiseerunud. Füüsiline õpikeskkond on amortiseerunud nii moraalselt kui ka tehniliselt. Vananenud ruumiplaneering seab õpet läbiviivale personalile piiranguid muutunud õpikäsitluse rakendamiseks. Koolimaja koridorid on kitsad, klassiruumid on kinnised ja hoones valitseb laiemalt õppeklasside vähesus. Esinevad puudused tuleohutuses, puudub ventilatsioon ning tehnosüsteemid on pidevas avariiolukorras. Hoone vajab seest täielikku rekonstrueerimist, samuti vajavad vahetamist avatäited.

Koolihoonega on ühendatud 2008. aastal renoveeritud õppehoone-aula, mille esimesel korrusel asuvad tehnoloogiaõpetuse klassid ning teisel aula. Hoone on heas seisukorras, renoveerimist vajavad osad kasutusele võtmata ruumid. Samuti tuleks aulas ruumi funktsionaalsemaks kasutamiseks ehitada lükand-vahesein ning välja ehitada bändiruum.

1.6 Võimla

Järva-Jaani võimla (Võimla tee 5, Järva-Jaani alev) asub endise kutsekooli ruumides. Hoone suletud netopind on 811,8 m². Hoone seisukord on rahuldav. Hoone peamiseks probleemiks on selle asukoht lagunevate kutsekooli hoonete vahel. Hoone vajab renoveerimist. Hoones on puudulik ventilatsioon, uuendamist vajab valgustus ja elektrisüsteem. Samuti vajab hoone täiendavat soojustamist jms.

Koolihoone rekonstrueerimise ehitusprojektiga on kavandatud uue võimla ehitus koolihoone siseõue. Olemasoleval võimlal on mõistlik teha minimaalselt investeeringuid, et tagada hoone töös olek kuni uue võimla ehitamiseni.

1.7 Hostel

Järva-Jaani hostelihoone (Lai tn 2a, Järva-Jaani alev) on renoveeritud 2006. aastal ning 2020. aastal on rekonstrueeritud hoone esimese korruse parem tiib perearstikeskuseks. Hoone suletud netopind on 1114,6 m². Hoone on heas seisukorras.

Hoones asuvad eluruumid eakatele, õpilaskodu, noortekeskus. Alates oktoobrist 2020 alustavad perearstikeskuses tööd perearst, hambaarst ja apteek.

Hoonel on vaja rekonstrueerida fassaad (olemasolev tehnoloogiliselt valesti) ning uuendada siseviimistlust eluruumide osas.

1.8 Orina mõis

Orina mõisa peahoone (Mõisa tee 8, Järva-Jaani alev) on ehitatud 1639-1654. aastal rajatud hoone vundamendile 18. sajandi keskel. Hoone on ümber ehitatud 19. sajandi keskel, mil ehitati hoone vasakule tiivale peale teine korrus ja fassaadile portikus koos rõduga (1860). Hoone suletud netopind on 1067,2 m². Hoones on 2011. ja 2014 aastal uuendatud küttesüsteem ning osaliselt elektrisüsteem LEADER projektidega. Samuti on renoveeritud Kultuurkapitali toetusega WC ja ehitatud sissekäigutrepp 2013.

Esikülje trepp valati LEADER projekti rahadega 2014. Katus on vahetatud 2004/2005. aastal mõisa endiste omanike järeltulijate rahadega, kuid katuseplekk on paigaldatud ilma aluskatteta. Mõisa renoveerimisprojekt on taotletud 2008 Mõisakoolide Ühenduse kaudu ja see valmis 2010. aastal. Antud projekt ei ole enam tehniliselt ja ruumikasutuselt aktuaalne ning hoone renoveerimiseks tuleks koostada uus ehitusprojekt.

Hoone peamiseks kasutajaks on MTÜ Järva-Jaani Muuseum, kes peab hoones Järva-Jaani koduloomuuseumit. Muuseum ei ole avatud igapäevaselt, muuseumit saab külastada eelneval kokkuleppel. Hoone on antud MTÜle tasuta kasutusse kuni 06.10.2027. Lepinguga on jäetud Järva-Jaani gümnaasiumi kasutusse õppekööök, mida kool enam oma tegevuseks ei vaja ega kasuta.

Hoone üldine seisukord on halb ning vajab täielikku renoveerimist.

1.9 Raamatukogu

Järva-Jaani raamatukogu asub Järva Tarbijate Ühistu omandis olevates ruumides Järva-Jaani Konsumi teisel korrusel (Jaani tn 1, Järva-Jaani alev). Ruumid on võetud rendile kuni 31.01.2027. Ruumid on heas seisukorras. Ruumide peamine puudus on asukoht teisel korrusel ning selles tulenev halb ligipääsetavus. Raamatukogu ruumid investeeringuid ei vaja ning ülalpidamiskulud aastas ca 3200 eurot (sh 1400 eurot üür).

Kuna raamatukogu ruumide üürileping on pikaajaline, siis edasises analüüsis raamatukogu kulusid ja investeeringuid ei käsitleta. Kui raamatukogu tuua ligipääsetavuse parandamiseks valla pinnale (päevakeskus, kultuurimaja vm), siis suures plaanis ei muuda see antud hoonete investeeringute ja kulude suuruseid. Samuti ei ole seal märkimisväärt kokkuvõidu.

2 HOONETE KULUD JA INVESTEERINGUVAJADUS

2.1 Hoonete kulud

Hoonete kulude aluseks on võetud 2019. aasta tegelikud kulud hoonetele. Käsitletakse ainult energiakulusid (küte ja elekter) ning hoone ülalpidamiskulusid (vesi- ja kanalisatsioon, korrashoid, jooksev remont jms kulud, mis on vajalikud hoone toimimiseks), asutuste toimimisega seotud majandamiskulusid ja personalikulusid ei analüüsita.

Hoone	netopind	energiakulu	eur/m ²	ülalpidamiskulu	eur/m ²	kokku	eur/m ²
Vallamaja	427,4	5 377,25	12,58	3 554,54	8,32	8 931,79	20,90
Päevakeskus	503,4	1 512,00	3,00	1 282,01	2,55	2 794,01	5,55
Kultuurimaja	1159,3	9 074,73	7,83	9 114,17	7,86	18 188,90	15,69
Lasteaed	1162,1	12 707,58	10,94	5 375,46	4,63	18 083,04	15,56
Koolimaja	2590,4	38 117,86	14,72	25 037,70	9,67	63 155,56	24,38
Võimla	811,8	8 338,96	10,27	1 155,99	1,42	9 494,95	11,70
Hostel	1114,6	12 196,57	10,94	2 205,26	1,98	14 401,83	12,92
Orina mõis	1067,2	6 219,97	5,83		0,00	6 219,97	5,83
Kokku	8836,2	93 544,92	10,59	47 725,13	5,40	141 270,05	15,99

Tabel 1. Hoonete kulud 2019. aastal (Järva valla 2019. aasta eelarve täitmine).

Tabelis 1 toodud andmetest järeldub, et kõige suurema energiakuluga ruutmeetri kohta on kool ja vallamaja. Samad hooned on ka kõige suurema ülalpidamiskuluga ruutmeetri kohta. Kooli kõrge energiakulu on tingitud hoone kasutusviisist, hoones asub ka söökla. Köögiseadmed tarbivad rohkem elektrienergiat võrreldes tavatarbimisega. Vallamaja kulud on tingitud elektriküttest.

Kõige madalamad kulud on päevakeskuse hoonel. Madalad kulud on tingitud hoone kasutuse ja kütteviisi eripärast.

Järva-Jaani hoonete energiakulud on teiste Järva-Valla piirkondade keskmisest madalamad. See on tingitud peamiselt soodsast kaugküttest, mida saadakse E-Piim Tootmise AS Järva-Jaani tööstuse katlamajast.

2.2 Hoonete investeeeringuvajadus

Hoonete investeeeringuvajadus on hinnatud hoonete rekonstrueerimise maksumuse alusel, mis sõltub vastava hoone seisukorrast. Rekonstrueerimise maksumuse aluseks on kogemuslikult sarnaste objektide

ligikaudne maksumus ning sarnaste objektide ehituseelarved. Maksumused on arvestatud konservatiivselt. Investeeringuvajadus on hinnatud 5 aasta perspektiivis.

Hoone	netopind	ehitus eur/m ²	ehitus	inventar	kokku
Vallamaja	427,4	250	106 850		106 850
Päevakeskus	503,4	700	352 380		352 380
Kultuurimaja	1159,3	200	231 860		231 860
Lasteaed	1162,1	50	58 105	30 000	88 105
Koolimaja	2590,4	1 230	3 186 192	350 000	3 536 192
Võimla	811,8	600	487 080	50 000	537 080
Hostel	1114,6	140	156 044	15 000	171 044
Orina mõis	1067,2	1 200	1 280 640	50 000	1 330 640
Kokku	8836,2	663	5 859 151	495 000	6 354 151

Tabel 2. Hoonete investeeringuvajadus (autori koostatud).

Kõige suuremat investeeringut vajab koolimaja. Kooli ruumid vajavad rekonstrueerimist esimesel võimalusel.

Samuti on suur Orina mõisa investeering. Hoone on halvas seisukorras. Investeeringu maht aga sõltub hoones kasutusest. Senise kasutuse juures on aga selline investeering ebamõistlik. Kui teha investeering, peab hoone olema igapäevaselt täielikult kasutuses. Samuti peaks selle investeeringu arvelt vähenema hoonete pind asula kinnisvaraportfellis.

Lisaks vajavad suuremaid investeeringuid võimla ja päevakeskus.

Teiste hoonete puhul on tegemist eelkõige väiksemahuliste remonttööde ja energiatõhusustöödega, mida on saab jaotada osadeks. Neid töid on mõistlik teha jooksvalt, et vältida hoonete seisukorra halvenemist ja tööde ning kulude kallinemist.

3 Lahendused

3.1 Kool ja võimla

Järva-Jaani kool ja võimla vajavad mõlemad rekonstrueerimist. Võimla senine asukoht lagunevate kutsekooli hoonete keskel on halb.

Koolihoone rekonstrueerimise eelprojekt pakub lahenduseks uue võimla ehitamise koolihoone siseõue. Uue ja energiatõhusa hoone ehitamine aitab säästa energiakuludelt. Võimla ehitamine avaks koolihoone kogukonnale ning kooli ruumid leiaks rohkem kasutust. Kuigi hoonete eraldi rekonstrueerimine võib olla odavam, on uue võimla ehitamisel kooli juurde võimalus kaasata toetusraha ka võimla ehitamiseks. Igal juhul tuleb arvestada koolihoone rekonstrueerimiseks toetusraha saamiseks koolireformi läbiviimisega. Vana võimla on mõistlik konserveerida või võõrandada.



Pilt 1. Järva-Jaani koolihoone koos võimlaga. AB Ansambel OÜ eelprojekt.

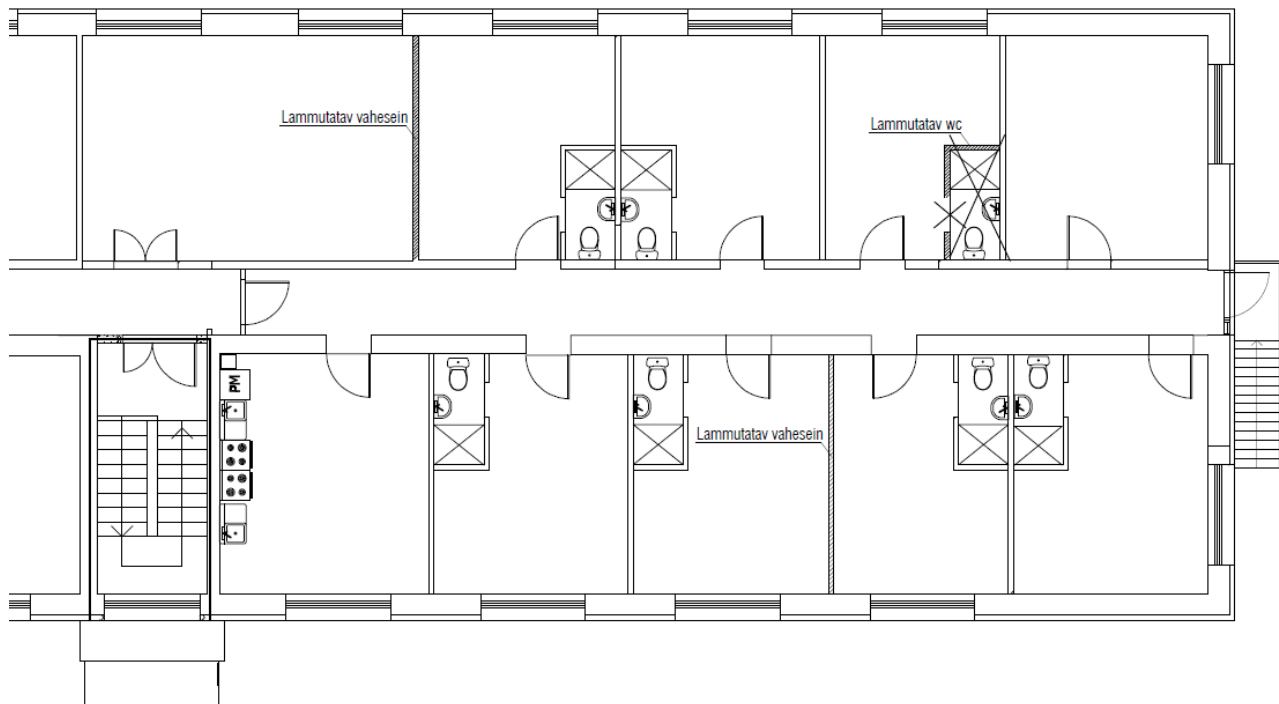
3.2 Noortekeskus

Järva-Jaani noortekeskus asus hosteli hoone esimesel korrusel. Seoses ruumide ümber kohaldamisega perearstikekuseks, on noortekeskusele vaja leida uued ruumid. Valikus on erinevaid võimalusi – senise hoone teine korrus, koolimaja, kultuurimaja. Lisaks eelnevatele on MTÜ Järva-Jaani Kogukond teinud ettepaneku kaaluda noortekeskuse loomist Orina mõisa peahoonesse.

3.2.1 Senise hoone teine korrus

Järva-Jaani hosteli hoone teise korruse paremaas tiivas on senini olnud 8 ühetoalist eluruumi koos WC-ga, lisaks üldkasutatavad ruumid. Seoses perearstikeskuse loomisega esimesele korrusele muudeti üks eluruum ventilatsioonikambriks.

Ruumide kohaldamiseks noortekeskuseks on vaja lammutada kaks vaheseina ja üks WC ning uuendada siseviimistlus. Samuti lahendada evakuatsioonitrepp teiselt korruselt koos välisuksega. Lisaks paigaldada ühte ruumi köögimööbel koos tehnikaga. Nimetatud tööde maksumus on ca 20 000 eurot.



Joonis 1. Hosteli hoone teise korruse plaan.

Noortekeskuse jäämisel hosteli hoonesse on eeliseks suhteliselt madal investeering, harjunud asukoht, ruumide suurus jääb samaks, ruumid võimalik hiljem suhteliselt lihtsalt kohandada tagasi eluruumideks.

Noortekeskuse jäämisel hosteli hoonesse on puuduseks eluruumide arvu vähenemine. Samuti võib noortekeskuse asumine perearstikeskuse peal segada arstide ja apteegi tööd.

Noortekeskuse jäämine hosteli hoonesse hoone kulusid ei muuda. Küll aga jääb eluruumide vähenemise tõttu saamata võimalik tulu kuni 8400 eurot.

3.2.2 Koolimaja

Noortekeskuse ruumid on võimalik suhteliselt lihtsalt luua ka kooli juurde õppehoone-aula ruumidesse. Aulat kasutab kool peamiselt bändiproovideks ja erinevaks huvitegevuseks. Kui koolile ehitada välja

Architectural floor plan of a building, likely a school or institutional structure, showing various rooms and corridors. The plan includes dimensions, room numbers (1-9), and labels for fire safety zones (TULETÖKKESEKTSIOONI PIIR EI60). Key areas include a staircase (õhuruum), a kitchen (kipskarkassein), and a large room with a fireplace (põrand/lagi 16,9 m2). The plan is divided into sections by fire walls (EI30) and includes a fire alarm system (EI30) and a fire extinguisher (S2). The plan is labeled with '1' in the bottom center.

[illegible]

12

Ruumide noortekeskuseks kohaldamisel on teisel korrusel vaja ehitada välja bändiruum. Aula ruumi efektiivsemaks kasutuseks on mõistlik poolitada ruum avatava vaheseinaga. Esimesel korrusel tuleb avada läbipääs köögi ruumi ning ruum renoveerida. Tööde hinnanguline maksumus on 25 000-30 000 eurot.

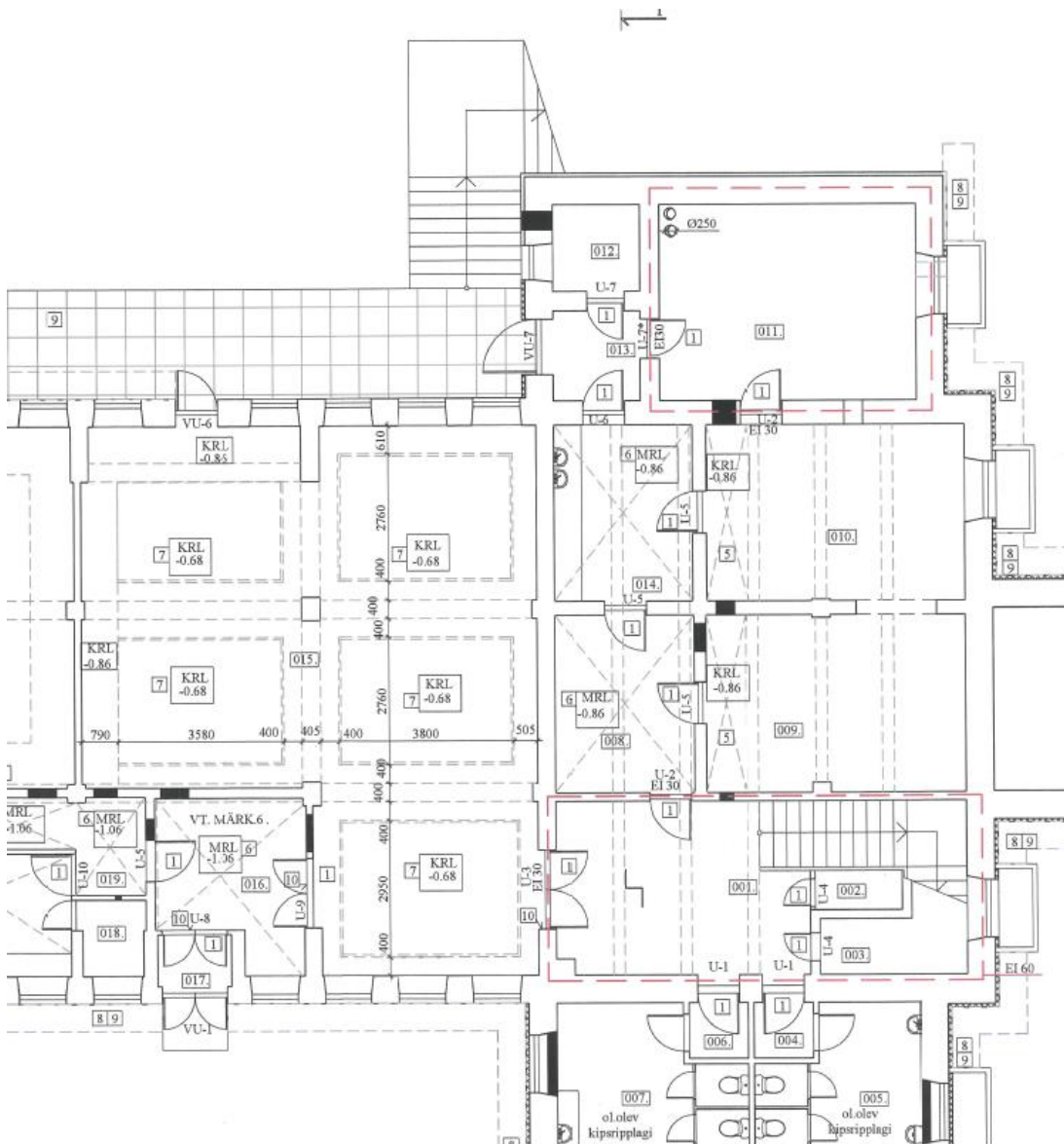
Noortekeskuse viimisel õppehoone-aula ruumidesse on võimalik suhteliselt madala investeeringuga saada noortele avarad ja heas korras ruumid. Samuti on eeliseks see, et huviringide läbiviimiseks on võimalik kasutada lisaks kooli taristut. Noortekeskuse kooli juurde viimine võimaldab tõhustada asutuste vahelist koostööd, tõhustada noorsootöö kvaliteeti ning vähendada dubleerimisi (nt huviringid).

Puuduseks võib osutuda noorte vastumeelsus sellele, et noortekeskus asub kooli juures.

Noortekeskuse kolimisel õppehoone-aula ruumidesse hoonete kulud ei muutu. Võrreldes hosteli hoonega, ei jää saamata tulu eluruumide üürimisest.

3.2.3 Kultuurimaja

Üheks võimaluseks on noortekeskuse paigutamine kultuurimaja soklikorrusele. Noortekeskuse ruumide vajaduse katab ära väike saal ja baariruumid. Noortekeskuse tegevuseks ei ole vaja ruume oluliselt kohendada. Tegeleda on vaja ainult sisustusega.



Joonis 4. Kultuurimaja soklikorruse plaan.

Kultuurimaja eeliseks on, et ruumid ei vaja investeeringut. Samuti annab noortekeskus kultuurimajahoonele täiendava sisu ja väljundi. Noored saavad olema paremini haaratud kultuurimaja tegevustesse ja huviringidesse.

Puuduseks võib lugeda seda, et noortekeskuse ja kultuurimaja tööaeg kattub. Kultuurimaja tegevus võib olla sellest häiritud. Samuti muudab ühe saali hõivamine teha keeruliseks osade ringide toimumise. Alternatiiviks võiks olla lasteaia saali või kooli aula kasutamine.

3.2.4 Orina mõis

Orina mõisa peahoone vajab täielikku renoveerimist. Kuigi hoone ei ole ehitismälestis, tuleb hoone renoveerimisel järgida, et hoone säilitaks oma ajaloolise väärtuse. Tuleb restaureerida väärtuslikud detailid ning säilitada välisilme. See teeb hoone renoveerimise kallimaks võrreldes tavahoonetega.

Hoone renoveerimisel tuleb arvestada ka energiatõhususe miinimumnõuetega. Hoone tuleb viia C-klassi, mis vana maja puhul võib osutuda suhteliselt kulukaks.

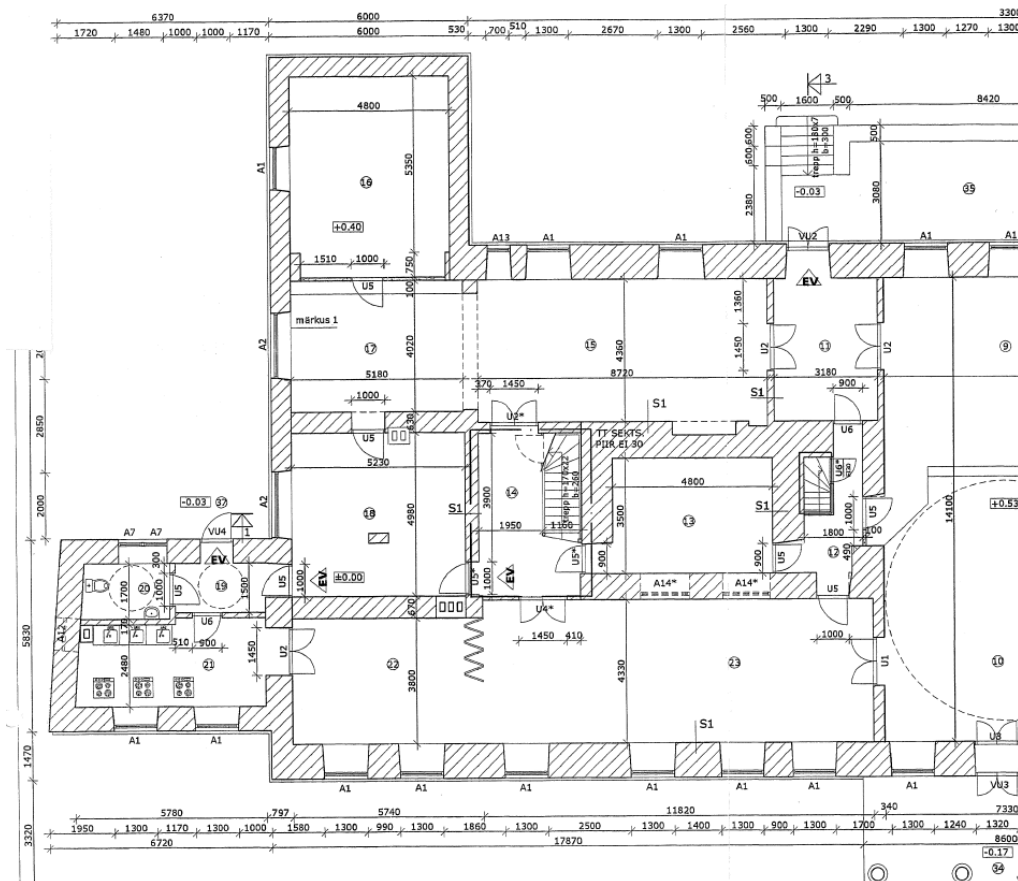
Võttes aluseks sarnaste hoonete rekonstrueerimise hinnad, võib arvestada Orina mõisa renoveerimise ruutmeetri hinnaks 1200 eurot, see teeb kogumaksumuseks ca 1 280 000 eurot. Arvestades valla investeerimisvõimekust ning teiste hoonete investeerimisvajadust (nt Järva-Jaani koolihoone ca 4,3 miljonit eurot), on sellise investeeringute tegemine võimalik ainult toetusrahaga, mille omaosalus on 10-20 protsenti. Kaheldav on sellise meetme avanemine lähiaastatel.

Kui jagada investeeringud aastate peale, tuleks esmalt renoveerida noortekeskuse tarbeks hoone vasakpoolse tiiva esimene korrus, üldpinnaga ca 250 ruutmeetrit. Üksnes sisetööde maksumuseks kujuneb ca 140 000 eurot, millele lisandub inventari kulu. Samas jääks lahendamata ventilatsioon, hoone välispiirded ning soojustus. See aga tähendab, et tööd ei pruugi tagada korralikku sisekliimat ning hoone üldist ohutust. Vald peab tagama, et osutab oma teenuseid ohutus ja kvaliteetses keskkonnas.

Samuti tuleb arvestada, et ruumide loomine Orina mõisa on aeganõudev. Esmalt tuleks alustada hoone auditist, kus määratletakse täpsemalt ehitise seisukord. Seejärel tuleks koostada kogu hoone renoveerimisprojekt. Kuigi hoonele on koostatud 2010. aastal renoveerimisprojekt, on see tänaseks vananenud ning projekt tuleb uuendada. Eeltööde hangete ja projekteerimisega võib minna kuni aasta (audit vähemalt 1 kuu, hoone mõõdistamine 1 kuu, projekteerimise hange 1,5-2 kuud, projekteerimine põhiprojekti staadiumis 6 kuud, ekspertiis 1 kuu). Noortekeskuse ruumide ehitamisega läheb ca pool aastat (hange 1,5-2 kuud, ehitus 4 kuud) kui hange esimesel korral õnnestub.

Noortekeskuse kolimisel Orina mõisa kaasnevad nii energia- kui ka ülalpidamiskulud. Koos ülalpidamiskuludega tähendab see eelarves aastas vähemalt ca 17 500 suurust kulu.

Üheks väljakutseks on ka ülejäänud hoone kasutuse leidmine. Kui hoonesse tuleb noortekeskus ja võibolla lisada ka raamatukogu, saab majast kasutusse kõigest pool maja (ca 500 m²). Kuigi hoones asub ka koduloo muuseum, on selle kasutus väga väike. Muuseumi külastatakse kõigest mõned korrad aastas. Piirkonna ajaloo säilitamine on oluline, kuid võibolla oleks võimalik seda teha ka mõnes teises asulas tegutsevas muuseumis.



Joonis 5. Orina mõisa põhikorruse vasakpoolne tiib.

Noortekeskuse viimisel Orina mõisa on eeliseks, et noored saavad väarikas hoones omaette ruumid.

Puuduseks on see, et hoone kasutuselevõtmisel on keeruline leida kogu hoone kasutust. Samuti kasvavad kulud valla eelarves. Investeering hoone kasutuselevõtmiseks on suur. Investeeringu osalisel tegemisel ei suuda aga tagada hoone ohutust ja tervislikku sisekliimat. Samuti võtab aega 1,5-2 aastat, enne kui noortekeskusele ruumid valmis saaks.

3.2.5 Päevakeskus

Veel on võimaluseks luua ruumid noortekeskusele päevakeskuse hoone teisele korrusele. Antud ruumid on kasutuseta. Samas on ruumide seisukord halb ning hoones olev ahiküte ei sobi noortekeskuse tegevuseks. Lisaks ei vastaks hoone selline kasutus tuleohutusnõuetele.

Esmalt tuleks teha hoonele audit, et selgitada välja hoone ja selle kandekonstruktsioonide seisukord. Sealt selgub tööde tegelik maht

Minimaalselt tuleks noortekeskuse viimisel antud hoonesse teha järgnevad tööd:

- 1) uuendada hoone küttesüsteem, paigaldada maaküte, õhk-vesi soojuspump või muu automaatne küttelehendus, hoonele välja ehitada radiaatorid ja kütetorustik;

- 2) vahetada katusekate, senine on paigaldatud ilma aluskatteta, katus lekib kohati;
- 3) 2. korruse ahjude, vaheseinte, põrandate, lagede lammutus, põrandate kandekonstruktsioonide sirgeks ajamine (hetkel põrandad vajunud);
- 4) muuta 2. korrus eraldi tuletõkkeseptsiooniks, see tähendab kogu 2. korruse piirete (lagi, põrand, seinad) ja trepikodade katmist kipsplaadiga, tuleb paigaldada trepikodadele tuletõkkeuksed;
- 5) uuendada elektrisüsteem hoones;
- 6) lahendada ventilatsioon.

Nimetatud tööde tegemiseks on vajalik eelnevalt koostada ehitusprojekt.

Arvestades, et hoonele on vaja teha audit, koostada ehitusprojekt, hoone renoveerida ning kõigi tööde tegemiseks vaja teha läbi viia hanked, võib minna vähemalt 2 aastat, enne kui saab hoonesse noortekeskuse viia.

Noortekeskuse kolimisel päevakeskuse ruumidesse on eeliseks, et tühjad ruumid saavad kasutuse, hoone suhteliselt suur ja privaatne õueala toetab noortekeskuse tegevust, aktiivsed eakad ja noored saavad omavahel lõimuda.

Puuduseks on suhteliselt suured ja ajamahukad investeeringud.

3.2.6 Järeldus

Lähtuvalt eeltoodust, on kõige mõistlikum luua noortekeskuse ruumid kooli juurde. Noored saavad suhteliselt madala investeeringuga ning mõistliku ajakuluga avarad ja heas korras ruumid, huviringide läbiviimiseks on võimalik kasutada lisaks kooli taristut, kasvatab asutuste vahelist koostööd, tõhustab noorsootöö kvaliteeti ning vähendada dubleerimisi (nt huviringid).

Noortekeskus sobiks ka suhteliselt hästi päevakeskuse teisele korrusele, kuid hoone seisukord nõuab ajamahukaid ja suhteliselt suuri investeeringuid. Hoone kandekonstruktsioonide tegelik seisukord on teadmata. See võib tähendada täiendavaid investeeringuid.

Mõeldav oleks ruumide loomine ka hosteli hoone teisele korrusele ja kultuurimajja, kuid nendel on mõningad puudused. Ruumide loomisel hosteli teisele korrusele väheneks asulas eluruumide arv, mida saaks kasutada abivajajatele eluruumi tagamise teenuse pakkumiseks. Kultuurimajas ei pruugiks noortekeskus sobituda kultuurimaja tööaja ja -rutiiniga. Kultuurimajja sobiks pigem raamatukogu, kui on see vaja kunagi ümber kolida.

Noortekeskuse loomisel Orina mõisa on rohkem puuduseid. Hoone vajab suuri investeeringuid, investeeringu osalisel tegemisel ei saa tagada noortele ohutut keskkonda ja head sisekliimat. Ruumide ehitamine on suhteliselt aeganõudev (kuni 2 aastat) ning kogu hoonele on raske leida aktiivset kasutust.

Orina mõis oleks mõistlik konserveerida, võõrandada või anda kasutusse kolmandale sektorile sarnaselt Albu vallamajaga, kus külaselts ise majandab hoonet.

3.3 Investeermisvajadus ja kulud

Asula investeermisvajadust mõjutavad peamiselt investeeringud koolihoonesse ja Orina mõisa. Ülejäänud investeeringud on suhteliselt väikesed ning ei mõjuta suures plaanis asula investeermisvajadust. Küll aga parandavad need energiatõhusust ning aitavad hoida kokku kulusid.

Hoone	netopind	ehitus eur/m ²	ehitus	inventar	kokku
Vallamaja	427,4	150	64 110		64 110
Päevakeskus	503,4	700	352 380		352 380
Kultuurimaja	1159,3	200	231 860		231 860
Lasteaed	1162,1	50	58 105	30 000	88 105
Koolimaja koos võimlaga	3997	1 090	4 356 730	500 000	4 856 730
Võimla		0	0		0
Hostel	1114,6	140	156 044	15 000	171 044
Orina mõis	1067,2	1 200	1 280 640	50 000	1 330 640
Kokku	9431	689	6 499 869	595 000	7 094 869

Tabel 3. Hoonete investeermisvajadus kooli rekonstrueerimisel ja uue võimla ehitamisel. Autori koostatud

Kooli rekonstrueerimisel ja uue võimla ehitamisel suureneb hoonete pindala ca 600 m² võrra. Samas vähenevad hoonete energiakulud 10 % ehk 10 000 eurot. Seoses hoonete pinna suurenemisega ja alarahastatud hoonete ülalpidamiskulude suurenemisega suurenevad ülalpidamiskulud samas suurusjärgus. Seega kulud hoonetele jäävad sisuliselt samaks.

Hoone	netopind	energiakulu	eur/m ²	ülalpidamiskulu	eur/m ²	kokku	eur/m ²
Vallamaja	427,4	3 247,10	7,60	3 554,54	8,32	6 801,64	15,91
Päevakeskus	503,4	3 000,00	5,96	2 500,00	4,97	5 500,00	10,93
Kultuurimaja	1159,3	8 167,26	7,04	9 114,17	7,86	17 281,43	14,91
Lasteaed	1162,1	12 707,58	10,94	5 375,46	4,63	18 083,04	15,56
Koolimaja koos võimlaga	3997	35 258,54	8,82	28 000,00	7,01	63 258,54	15,83
Võimla			0,00		0,00	0,00	0,00
Hostel	1114,6	10 367,08	9,30	2 205,26	1,98	12 572,34	11,28
Orina mõis	1067,2	11 100,00	10,40	6 403,20	6,00	17 503,20	16,40
Kokku	9431	83 847,56	8,89	57 152,63	6,06	141 000,19	14,95
Vahe	594,80	-9 697,36		9 427,50		-269,86	
Osakaal	6,7%	-10,4%		19,8%		-0,2%	

Tabel 4. Hoonete kulud kooli rekonstrueerimisel ja uue võimla ehitamisel. Autori koostatud

Hoonete pindala ja investeerimisvajadust aitab vähendada Orina mõisa konserveerimine. Kuna hoonele on keeruline rakendust leida, tuleks teha ära elementaarsed tööd, mis takistavad hoone edasist lagunemist ning aitavad hoonet säilitada. Hoone tuleks konserveerida, võõrandada või anda kolmanda sektori kasutusse sarnaselt Järva-Madise vallamajaga, kus külaselts ise majandab hoonet ja kasutab seda oma tegevuste läbiviimiseks.

Selle tulemusel väheneb asula hoonete investeerimisvajadus ca 1,2 miljonit eurot ehk 17,5%.

Hoone	netopind	ehitus eur/m ²	ehitus	inventar	kokku
Vallamaja	427,4	150	64 110		64 110
Päevakeskus	503,4	700	352 380		352 380
Kultuurimaja	1159,3	200	231 860		231 860
Lasteaed	1162,1	50	58 105	30 000	88 105
Koolimaja koos võimlaga	3997	1 090	4 356 730	500 000	4 856 730
Võimla		0	0		0
Hostel	1114,6	140	156 044	15 000	171 044
Orina mõis		100	106 720		106 720
Kokku	8363,8	637	5 325 949	545 000	5 870 949
Vahe	-1 067	-52	-1 173 920	-50 000	-1 223 920
Osakaal	-11,3%	-7,6%	-18,1%	-8,4%	-17,3%

Tabel 5. Hoonete investeerimisvajadus Orina mõisa konserveerimisel. Autori koostatud

Hoonete kulud Orina mõisa konserveerimisel vähenevad hoonete kulud 18 000 eurot ehk 12,6 %.

Hoone	netopind	energiakulu	eur/m ²	üalpidamiskulu	eur/m ²	kokku	eur/m ²
Vallamaja	427,4	3 247,10	7,60	3 554,54	8,32	6 801,64	15,91
Päevakeskus	503,4	3 000,00	5,96	2 500,00	4,97	5 500,00	10,93
Kultuurimaja	1159,3	8 167,26	7,04	9 114,17	7,86	17 281,43	14,91
Lasteaed	1162,1	12 707,58	10,94	5 375,46	4,63	18 083,04	15,56
Koolimaja koos võimlaga	3997	35 258,54	8,82	28 000,00	7,01	63 258,54	15,83
Võimla			0,00		0,00	0,00	0,00
Hostel	1114,6	10 367,08	9,30	2 205,26	1,98	12 572,34	11,28
Orina mõis			0,00		0,00	0,00	0,00
Kokku	8363,8	72 747,56	8,70	50 749,43	6,07	123 496,99	14,77
Vahe	-472,40	-20 797,36		3 024,30		-17 773,06	
Osakaal	-5,3%	-22,2%		6,3%		-12,6%	

Tabel 6. Hoonete investeerimisvajadus Orina mõisa konserveerimisel. Autori koostatud

KOKKUVÕTE

Järva-Jaani hooneid iseloomustab suhteliselt hea seisukord ja madalad energiakulud seoses E-Piim Tootmise AS Järva-Jaani tööstuse katlamajast saadava suhteliselt odava kaugküttega. Enamus hooneid vajab väiksemaid investeeringuid peamiselt energiatõhususe parandamiseks. Rekonstrueerimist vajavad kool, võimla ja päevakeskuse hoone. Samuti vajab täielikku taastamist Orina mõis, kuid keeruline on leida hoonesse aktiivset kasutust, et investeering oleks põhjendatud. Kokkuhoidu Järva-Jaani alevi hoonete kulude ja investeerimisvajaduste arvelt on peamiselt võimalik leida Orina mõisa arvelt.

Noortekeskuse kõige sobilikum asukoht oleks kooli juures õppehoone-aula ruumides. Sobiks ka päevakeskuse hoone, kuid hoone vajab kulukaid ja ajamahukaid investeeringuid. Vähem sobilikud oleksid hosteli ja kultuurimaja hooned, kõige vähem sobib Orina mõis.