



Arhitektuur ja
linnaplaneerimine

JÄRVA VALLA ÜLDPLANEERINGU KOLHOOSIALADE UURING

koostajad: Toomas Tammis, Tarmo Teedumäe
magistrandid: Reelika Reinsalu, Janeli Voll
14.08.2020

SISUKORD

1.	SISSEJUHATUS	2
1.1.	UURINGU TAUST JA EESMÄRK	2
1.2.	UURINGU ÜLESEHITUS JA TEOSTAMISE VIIS.....	2
2.	PROBLEEMI PÜSTITUS.....	3
2.1.	PÕHILISED KÜSIMUSED	3
2.2.	LÄHTEANDMED	3
3.	TÜHJADE EHITISTE KASUTUSELE VÕTMISE KRITERIUMID SÕLTUVALT NENDE ASUKOHAST	4
3.1.	TÖÖHÕIVE JA ETTEVÕTTED.....	4
3.2.	ELANIKE PAIKNEMINE JA ARVUKUS	6
3.3.	TEENUSTE KÄTTESAADAVUS.....	8
3.4.	KINNISVARA TEHINGUD (ATRAKTIIVSUS)	8
3.5.	ELURUUMIDE TEHNOLOOGILINE KVALITEET (KAUGKÜTE).....	10
3.6.	ELURUUMIDE VANUS.....	11
3.7.	KUS LAMMUTADA JA KUS TOETADA?.....	12
4.	RUUMILISE SEKKUMISE VÕIMALUSED JA EHITISTE TAASKASUTAMINE	14
4.1.	JÄRVA-JAANI	16
4.1.1.	Asula lokaalne situatsioon, iseärasused ja võimalused	17
4.1.2.	Kogukond	19
4.1.3.	Projekti ala situatsioon. Avalike välialade ja hoonete programm	20
4.1.4.	Projekt. Hoonete taaskasutamine	23
4.2.	KOERU	32
4.2.1.	Asula lokaalne situatsioon, iseärasused ja võimalused	33
4.2.2.	Kortermajad maa-asulas, tööränne.	34
4.2.3.	Projekti ala situatsioon. Avatud õuealad ja kortermajad.	35
4.2.4.	Projekt. Olemasolevate kortermajade kaasajastamine	45
4.2.5.	Projekt. Uued üüri- ja kortermajad	48
5.	KOKKUVÕTE	51
6.	VALIK KASUTATUD ALUSMATERJALE	53
7.	LISAD	53

1. SISSEJUHATUS

1.1. UURINGU TAUST JA EESMÄRK

Käesoleva uurimistöö ajendiks on uue Järva valla üldplaneeringu koostamine. Sellega seoses soovib Järva vald uurida kunagiste kolhoosialade (sh kortermajade) olukorda ning jõuda selgusele, mida selliste aladega ja hoonetega ette võtta - kas õigem on lammutada või leida uus väljund. Järva valla üldplaneeringu lähteseisukohtades on toodud välja üldplaneeringu ühe eesmärgina: „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“ (Lähteülesanne ÜP kolhoosialade uuringule).

1.2. UURINGU ÜLESEHITUS JA TEOSTAMISE VIIS

Uurimistöö on tehtud koostöös Eesti Kunstiakadeemia arhitektuuri ja linnaplaneerimise eriala magistristuudioga, mida juhatavad käesoleva uuringu koostajad. Töösse on kaasatud magistrandid Janeli Voll ja Reelika Reinsalu. Töö käik jagunes suures plaanis kaheks. Esimeses pooles toimus andmete kogumine ja olemasoleva olukorra selgitamine, mille tulemusena selgitati kriteeriumid, mille põhjal hinnata tühjaks jäänud hoonete uuesti kasutusele võtu potentsiaali sõltuvalt nende asukohast. Sellest tegid uurimistöö koostajad Järva valla esindajatele kokkuvõtte Koeru teeninduskeskuses 7.02.2020. Teises pooles keskenduti maa-asulate võimalikele arengutele, nii kohalikele kui uutele võimalikele elanikele, neist lähtuvalt eripalgelisetele elamismudelitele ning ruumilise sekkumise võimalustele. Selleks valiti kõige elujõulisemate asulate seast Koeru ja Järva-Jaani, kui kohad, kus võiks (elu)kekskonna uuendamine kõige varem päevakorda tõusta.

2. PROBLEEMI PÜSTITUS

2.1. PÕHILISED KÜSIMUSED

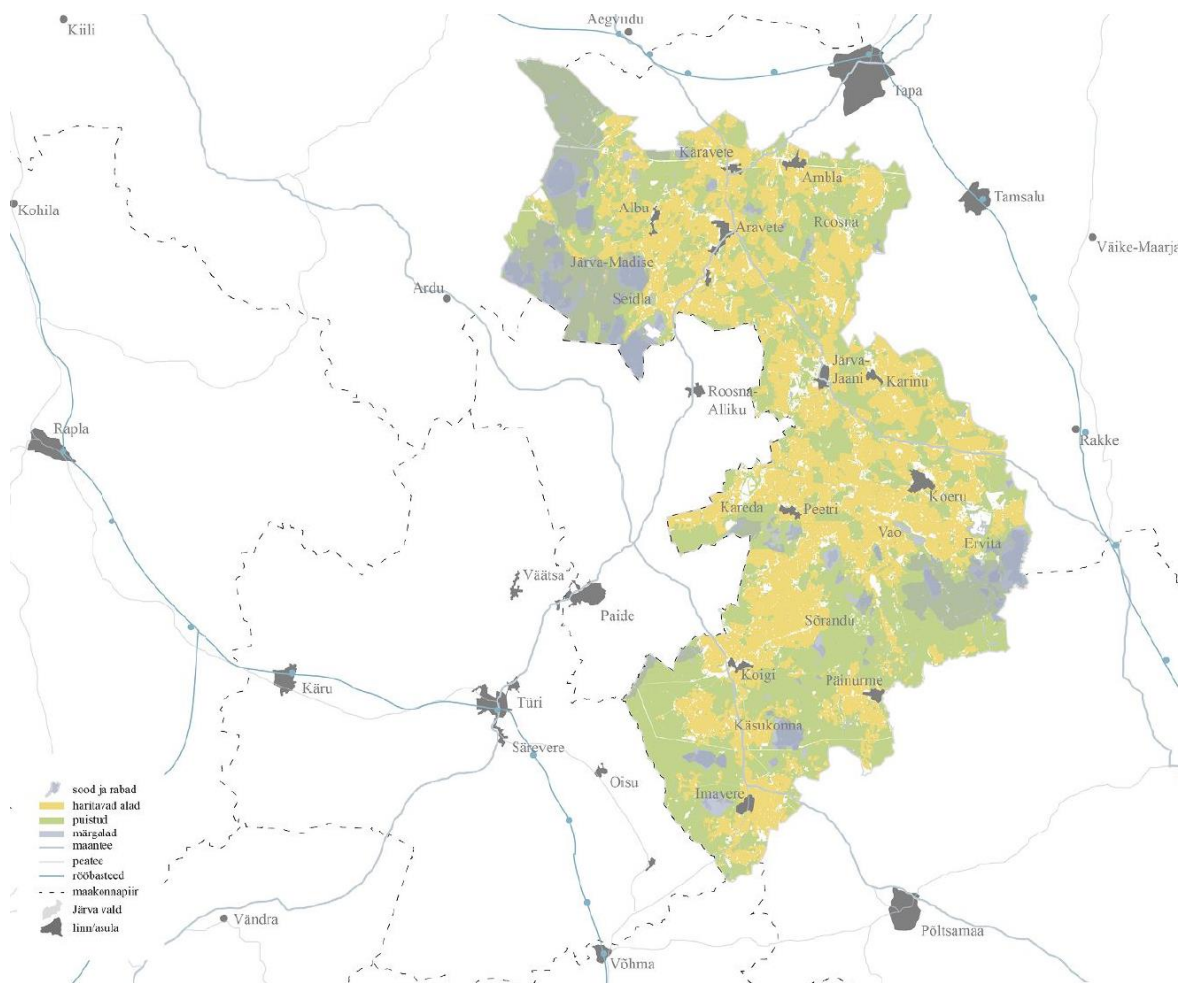
Järva vallas nagu Eesti maa-asulates üldisemalt on üha enam tühjaks jäänud või pooltühje Nõukogude Liidu ajal ehitatud hooneid. Neid on väga erinevatest tüpoloogiatest, tühjaks jäävad nii kortermajad, põllumajandus- ja tootmishooned kui ka teenindus- ja haridusasutuste majad. Mitte alati ja igal pool, aga üldise tendentsina on see siiski nähtav. Sellega kaasnevad kohati ka laiemad tühjaks jäänud piirkonnad: kas väiksemad kortermajade alad (näiteks Albu küla, Vao küla), tühjaks jäänud koolikompleksid koos oma kõrval- ja abihoonetega (näiteks Järva Jaani endise kutsekooli hooned) või maha jäetud põllumajandus- ja tootmishooned. Väga üldise kokkuvõttega võib öelda, et sellisel kujul ja sellises asukohas ei ole neid hooneid mitte kellelegi vaja, mitte keegi ei taha neis majades enam elada ega töötada. Küsime, miks see nii on, millised tühjaks jäänud hooned sõltuvalt oma asukohast võiksid leida uuesti kasutust, kes võiksid olla maa-asulate uued elanikud, millistes majades, millises elukeskkonnas soovivad inimesed elada ja töötada ning kuidas seda saavutada, kuidas parandada asulate avalikku ruumi, kas saab siin olemasolevaid maju ära kasutada ja kus on suure tõenäosusega mõistlik kasutusest välja jäänud ehitised lammutada?

2.2. LÄHTEANDMED

Uurimistöös on kasutatud avalikult kättesaadavaid andmeid Järva vallalt, Statistikaametist, Maa-ametist ja Eesti väikeasulate uuringust (Hendrikson & Ko, Tallinna Ülikool, Rahandusministeerium: 2019), töö keskel sai kättesaadavaks ka Järva Vallavalitsuse ja selle hallatavate asutuste optimaalse piirkondliku struktuuri kujundamine (Järva vald: 2019) ja vahetult enne lõppu ka Eesti inimarengu aruanne 2019/20 (SA Eesti Koostöö Kogu: 2020), üldisemaks taustainfoks on oluline Üleriigiline planeering Eesti 2030+. Neist on sõelutud välja andmed, mis näitavad ettevõtluse, teenuste ja kinnisvaraturu olukorda, teisisõnu võimalikke töökohti, võimalust igapäevaseks normaalseks elutegevuseks ja soovi konkreetsetes asulas elada – sellest moodustuvad asukohast lähtuvad kriteeriumid tühjaks jäänud hoonete uuesti kasutusele võtuks või lammutamiseks.

3. TÜHJADE EHITISTE KASUTUSELE VÕTMISE KRITERIUMID SÕLTUVALT NENDE ASUKOHAST

3.1. TÖÖHÕIVE JA ETTEVÕTTED



Järva valla maakasutus. Allikas: Järvamaa maakonnaplaneering 2030+, vektorandmed.

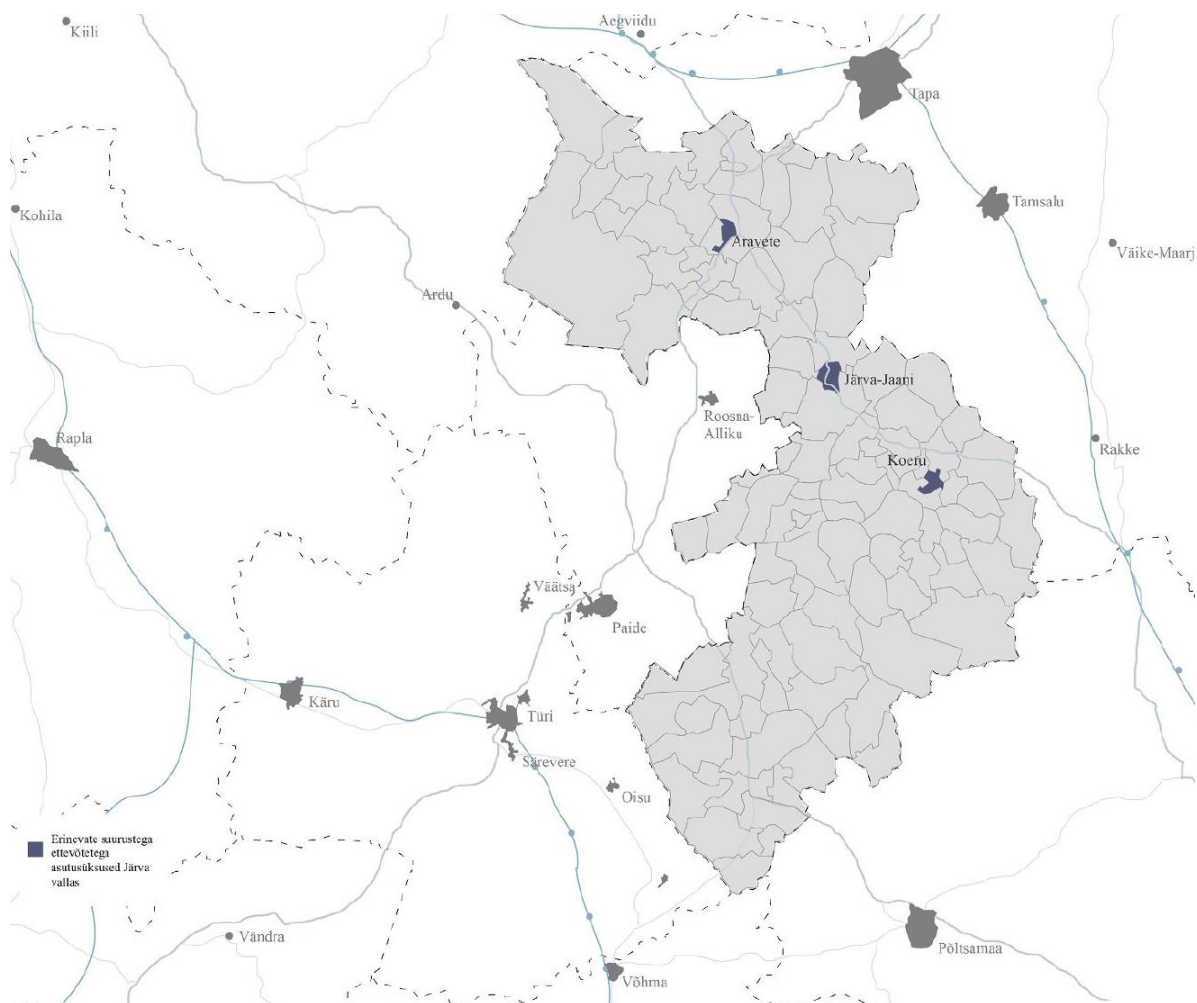
Eesti tööhõive struktuur on viimase 30 aastaga oluliselt muutunud. Kui aastal 1995 oli Eestis kõigist töötajatest primaarsektoris hõivatud 10,3%, siis 2018 aastaks on see osakaal 3,3% (Statistikaameti andmebaas). Järvamaal (statistikat on kogutud haldusreformi eelsete maakondade kohta) on vastavad näitajad 18,9% ja 13,3% (samas). Veel 1989 oli Eestis kõigist töötajatest primaarsektoris hõivatud 20,8%, ehk võrreldes nõukogude perioodiga on langus primaarsektori töökohtades veelgi suurem. Võrdlus nõukogude perioodiga on oluline seetõttu, et selle teine pool oli maa-asulate laienemise ja mõneski mõttes õitsengu aeg. Eesti põllumajandus oli Nõukogude Liidus suhteliselt heal järjel, Nõukogude Liidu turg oli võrreldes praegusega üüratu ning töötamine mitte väga kõrgelt mehhaniseeritud põllumajandussektoris suhteliselt töömahukas. See tingis inimeste juurdevoolu maa-asulatesse ning seeläbi uute kortermajade, tootmis-, haridus- ja teenindushoonete tarviduse. Nüüdseks on olukord tööhõives ja inimeste ootustes elu- ja töökeskkonnale radikaalselt muutunud, põllumajandussektor pakub tööd vähestele. Järva vallas, kus on haritava maa ning seeläbi põllumajanduse osakaal suhteliselt suur, avaldab see kindlasti märkimisväärset mõju nii töökohtadele kui seeläbi kogu laiemale keskkonnale.

Aasta	1989	1995	2000	2005	2010	2015	2018
Majandussektor							
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

Eesti hõivatud majandussektori järgi. Allikas: Statistikaameti andmebaas

Järvamaa	1995	2000	2005	2010	2015	2018
Majandussektor						
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

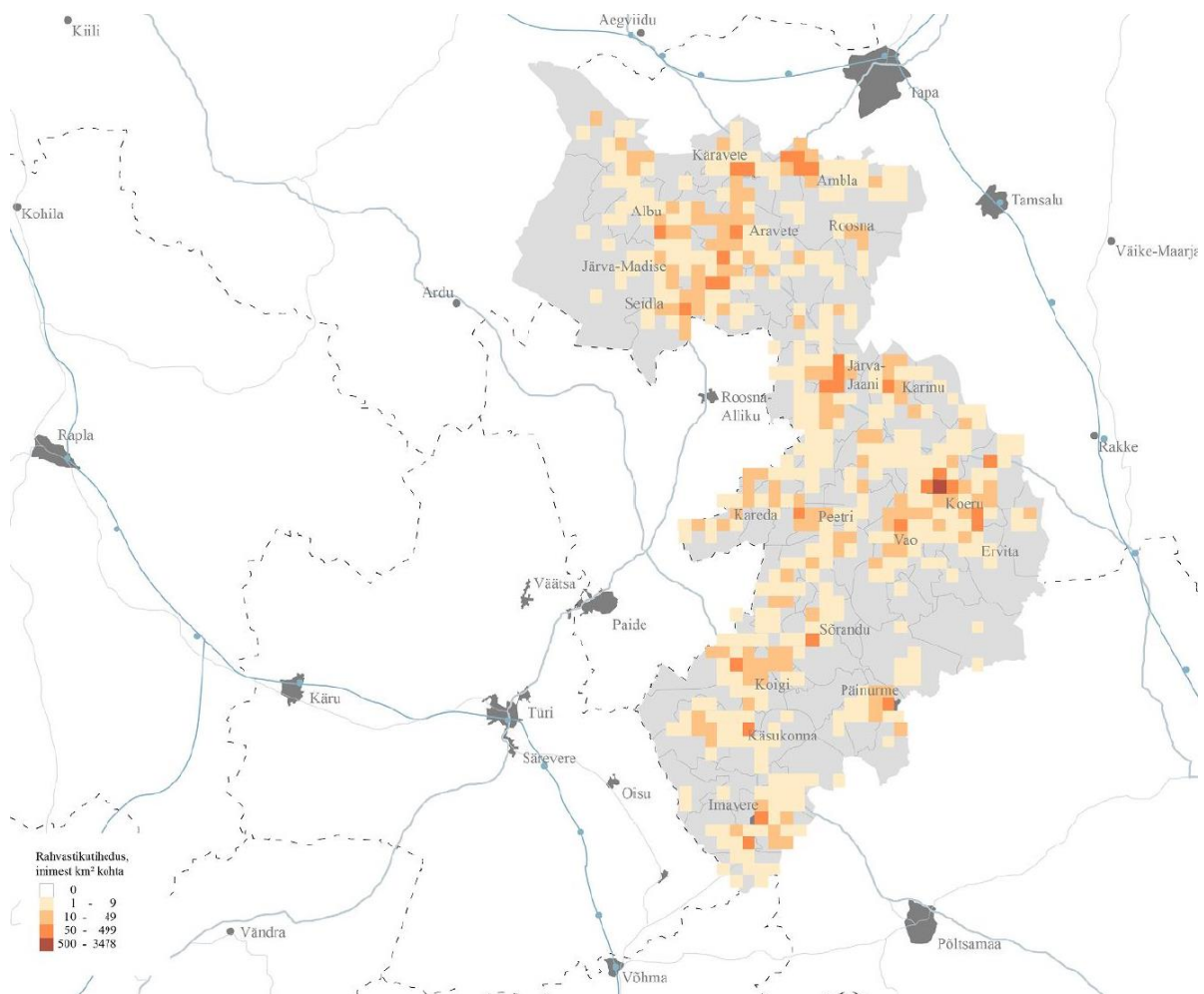
Järvamaa hõivatud majandussektori järgi. Allikas: Statistikaameti andmebaas



Erineva suurusega ettevõtete asustusüksused Järva vallas. Allikas: Eesti väikeasulate uuring 2019.

Sellises olukorras on oluline, et kadunud primaarsektori töökohtade asemele tekiks uusi töökohti võimaikult erineva suuruse ja suunitlusega ettevõtetelt. Ühelt poolt on erineva suurusega ettevõtlus oluline, et vältida edaspidi ainult ühele majandussektorile, tegevusalale või ühele ettevõttele panustamisega seotud riske. Teisalt loob see paremaid eeldusi erinevate huvide ja oskustega tööjõu rakendamiseks, mis muudab asukohad atraktiivseks suuremale hulgale erinevatele inimestele. Eesti väikeasulate uuringu järgi on erineva suurusega ettevõtlust Järva vallas vaid kolmes suuremas asulas: Aravetel, Järva-Jaanis ja Koerul.

3.2. ELANIKE PAIKNEMINE JA ARVUKUS

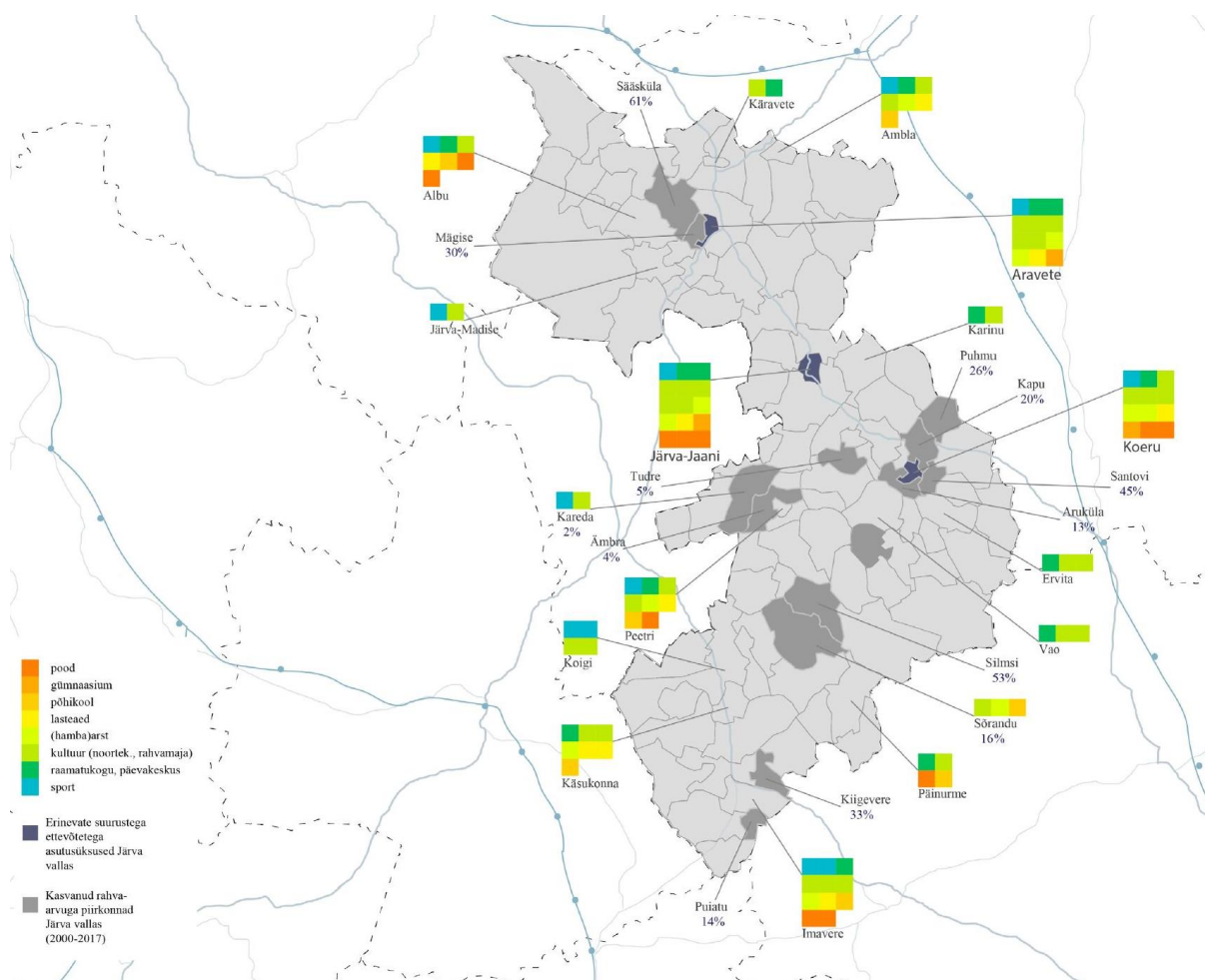


Rahvastikutihedus, inimest km² kohta. Allikas: Statistikaamet 01.01.2017.

Eelmises lõigus välja toodud Aravete, Järva-Jaani ja Koeru on 2020 jaanuari seisuga selgelt kõige suuremad asumid Järva vallas vastavalt 751, 972 ja 921 elanikuga, elanike arvult järgmine on 409 elanikuga Imavere (<https://jarvavald.kovtp.ee/>). Kõik kolm on küll kahaneva rahvastikuga nagu valdav osa Järva valla asulaid, kuid valla neljateistkümnest kasvavast ja lastega või kasvavast ja väheste lastega asulast on seitse koondunud Aravete ja Koeru lähemasse ümbrusse (Eesti Väikeasulate uuringu veebirakendus: <https://www.hendrikson.ee/maps/V%c3%a4ikeasulad/>). Nii väikeste ja üksteisele lähedal olevate asulate puhul on siin raske näha inimeste suuremast asulast

Taustsüsteemi selgitamiseks tuleb siiski lisada, et valdava osa Järva valla asulate nagu ka valla tervikuna rahvaarv kahaneb (<https://jarvavald.kovtp.ee/> ja Eesti Väikeasulate uuringu veebirakendus: <https://www.hendrikson.ee/maps/V%c3%a4ikeasulad/>). Samuti kuulub sisuliselt kogu praegune Järva vald ääremaaliste ja ääremaastumisriskiga omavalitsuste hulka (Eesti Koostöö Kogu, Eesti inimvara raport (IVAR): võtmeprobleemid ja lahendused 2010). Raporti koostajate järgi loetakse selles kontekstis „*ääremaastumise tunnuseks rahvastiku kahanemine kas viimase 50 aasta jooksul vähemalt poole võrra või alates 2000. aastast keskmiselt vähemalt 1% aastas*“ ja ääremaastumisriskiga olukorda „*kus elanike tihedus jääb alla 8 in/km² või mille kaugus suuremast keskusest on üle 50 km*“. See tähendab, et taandumise surve Järva vallas on suhteliselt suur ja kõiki kohti aktiivsena hoida on tõenäoliselt väga raske kui mitte võimatu.

3.3. TEENUSTE KÄTTESAADAVUS



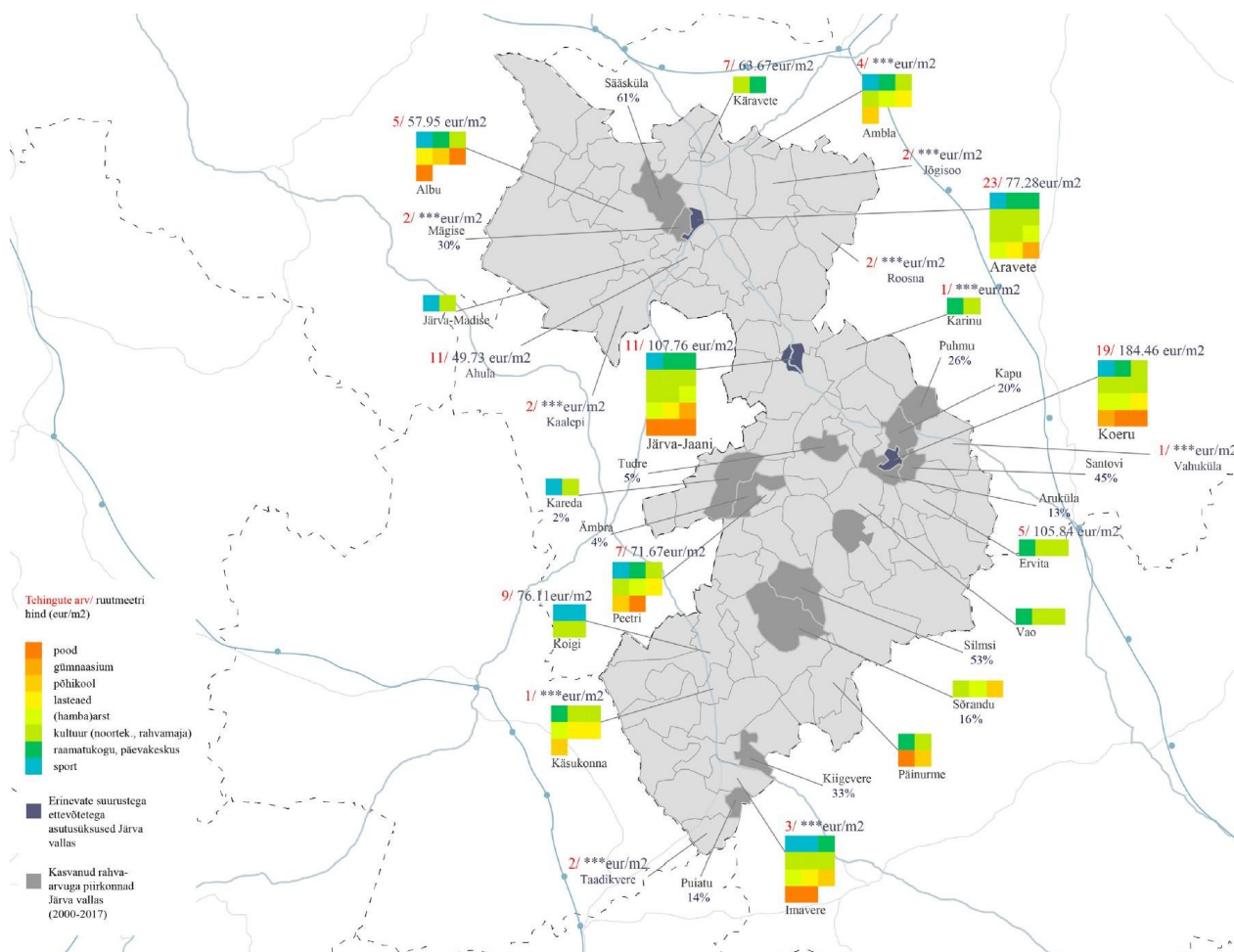
Erineva suurusega ettevõtetega asustusüksused, perioodil 2000-2017 kasvanud rahvaarvuga piirkonnad Järva vallas ja teenuste paiknemine. Allikas: Eesti väikeasulate uuring 2019 ja Järva vald.

Teenuste kättesaadavusel on asulate jätkusuutlikkuses oluline osa. Kaubanduse, haridusasutuste, tervishoiuteenuste, kultuuri tarbimise ja selles osalemise ning sportimisvõimaluste kättesaadavus on oluline kõigile vanusegruppidele, nii praeguste kohalike elanike kui võimalike uusasukate seisukohast. Kõige paremini on avalike teenustega kaetud kolm kõige suuremat asulat Aravete, Järva-Jaani ja Koeru, aga suhteliselt hea on olukord ka Imaveres (<https://jarvavald.kovtp.ee/> ja Eesti Väikeasulate uuring). Kahaneva rahvastikuga olukorras tekib siin paratamatult küsimus, kui kaua jaksavad väiksemad asulad erinevaid teenuseid pakkuda ning vaieldamatu eelis on ikkagi suurema elanike arvuga kohtadel.

3.4. KINNISVARA TEHINGUD (ATRAKTIIVSUS)

Kinnisvara tehingute statistika eluruumide osas näitab kinnisvara atraktiivsust antud piirkonnas ja seeläbi annab aimu ka kogu piirkonna atraktiivsusest elukeskkonnana. Käesoleva töö käigus on vaadatud eluruumide hinnastatistika Järva vallas ajavahemikus 1.01.2019 – 31.12.2019 (Maa-ameti kinnisvara hinnastatistika). Järva vallas tehti sellel perioodil eluruumidega 116 müügitehingut, mille

keskmine hind ruutmeetri kohta oli 95,15 €. Maksimaalne ruutmeetri hind oli 342,47 € ja minimaalne 0,02 €.

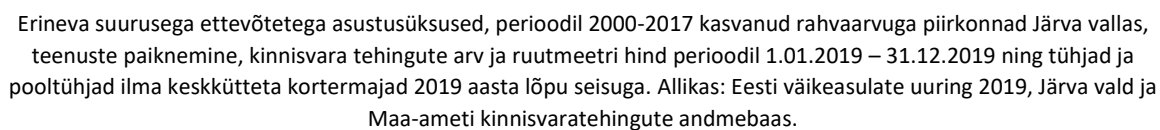


Erineva suurusega ettevõtetega asutussüksused, perioodil 2000-2017 kasvanud rahvaarvuga piirkonnad Järva vallas, teenuste paiknemine ning kinnisvara tehingute arv ja ruutmeetri hind perioodil 1.01.2019 – 31.12.2019. Allikas: Eesti väikeasulate uuring 2019, Järva vald ja Maa-ameti kinnisvaratehingute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

Sealjuures oli maksimaalne tehingu summa 21 000 € ja minimaalne 1 €. Kõige enam kinnisvaratehinguid eluruumidega oli 2019 aastal samuti ootuspäraselt kolmes suuremas asulas: Aravetel, Koerus ja Järva-Jaanis, vastavalt 23, 19 ja 11. Järgmine tehingute arvult oli Koigi 9 tehinguga. Keskmised ruutmeetri hinnad olid vastavalt Aravetel 77,28 €, Koerus 184,46 € ja Järva-Jaanis 107,76 €. Keskmise ruutmeetri hinna osas mahtus siin kolme suurima asula vahele veel Ervita 105,85 € (5 tehingut), järgnesid Koigi 76,11 (9 tehingut) ja Peetri 71,67 € (7 tehingut). Maa-ameti statistika kuvab avalikult hinna andmeid alates viiest tehingust, ehk siis äärmused võivad siintoodutest mõnevõrra erineda, kuid üldist keskmist see ei mõjuta.

Ühelt poolt võib tehingute arvust ja hinnast järeldada elamiseks vähegi atraktiivsemad piirkonnad. Need on kolm suuremat asulat Aravete, Järva-Jaani ja Koeru, millele selles kontekstis lisanduvad ka Ervita, Koigi ja Peetri. Teiselt poolt on üldisemas plaanis selge, et selliste ruutmeetrihindadega ei ole võimalik ehitada, ehk siis vaba turu olukorras ei ole siin mõtet müügi eesmärgil uusi elurume rajada.

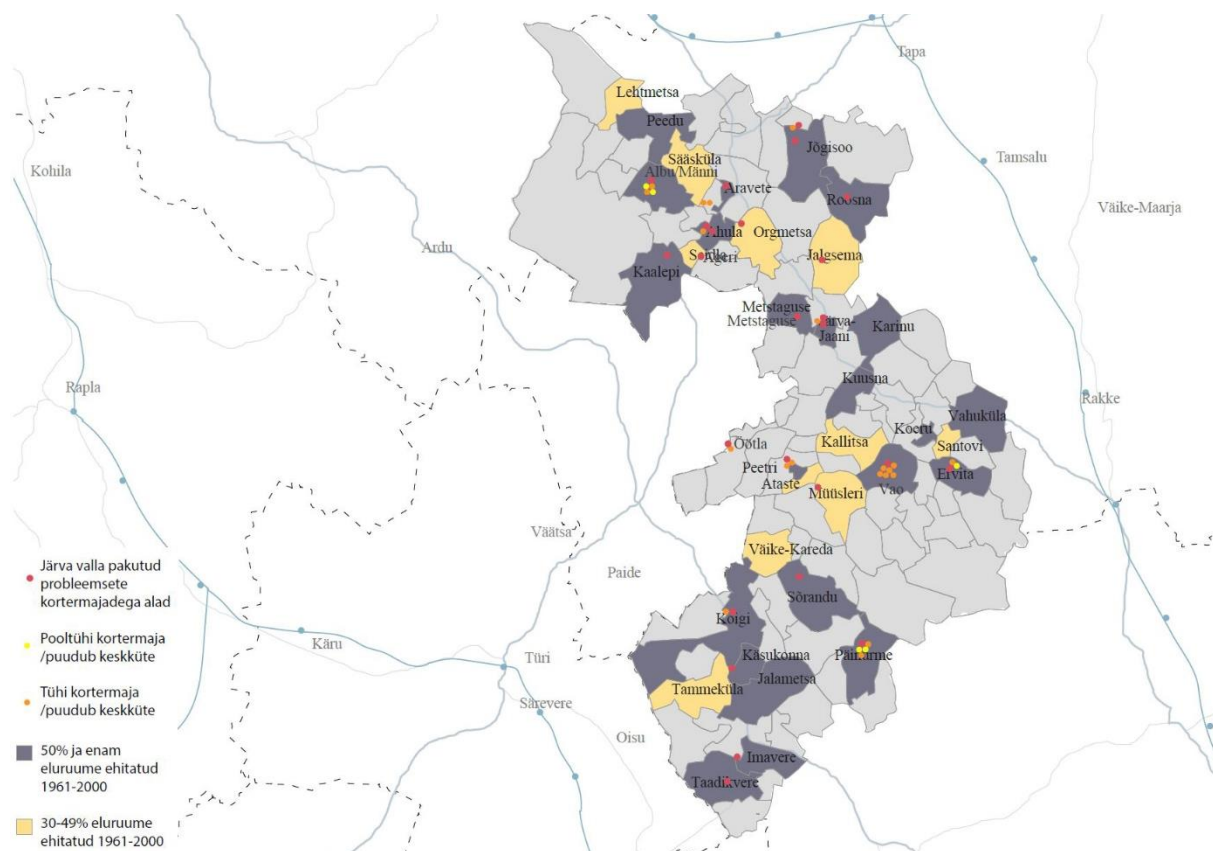
3.5. ELURUUMIDE TEHNOLOOGILINE KVALITEET (KAUGKÜTE)



JÄRVA VALLA ÜLDPLANEERINGU KOLHOOSIASULATE UURING
EKA Arhitektuuriteaduskond 2020

lahti ühendatud, mis tähendab, et allesjäänud kortermaja elanikel tuleb leida uusi individuaalseid küttelahendusi. See tähendab paratamatult ka uusi vajalikke investeeringuid elanike poolt, kelle majanduslik olukord ei ole nagunii kiita. Samas võib kaugkütte võrgu tarbijate vähenemine mõjuda halvasti ka võrguvaldajale, kes saab pakkuda teenust aina vähematele klientidele. Kortermajade kaugkütte süsteemist välja lõikamine ja võrgu enda vähendamine võib olla hea ja mõistlik võrguteenuse optimeerimiseks ja kaasajastamiseks vastavalt uuenenud turuolukorrale, aga võib viia ka edasise allakäiguni, kus kaugkütte võrku ei ole sellisena enam majanduslikult otstarbekas ülal pidada. See viib omakorda eluruumide tehnoloogilise varustatuse ja mugavusastme languseni, mida on hiljem väga raske tagasi pöörata või mille tagasipööramiseks läheb vaja üha suuremaid investeeringuid. Need probleemsed kortermajad asuvad suures osas juba praegu asulates, kus on vähenev rahvastik ja vähe teenuseid.

3.6. ELURUUMIDE VANUS

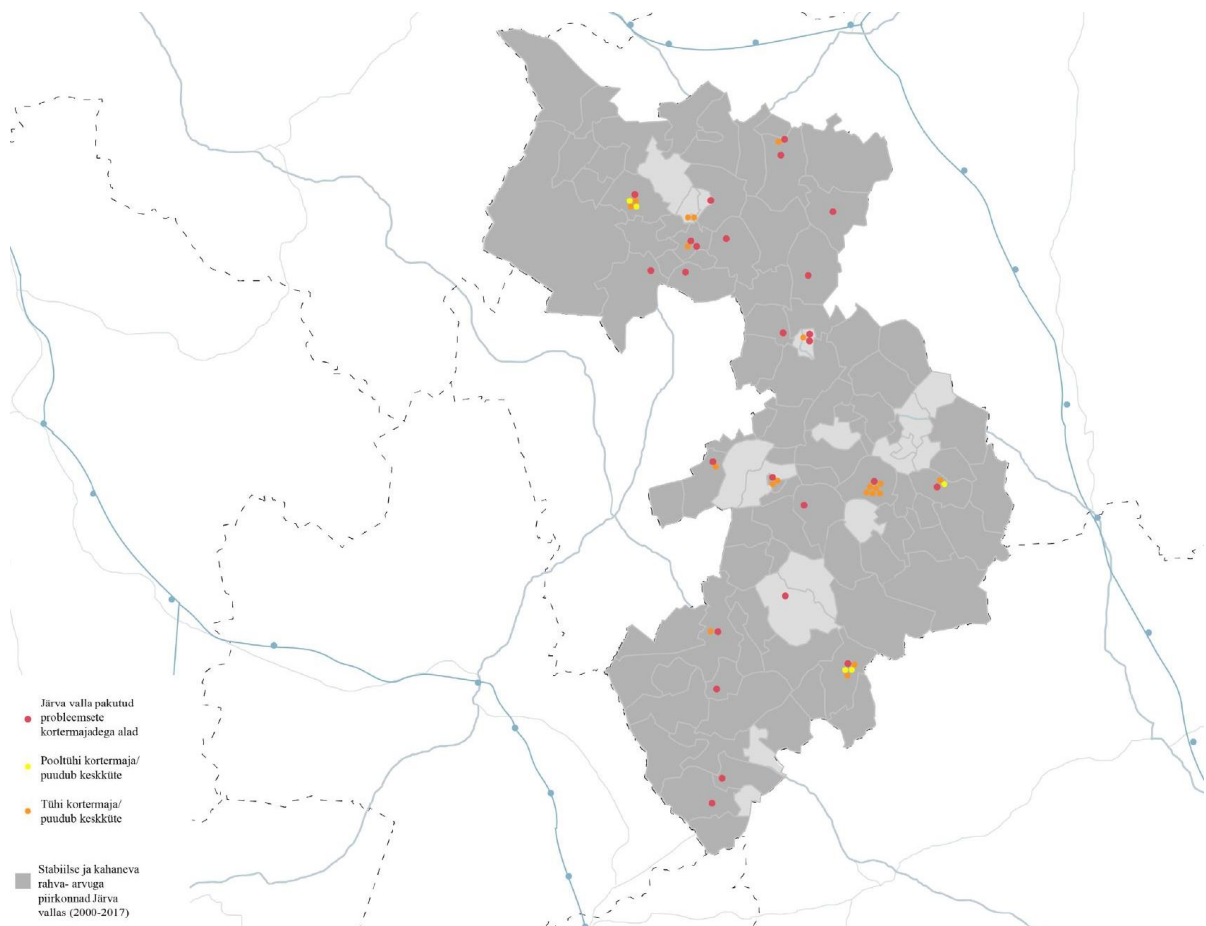


Järva valla piirkonnad, kus on 30-49% ning 50% ja enam eluruumide ehitatud perioodil 1961-2000 ning tühjad ja pooltühjad ilma keskkütteta kortermajad 2019 aasta lõpu seisuga. Allikas: Eesti väikeasulate uuring 2019 ja Järva vald.

Järva vallas on praegu 23 kohalikku haldusüksust, mille eluruumidest 50% ja enam pärineb ajavahemikust 1961-2000 ja lisaks 11, mille eluruumidest 30-49% on ehitatud 1961-2000 (Eesti Väikeasulate uuringu veebirakendus: <https://www.hendrikson.ee/maps/V%c3%a4ikeasulad/>). Vahetult taasiseseisvumise eel ja järel, sisuliselt kogu 1990-ndatel aastatel ehitati maa-asulates väga vähe. Ehitamise kontsentreerumine suurematesse linnadesse ja nendega külgnevatesse asulatesse on siiani nähtav ning maa-asulates pärineb valdav osa ehitistest, sealhulgas eluruumidest eelmisest sajandist. See tähendab, et suures osas on need nii tehnoloogiliselt kui moraalselt vananenud. See on

tõenäoliselt üks põhjusi paradoksaalseks olukorraks, kus ühelt poolt ei tundu maal olevat piisavalt töökohti, et inimestele seal elamist atraktiivseks või üldse võimalikuks muuta, aga teisalt kaebavad ettevõtjad sageli piisava hulga ja kvaliteediga tööjõu puuduse üle, et maal ettevõtlust arendada. Muude majanduslike ja sotsiaalsete probleemide kõrval on siin üheks põhjuseks suure tõenäosusega ka kvaliteetse elamispinna puudumine. Eriti puudutab see korterelamuid, mis pärinevad valdavas osas nõukogude aegsest perioodist ja ei vasta nii oma ruumiliselt ülesehituselt, ehituskvaliteedilt kui ülalpidamiskuludelt tänapäevastele ootustele. Korterid on aga oluline osa eluruumidest, mida vajavad pigem ajutiselt (mõneks aastaks) kohalikesse (tootmis)ettevõtetesse tööle tulnud noored spetsialistid või äsja vanematekodust lahkunud esimest omaette elamispinda otsivad noored. Eluruumide puudus ja nende suhteliselt madal kvaliteet võivad osutada oluliseks põhjuseks noorema ja aktiivsema elanikkonna siirdumisel suurematesse linnadesse. Samuti ei vasta nõukogude aegsed kortermajad taandunud füüsiliste ja/või kognitiivsete võimete vanemate inimeste vajadustele, kes võiksid tulla maa-asulatesse otsima odavamat, rahulikumat ja looduslähedasemat elukeskkonda.

3.7. KUS LAMMUTADA JA KUS TOETADA?



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.

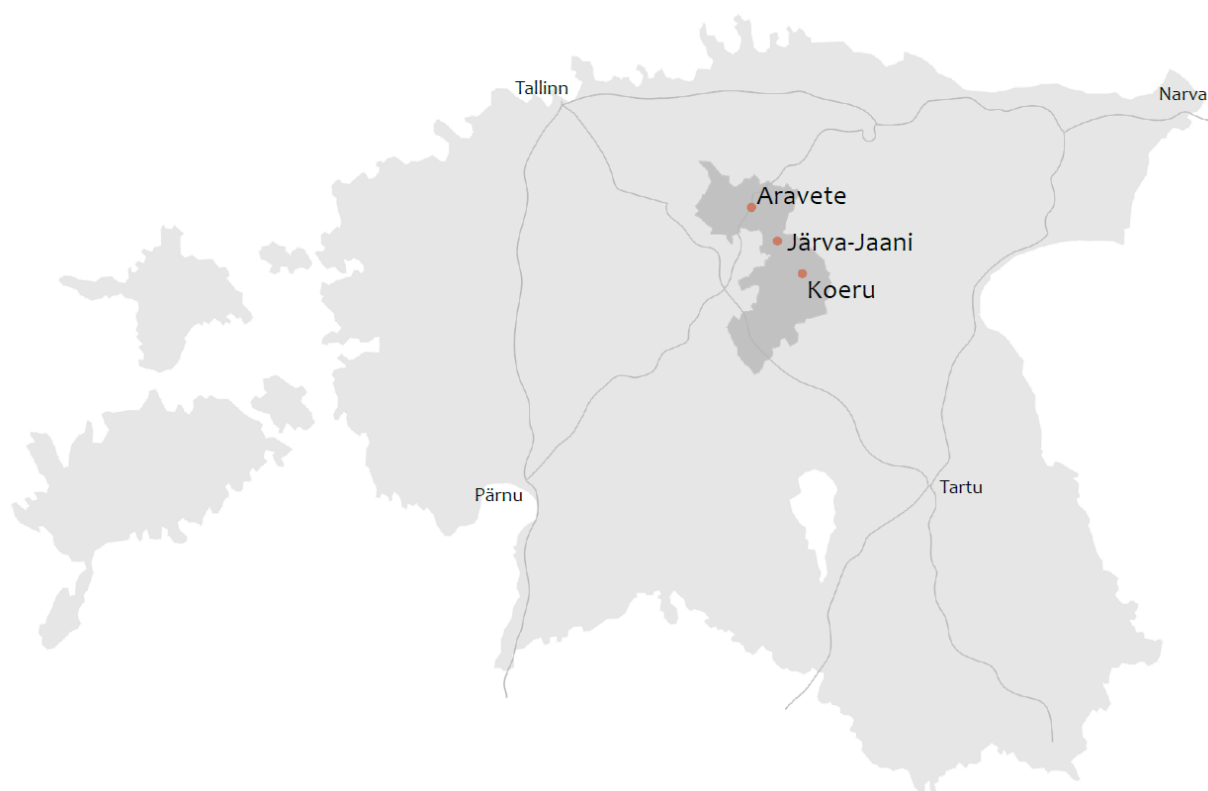
Otsene küsimus lammutamisele kuuluva lõplikust määratlemisest on paratamatult provokatiivne ning ei võimalda välise vaatluse ja statistiliste andmete põhjal kindlasti anda ühest ja ammendavat

vastust. Ometi saab eelneva baasil teha esialgseid otsuseid, mida on siis vaja täpsema lokaalse info põhjal kontrollida ja täiendada. Asukohad, kus on väga ühekülgne majandustegevus ja ei ole erineva suurusega ettevõtteid, kus on ümbritsevate asulatega võrreldes vähe elanikke ja /või pidev elanikkonna vähenemine, kehv teenuste kättesaadavus, väga madalad kinnisvarahinnad ja väike tehingute arv (teisisõnu väga väheatraktiivne kinnisvara), valdavalt nõukogude ajast pärit ja praeguseks nii moraalselt kui tehnoloogiliselt vananenud eluruumid ja juba praeguseks tühjaks jäänud kortermaju, ei ole suure tõenäosusega tulevikus väga elujõulised. Vähemalt suuremat elanikkonna kasvu ja uute elamispindade vajadust on seal väga raske näha. See tähendab, et neis paigus praeguseks tühjaks jäänud kortermajadele, aga ka teistele ehitistele on raske näha uut perspektiivi ja suure tõenäosusega on mõistlik need lammutada. Töökäigus kogutud andmed näitavad ka, et suurem osa praeguseks tühjaks jäänud kortermajadest asuvad asulates, kus eelpool toodud kriteeriumid on suures osas täitmata.

Siiski tuleb öelda, et kuigi ülaltoodud valdavalt statistika põhised kriteeriumid on kõik indikatsiooniks negatiivsetest arengutest, mis koos esinedes kipuvad üksteist võimendama, on lisaks kindlasti oluline kaaluda kohalikke kvaliteete, mida arvud ei kajasta, nagu olemasolev hästi toimiv kogukond, lihtsalt looduskaunis asukoht või mõni muu lokaalsel infol põhinev väärtus, mis võivad hõlpsasti statistikast ilmneva negatiivse tausta üles kaaluda.

4. RUUMILISE SEKKUMISE VÕIMALUSED JA EHITISTE TAASKASUTAMINE

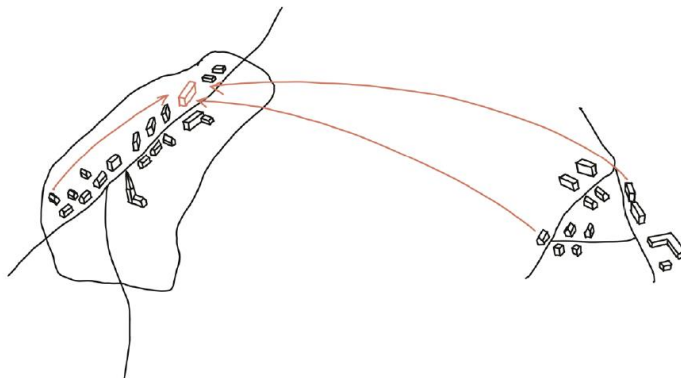
Uurimistöö teine osa seab eesmärgiks asulate olemasoleva keskkonna parandamise, seda nii asula üldise planeeringu, majadevahelise avaliku ruumi, olemasolevate kortermajade, kui tühjaks jäänud ehitiste osas. See eeldab tööd konkreetsete asulatega ja ehitistega, mille lahenduste ettepanekud on paratamatult lokaalsed, kuid mille üldisemaid põhimõtteid ja lahendusprintsippe saab võtta eeskujuks ka teiste samalaadsete olukordade lahendamisel mujal. Töö läheb edasi Koeru ja Järva-Jaaniga, mis osutusid uurimistöö esimeses faasis koos Aravetega kõige elujõulisemateks Järva vallas. Need on suure tõenäosusega kohad, kus ühena esimestest tekib tarvidus ja võimekus olemasolevasse ruumi sekkuda, midagi muuta ja/või lisada. Kuna iga ruumiline sekkumine toob paratamatult kaasa kasvõi väikesed muudatused ruumi kõigis mastaapides alates asula planeeringust ja avalikust ruumist kuni konkreetsete hoonete sissepääsude ja välisilmeni, siis on oluline, et mõlema asula puhul on need erinevad kihistused käsitletud. Järgnevad Järva-Jaani ja Koeru juhtumiuuringud on kokkuvõtted EKA Arhitektuuri ja linnaplaneerimise erialal 2020 kaitstud Reelika Reinsalu ja Janeli Volli magistritöödest.



Järva vald ja selle suurimad asulad.

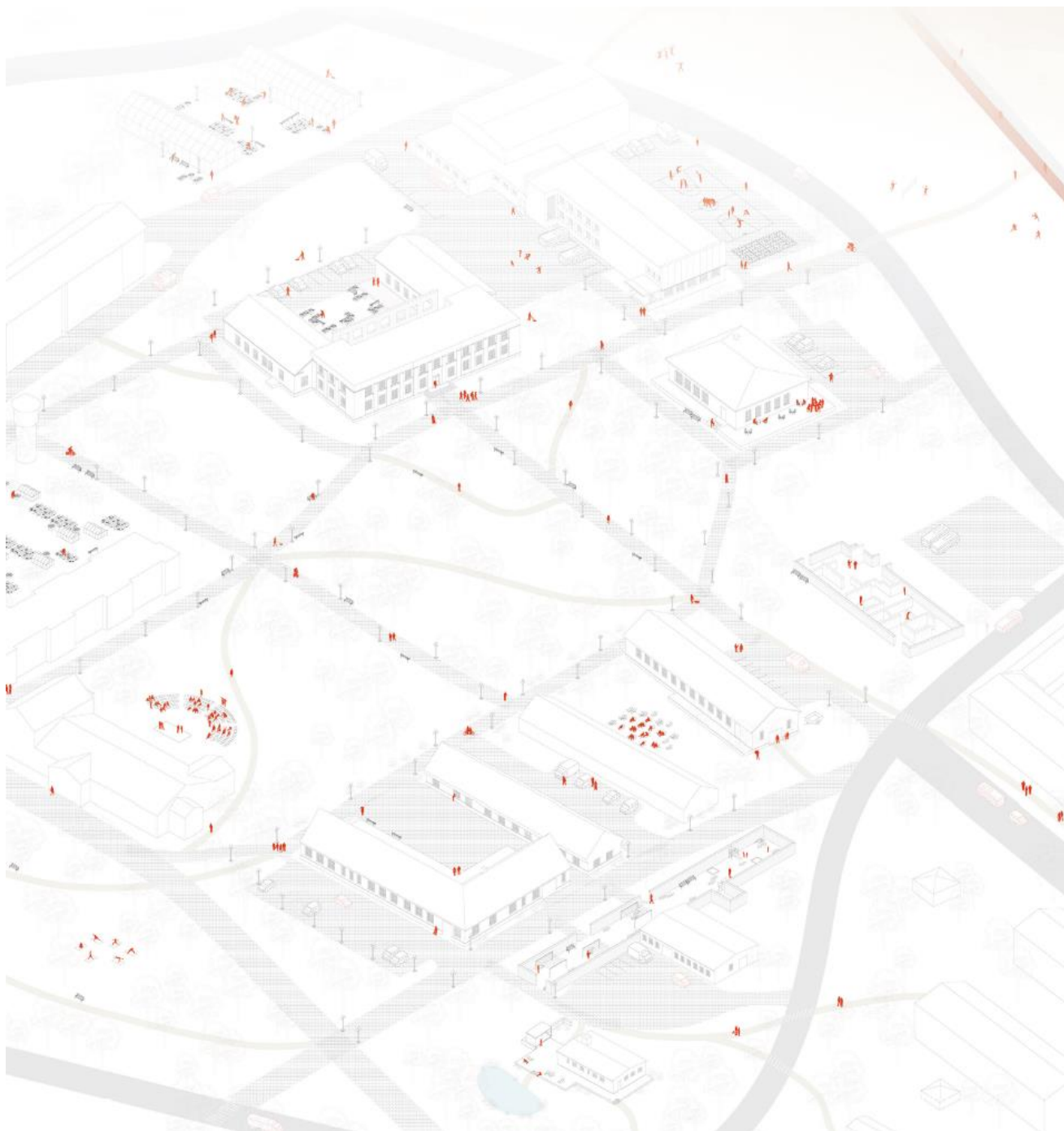


Tühjad ja osaliselt tühjad kortermajad Järva vallas.



Asustuse, ettevõtluse ja teenuste koondumine suurematesse asulatesse tähendab paratamatult monofunktsionaalsete valdavalt nõukogude aegsetest kortermajadest koosnevate kolhoosiasulate hääbumist.

4.1. JÄRVA-JAANI



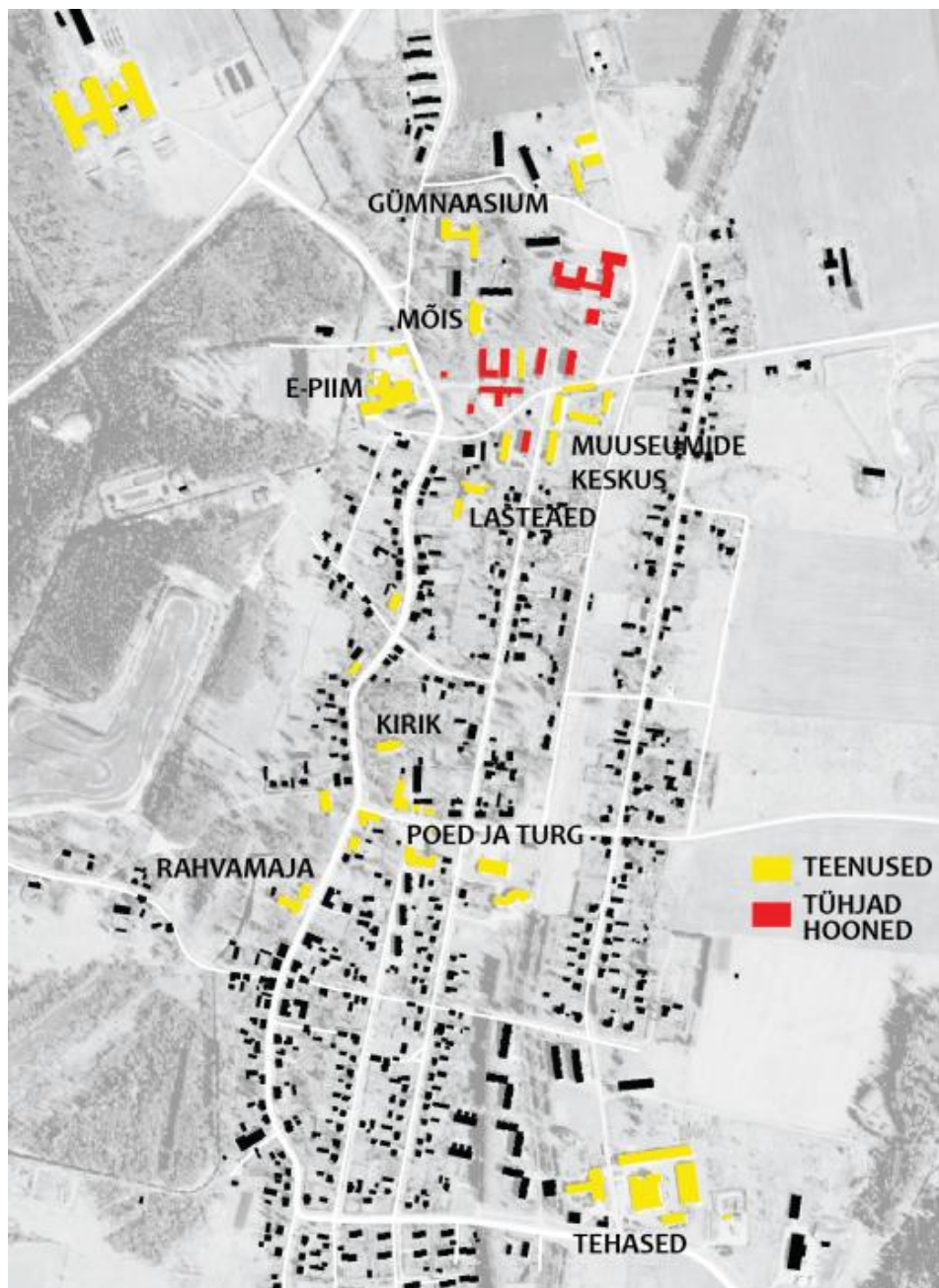
„Kollektiivne elu maal. Vananev rahvastik, kahanevad väikeasulad, tühjade hoonete potentsiaal Järva-Jaani näitel.“

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.

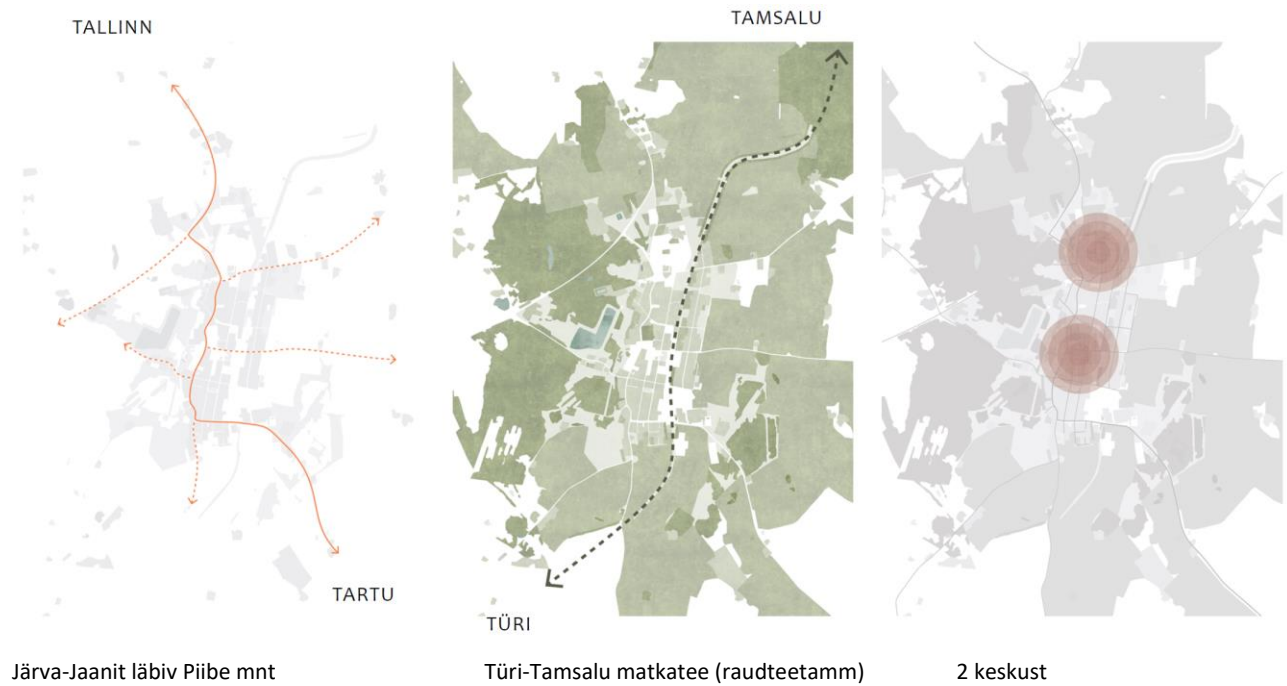
4.1.1. Asula lokaalne situatsioon, iseärasused ja võimalused

Järva-Jaani asula on üks kolmest valla kaaskeskusest koos Aravete ja Koeruga. Neist suurima rahvaarvuga on Järva-Jaani, kunagine väikelinn, mis on täna alevi staatuses. Järva-Jaani puhul saab arvestada juba eksisteeriva infrastruktuuriga, teenustega, haridusasutustega.



Järva-Jaani hoonestusstruktuur

Ajalooliselt on Järva-Jaanis eksisteerinud kaks keskust või keskset asula piirkonda. Tänapäevaseks peamiseks keskuseks on jäänud vaid turuplats toidupoodide ja kiriku läheduses. Teine mitmekesise kooslusega keskus on olnud endise Orina mõisa ümbruses kus paiknevad gümnaasiumi hoone, endise kutsekeskkooli tänapäevaseks osaliselt tühi ja kasutuseta hoonestuse kompleks, Järva-Jaani kinomuuseum, vanatehnika muuseum, muuseumide keskus ja kortermajad. Endine mõisapark on laokil ja defineerimata kasutusega.



Järva-Jaanit läbivad liiklustrassid ja potentsiaalsed keskused.



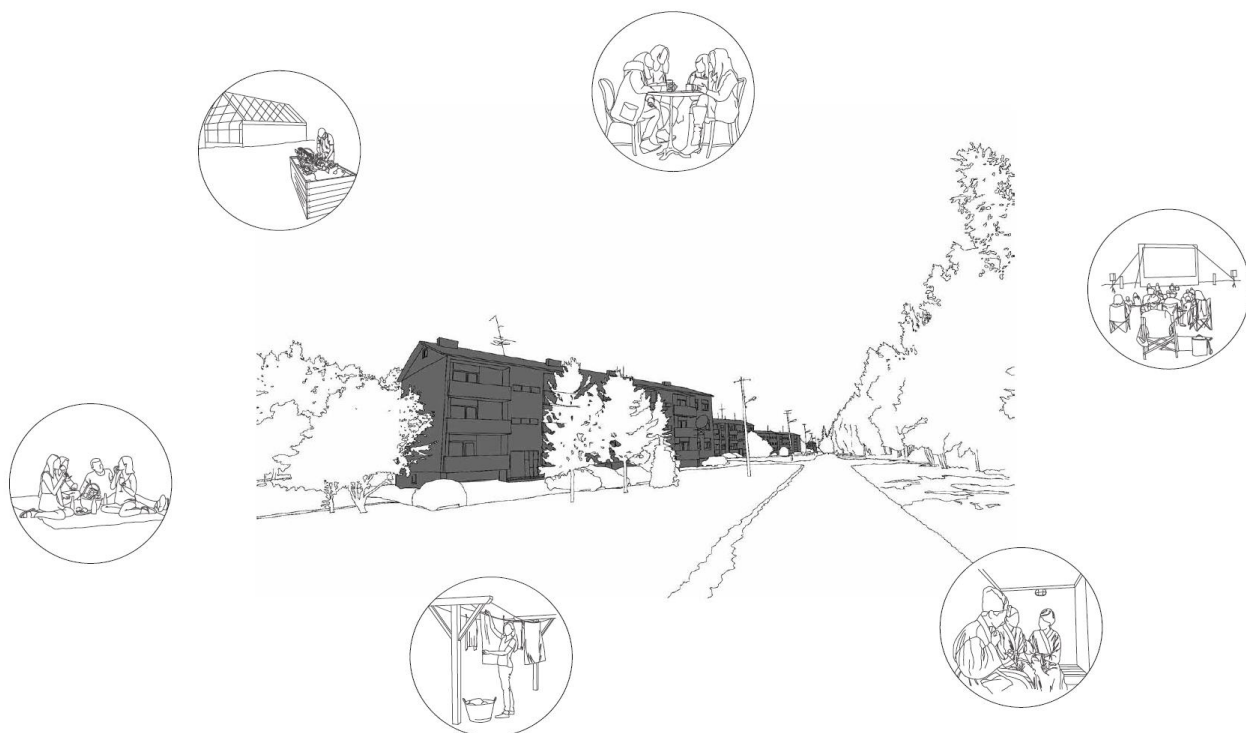
Asulat läbiv teede võrgustik / Lai tänav, ühendustelg kahe keskuse vahele / Kitsarööpmelise raudteetammi trassil
terviserada kui asulat läbiv ja siduv atraktiivne lisanduv telg

Järva-Jaani lineaarsed teljed – seos valitud projekti alaga

Järva-Jaani lineaarne teede võrgustik jaotab asula ülesehituse kolmeks eriilmeliseks läbivaks lõiguks – tiheda liiklusega Piibe maantee, väikeasulale omase mastaabiga Lai tänav ning endisel raudteetammil vaikselt loomuga põlluäärne matkarada. Laia tänava potentsiaal keskuse ning muuseumide ala ühendamisel leiab laiemat kasutust vaid kord aastas laada ja tänavafestivali tarbeks, mil tihedam elutegevus koondub siia. Endisel raudteel asuva matkaraja ääres on nii korvpalli- ja mänguväljakud, külakiigud kui ka vanavara muuseum välieksponaatidega. Projekt rõhutab matkaraja potentsiaali alevikku ühendava elemendina. Raudteetammi ja selle äärsete alade edasi arendamisel ja täiendamisel kujuneb asulat siduv uue kvaliteediga matkarada nii kohalikule elanikule kui ka läbivale turistile/matkajale.

4.1.2. Kogukond

Maa-asulate planeerimisel tuleb täna arvestada uut tüüpi kogukondadega. Üha vähem inimesi on hõivatud põllu- ja metsamajandusega. Tekkinud on erinevaid uut tüüpi töökohti, nagu majutus-, tootlustus- ja turismiteenused, kaugtöö, ökotulud. Levinud on pendelränne linna ja maa vahel. Elukohta omatakse ja asutakse vaheldumisi nii linnas kui maal. Juhul kui on võimalik soetada taskukohase hinnaga tänapäevase kvaliteediga eluruumid ja on tagatud tugiteenused, võib potentsiaalsete väikeasulate elanikena näha vanemaid inimesi. Samuti on äsja kooli lõpetanute ja noorte perede jaoks maapiirkondades soodsam võimalus esimese kodu rajamiseks kui suuremates linnades, kus väljakujunenud kinnisvara hinnad ei ole iseseisvat elu alustavatele noortele jõukohased. Uut laadi kogukonna teke ja samuti turistide kohale tõmbamine eeldab ka maa-asulalt mitmekesiselt ja kvaliteetselt läbi töötatud avalike ühisalade olemasolu ja toimimist. Oluline on võimalikult mitmekülgsest tagada esmatähtsate teenuste ja sotsiaalse taristu kättesaadavus. Projekt pakub selleks lahendusi nii olemasolevate hoonete rekonstrueerimisega osaliselt ühiselt kasutatavate hoonetena kui ka avaliku välisruumi mitmekesise läbitöötamisega.



4.1.3. Projekti ala situatsioon. Avalike välialade ja hoonete programm

- Olemasolevad hooned



Magistritöö projekt käsitleb Järva-Jaani endise kutsekooli hooneid.

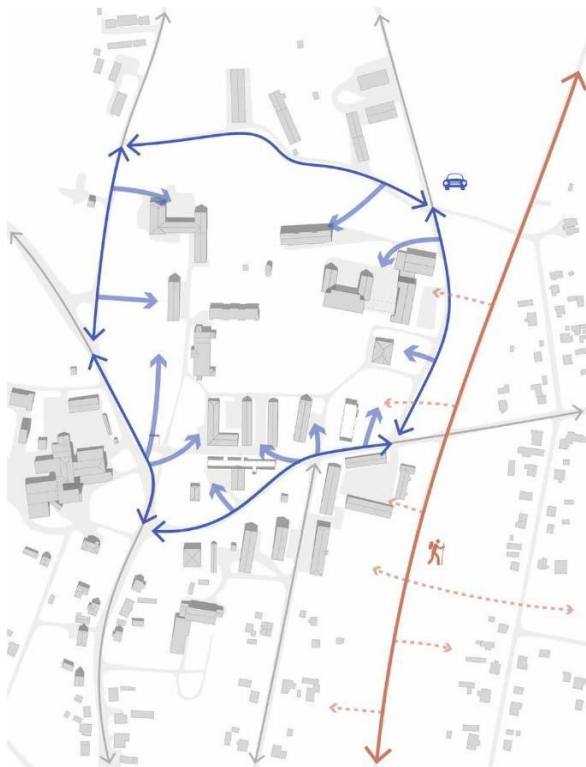
Oluliseks on peetud olemasoleva hoonestusstruktuuri ja ajas välja kujunenud kihtistuste ja konstruktsioonide võimalikku säilitamist ja taaskasutamist tänases kontekstis.

Hooned võimalusel renoveeritakse kas algse otstarbega või uues kasutuses.

Võimalik on ka juba lagununud hooneosade osaline lammutamine ja valitud põhikonstruktsioonide näiteks osaliselt seinte konserveerimine ja eksponeerimine. Konserveeritud varemed võimaldavad erineva kasutusviisiga õueruume.

Kui renoveerimine ei ole otstarbekas ja lagunev hoone on pigem ohuks ja tüliks ümbritsevas keskkonnas on otstarbekas lammutamine ja hooneala taashaljastamine.

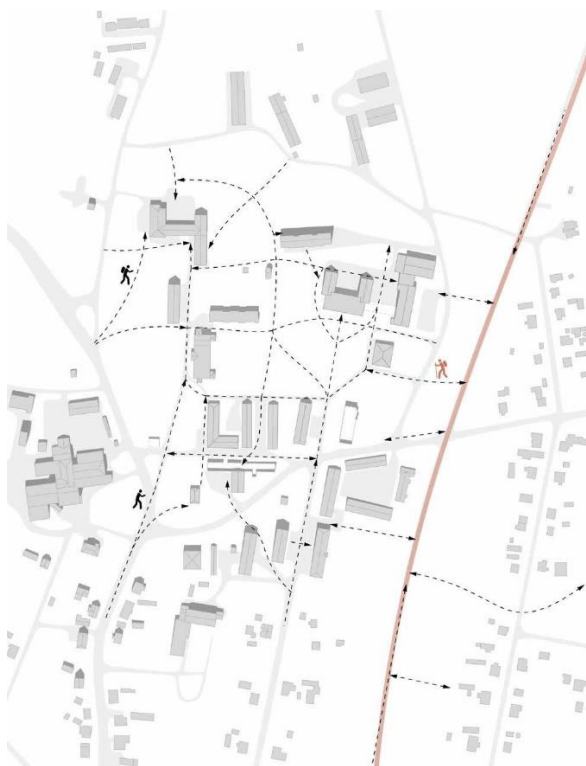
- Planeeringu skeemid, avalikud välialad



Autode juurdepääs / matkarada ja ühendused



Parkimisalad



Läbivad kergliiklusteed / matkarada ja ühendused



Haljasalad

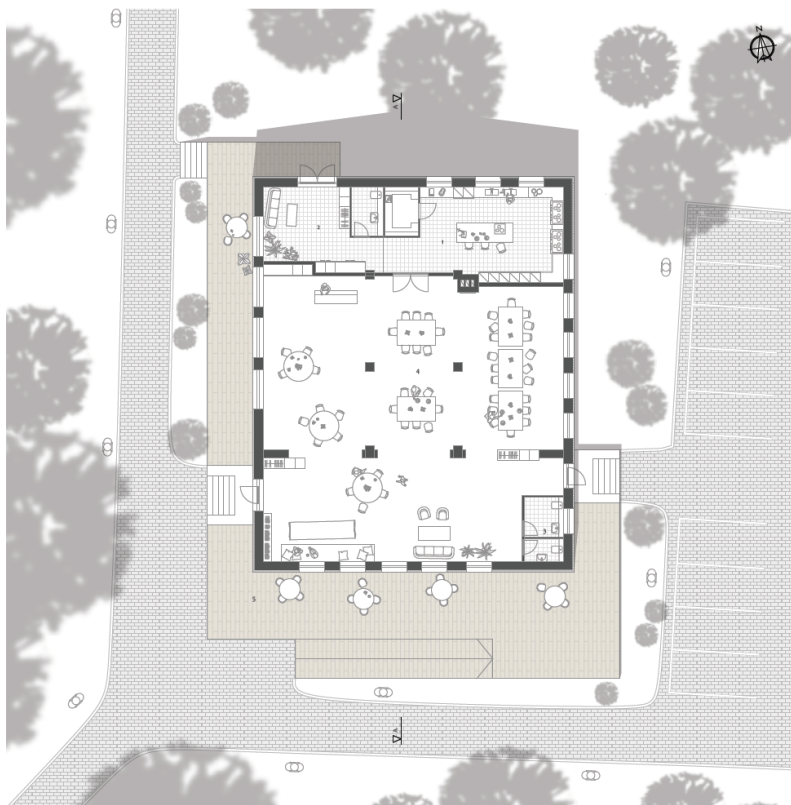
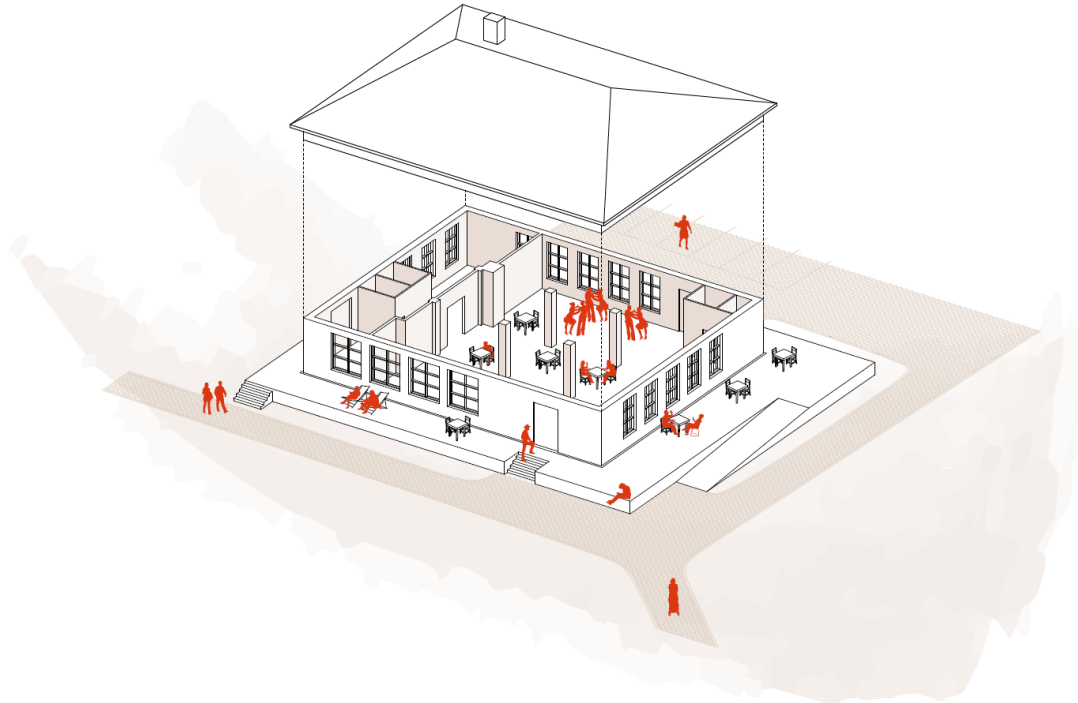
[illegible]

— terviserada
 — kollektiivne elamine 1
 — kogukonna kontor
 — ühiselutuba
 — kohvik
 — kollektiivne elamine 2
 — ühisköök
 — kollektiivne elamine 3
 — p/m töökoda
 — kogukonna panipaik
 — pesukuivatusala
 — mänguväljak
 — kogukonna pesumaja
 — kogukonna saun

4.1.4. Projekt. Hoonete taaskasutamine

- Söökla – kohviku rekonstrueerimine.

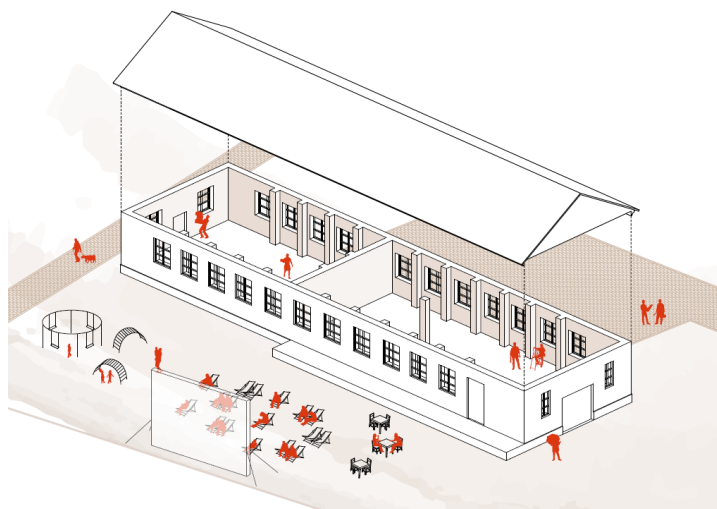
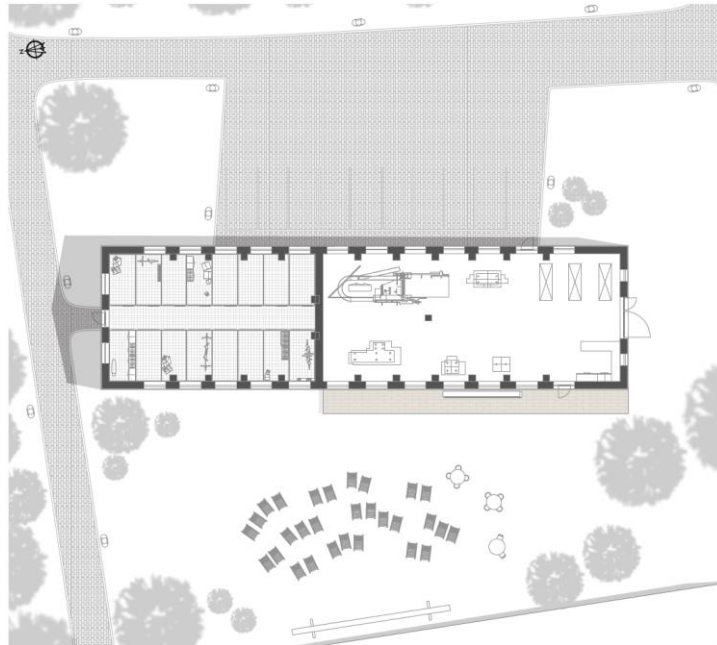
Endise söökla põhikonstruktsioonide rekonstrueerimine kogukonna kohvikuks. Õuealale on lisatud ümbritsev väliterrass ja parkla hoone taga.



- Töökojahoone rekonstrueerimine.

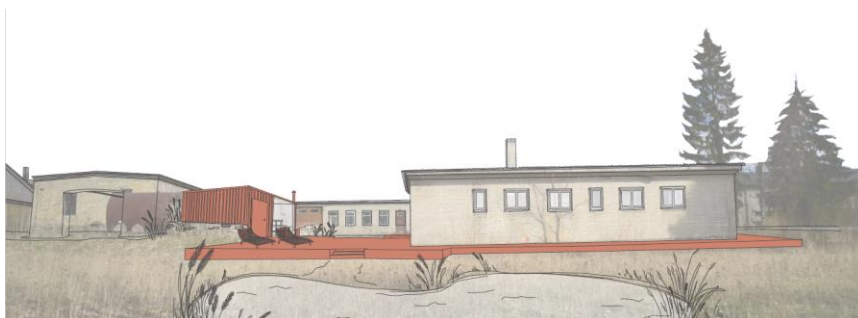
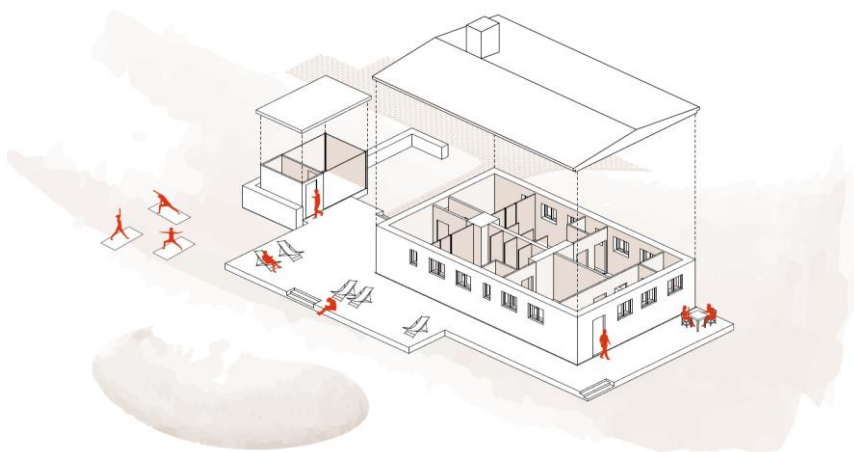
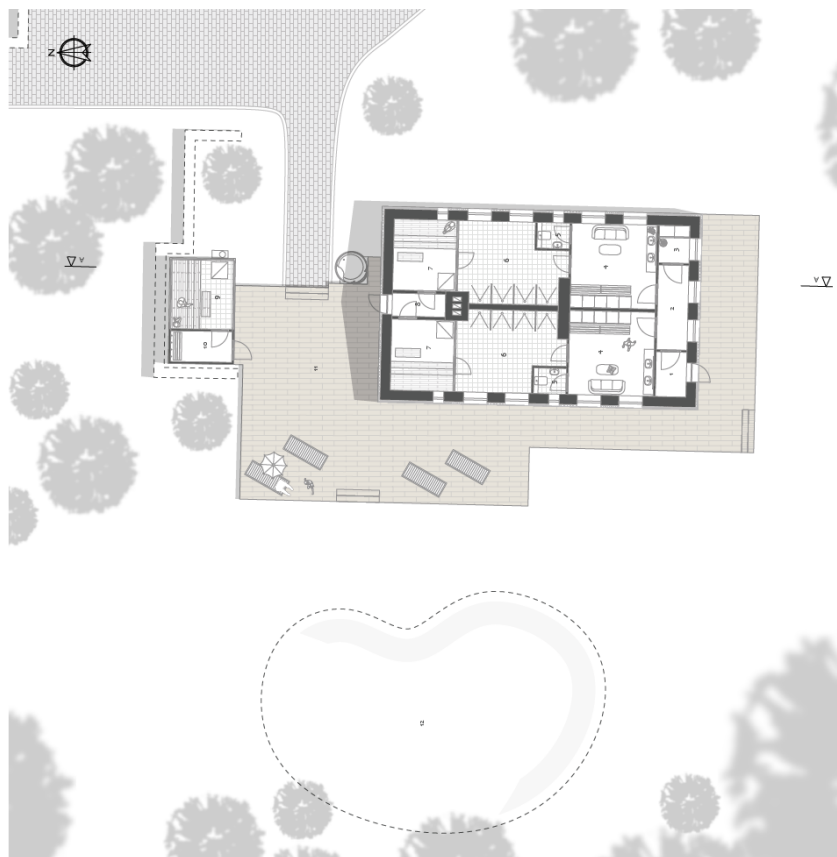
Endise traktorite laboratooriumi rekonstrueerimine remonditöökojana. Stalinistliku dekooriga puhasvuuk silikaattellisega fassaad säilitatakse algupäraselt.

Hoones paiknevad puidu- ja metalli töötoad ja panipaigad.



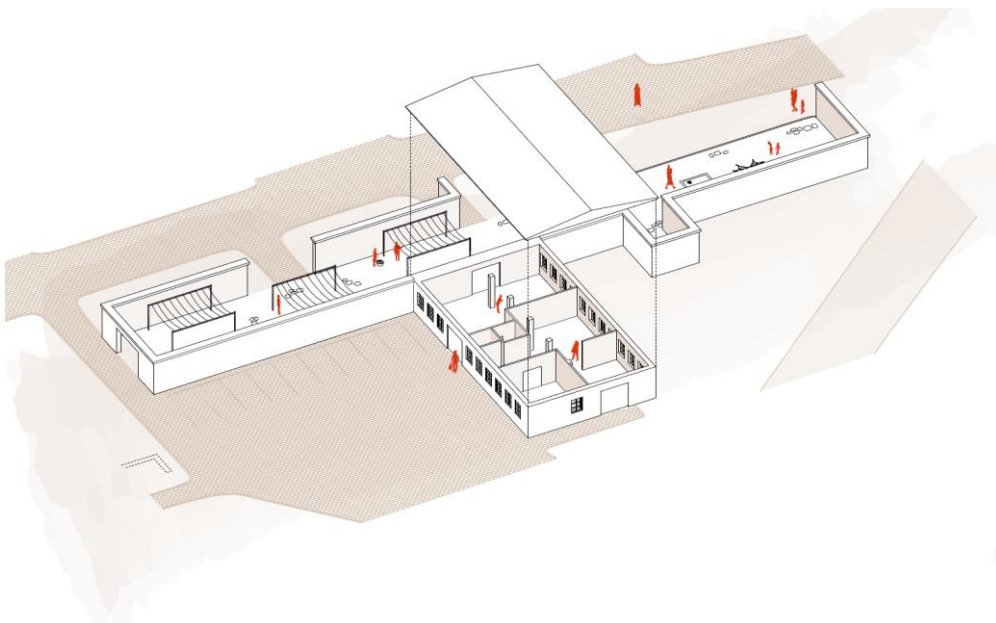
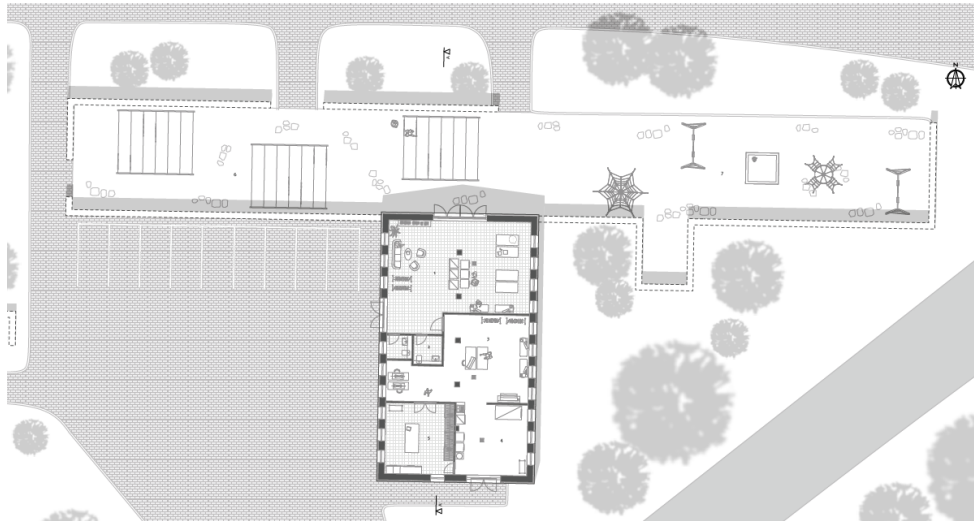
- Sauna rekonstrueerimine

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



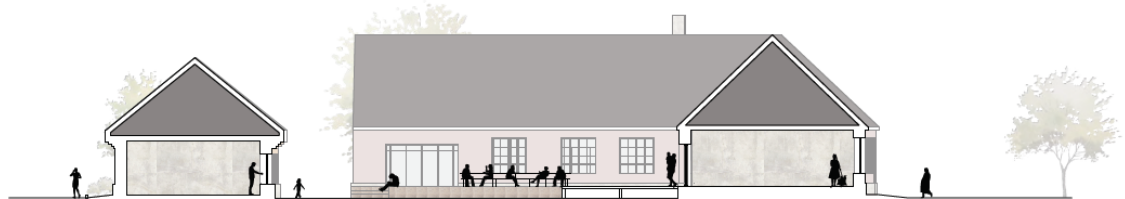
- Katlamaja-pesumaja rekonstrueerimine, müüride konserveerimine.

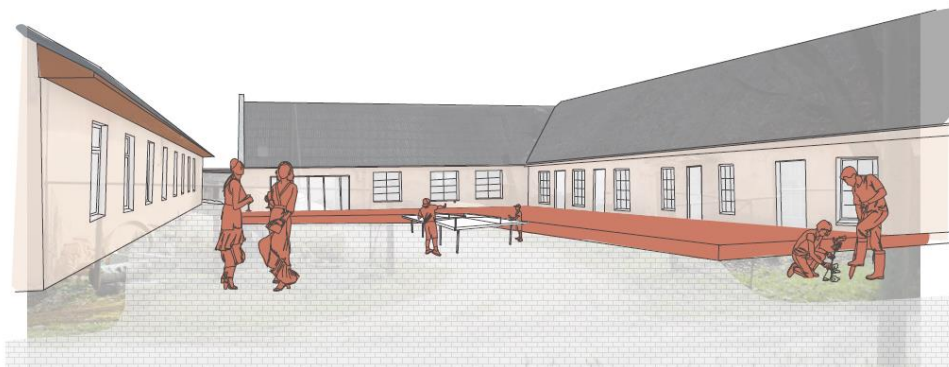
Pesumaja rekonstrueeritakse algse otstarbega. Sisse varisenud katusega katlamaja osa konserveeritakse vaid välisseinad. Nende vahele jääv õueruum leiab kasutuse osaliselt pesukuivatus õuena ja teises pooles laste mänguväljakuna.



- Laboratooriumi ja sepikoja rekonstrueerimine eluhooneks.

Põhikonstruktsioonid rekonstrueeritakse. Kahe hoone vahelise osa uueks kasutuseks on ühine köök-söögiroom, mis seob kogukonnas elavaid ühistevõetuseks. Selline kooslus 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.





Ühine väliala.



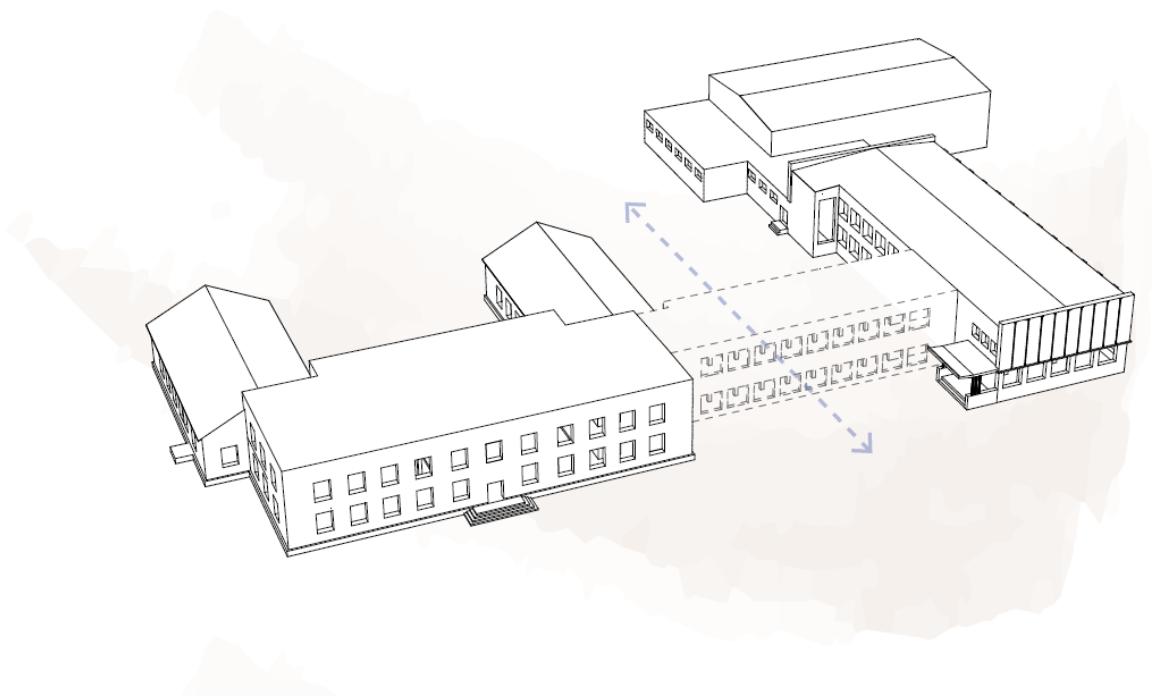
Ühine söögitegemise ja söömise ala.



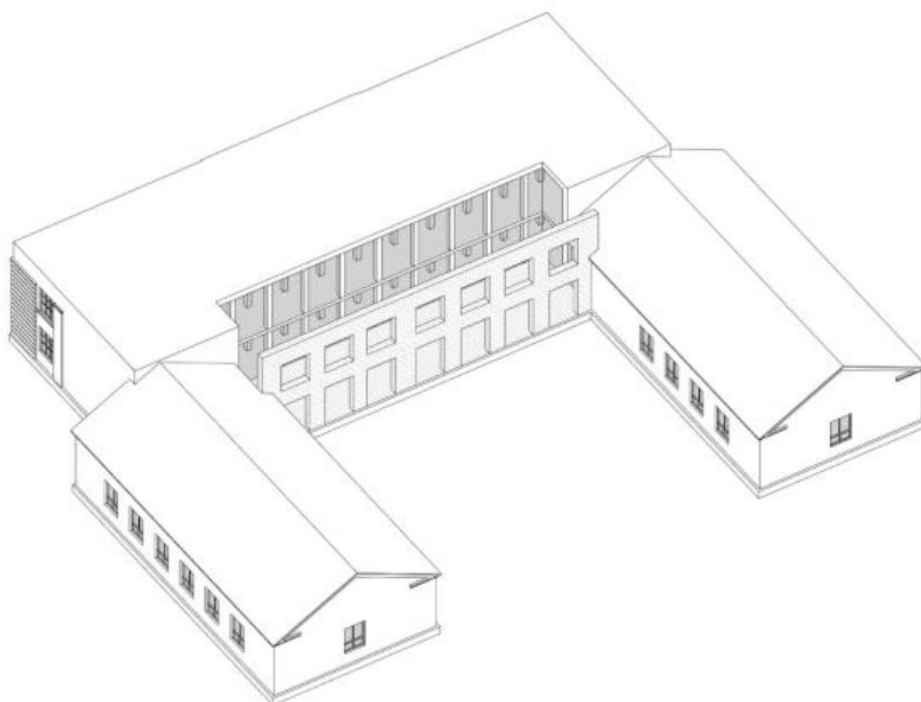
Privaatne eluruum.

- Õppehoone rekonstrueerimine / osaline lammutamine / elukorterid ühise köögiga.

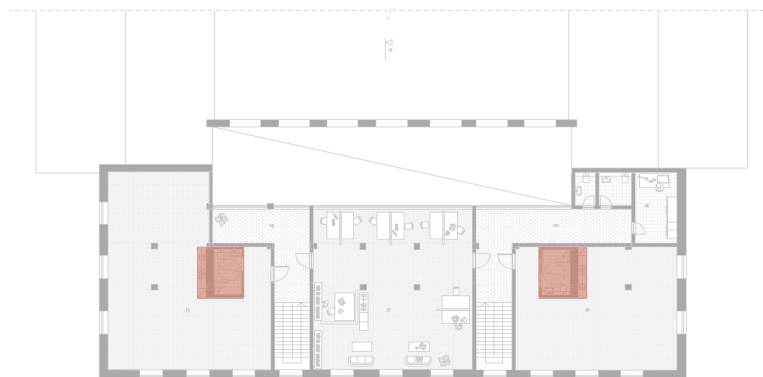
Õppehoone peahoonet on ajas laiendatud võimlaplokiga. Tänapäevaks on võimlaplokk eraldiseisvate üksustena kasutuses Järva-Jaani Gümnaasiumi poolt ning saali osas tegutseb Elamuskeskuse sise-skatepark. Alevi mastaabile kohasemalt näeb projekt ette hoone jagada kaheks eraldiseisvaks väiksemaks mahuks. Selleks on lammutatud õppehoone ja võimla vaheline hooneosa.

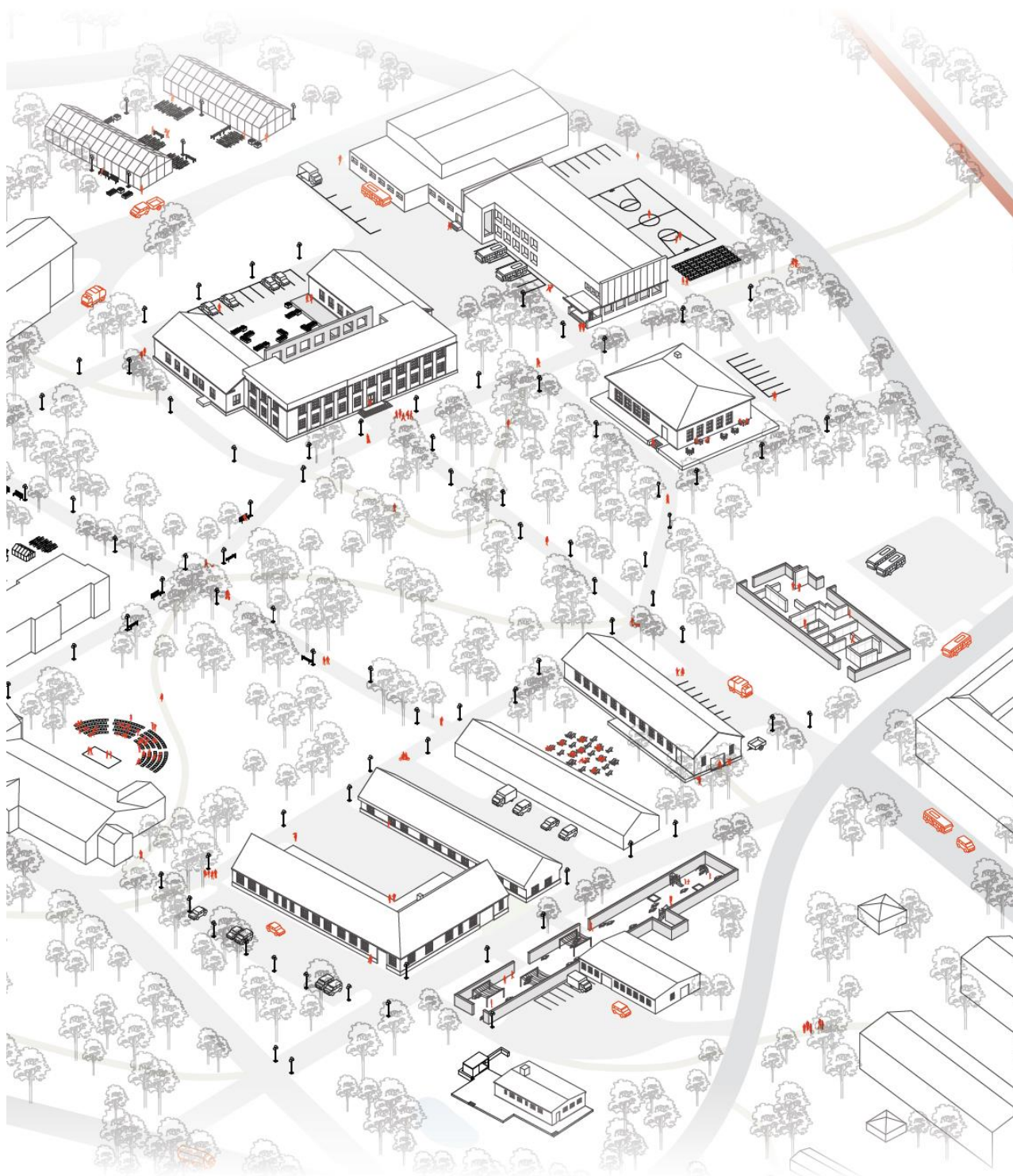


Projekt käsitleb detailsemalt õppehoonet. Hoone rekonstrueeritakse fassaadi detaile säilitades. Endise õppehoone ümberkorraldamiseks eluhooneks on siseõue poolses sügavamas lõigis soojustatud seinakonstruktsiooniga tagasi astunud. Olemasolev õuekülje fassaad konserveeritakse.



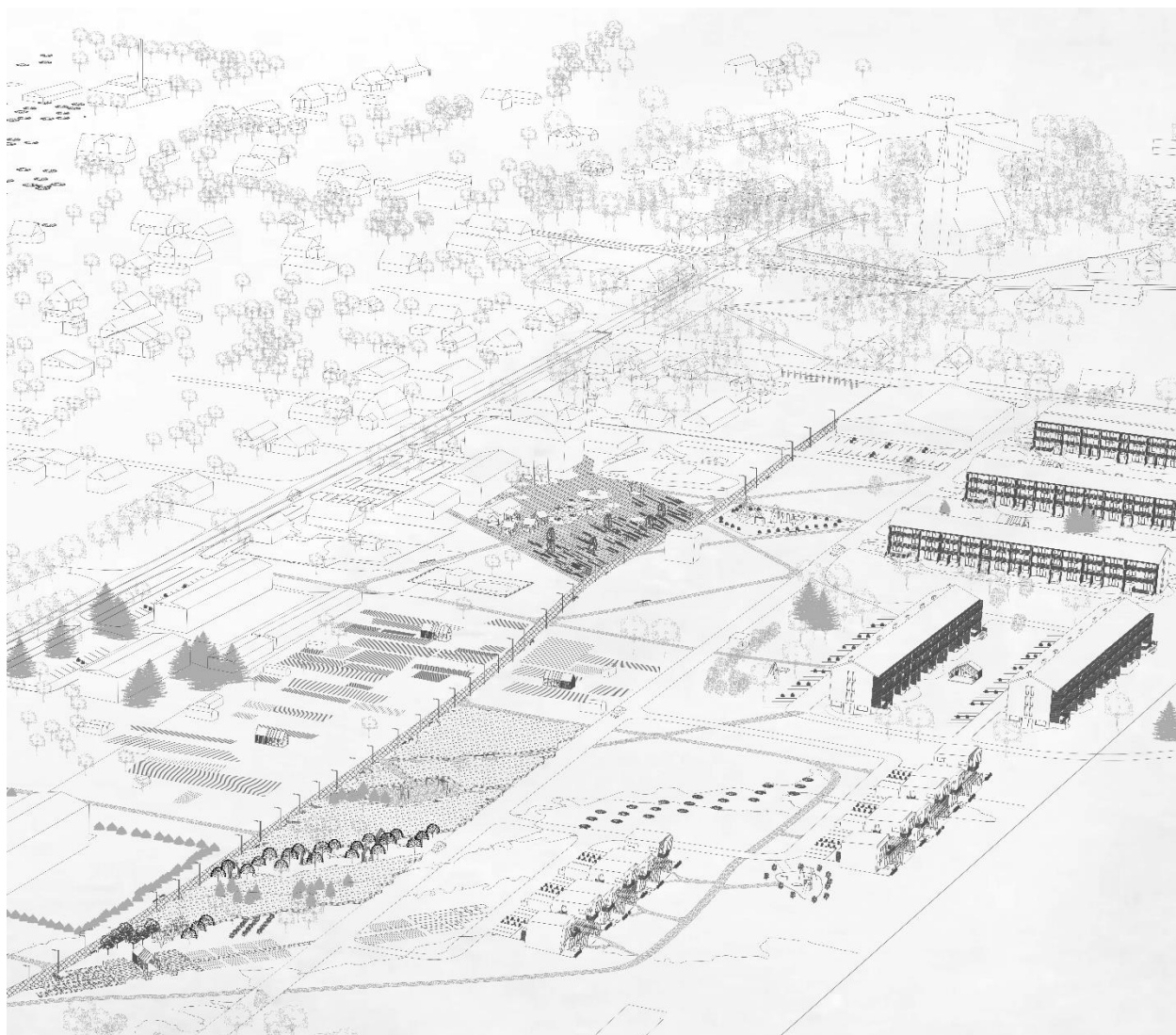
Elamisühikud õppehoones on lahendatud sisseehitatud sarnaste kesksete püstikutega mis sisaldab wc, vannitoa ja köögiseina. Selle ümber on võimalik paindlikult lahendada eluruumide konfiguratsioone kergseinte, mööbli ja lükandustega. Hoone keskele mõlemale korrusele trepikodade vahele näeb projekt ette ühisalasi – eluruumid ühise köögiga. Selline kooslus võimaldab ka vanemate ja puuetega inimestele tugiteenindamist hoone esimesel korrusel.





Uue kasutusega Järva-Jaani endise kutsekooli ala.

4.2. KOERU



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

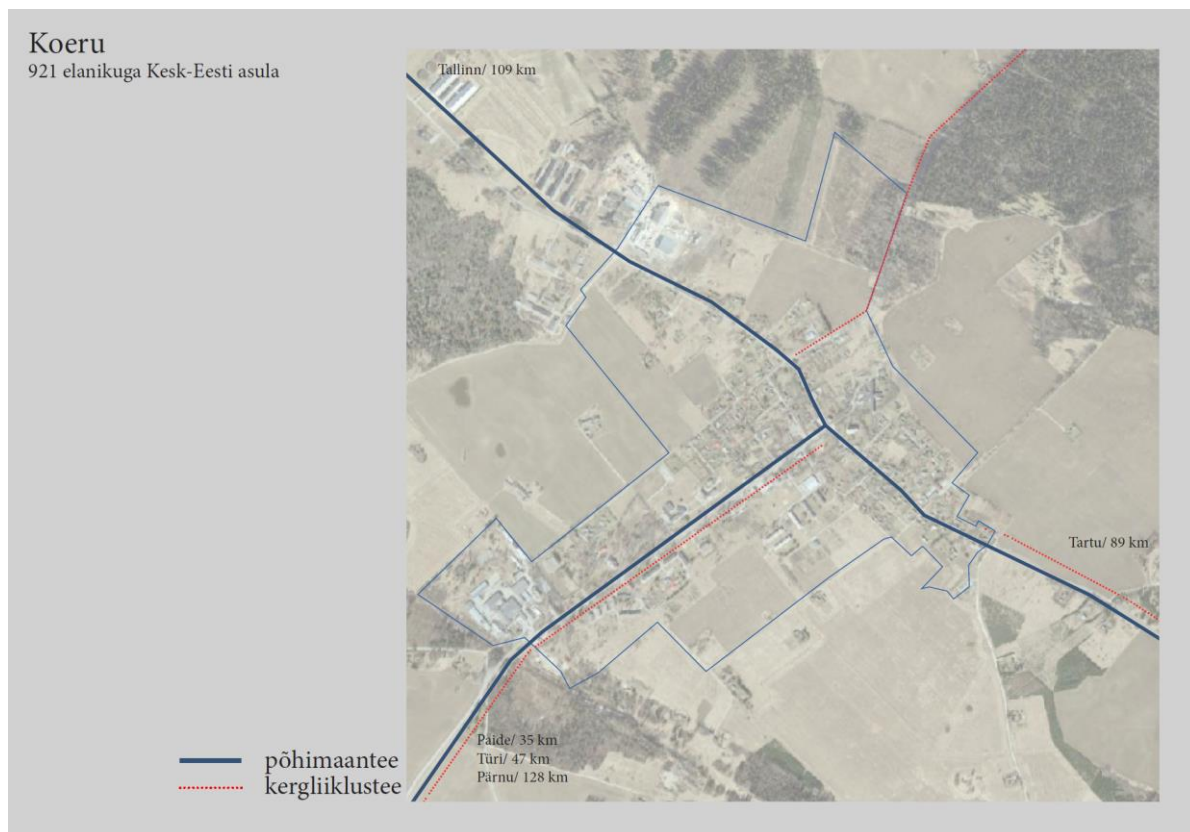
Magistrant: Janeli Voll

Magistritöö lähtub esmases uurimistöös maapiirkondade töörände ja elukoha temaatikast. Viimase 30 aasta jooksul ei ole suurematest linnadest eemal asuvates maapiirkondades elamuarendusi praktiliselt toimunud. Siiski on ka täna maapiirkonnas väikeasulaid kus on püsivalt vajadus väljaõppinud tööjõu järele. Selleks, et tõsta elanike huvi valida elupaigaks väikeasula on muuhulgas vajadus ka kvaliteetse elamispinna ja avaliku ruumi järele.

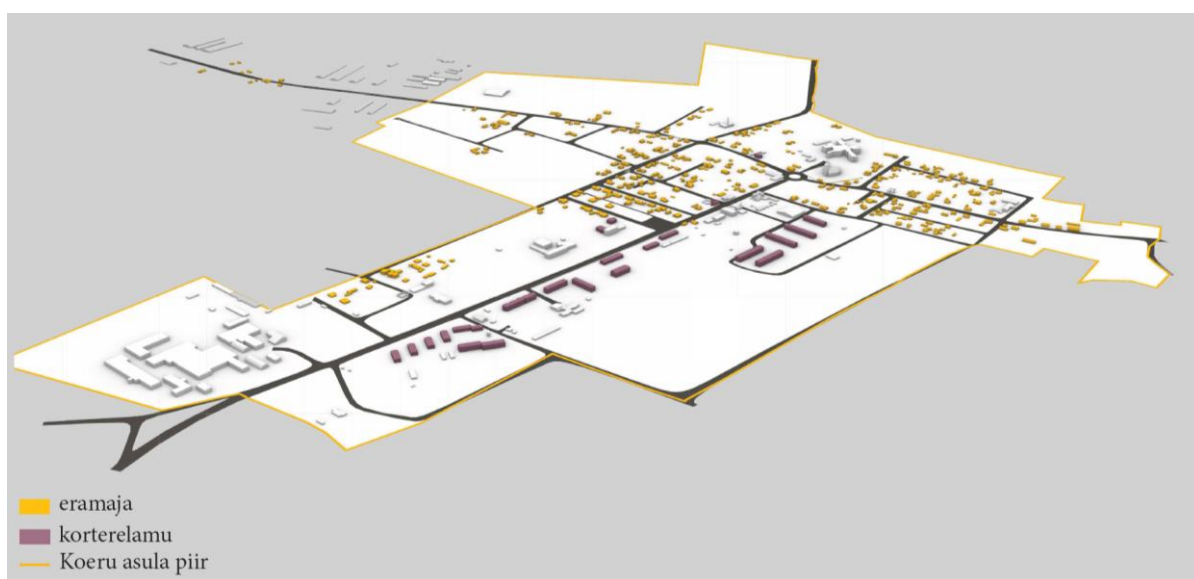
Magistritöö pakub Koeru asula näitel erinevas mõõtkavas lahendusi ruumilistest võimalustest korterelamute piirkonna kaasajastamisel. Töö planeeringuline osa pakub lahenduse Koeru aleviku kortermajade piirkonna avalikule ruumile. Väikeasulale sobivas skaalas on läbi töötatud avaliku ruumi lahendused haljastuse, pinnakatete ja väikevormidega. Projekti mastaabis on kirjeldatud lahendusi olemasolevate kortermajade kaasajastamiseks ja lisakvaliteete mis sobituvad väikeasulate kortermaja tüüpidele. Planeeritud on ka kohad uutele kortermajadele koos väikeasulale kavandatud elamu projekti näitega.

4.2.1. Asula lokaalne situatsioon, iseärasused ja võimalused

Koeru alevik on üks kolmest valla kaaskeskusest koos Järva-Jaani ja Aravetega. Rahvaarvult järgmine peale Järva-Jaanit 921 inimesega (2020a.). Alevikus on küll suhteliselt väike rahvaarv kuid töökohti on umbes 700 ning enamus töötajaid rändab tööle väljastpoolt.



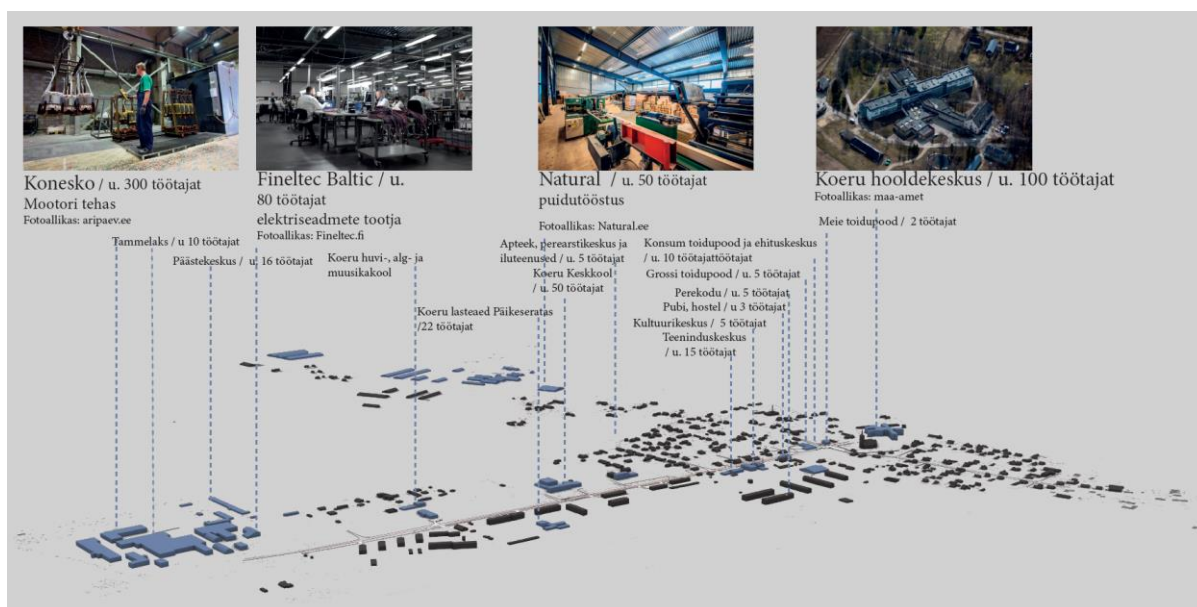
Asulas on kahte tüüpi elamispiirkonnad, väikesele asulale omased eramajadega alad koos privaatsete aedadega ja küllaltki kompaktset koondunud kortermajade piirkond avatud ja ühise hoonete vahelise ruumiga.



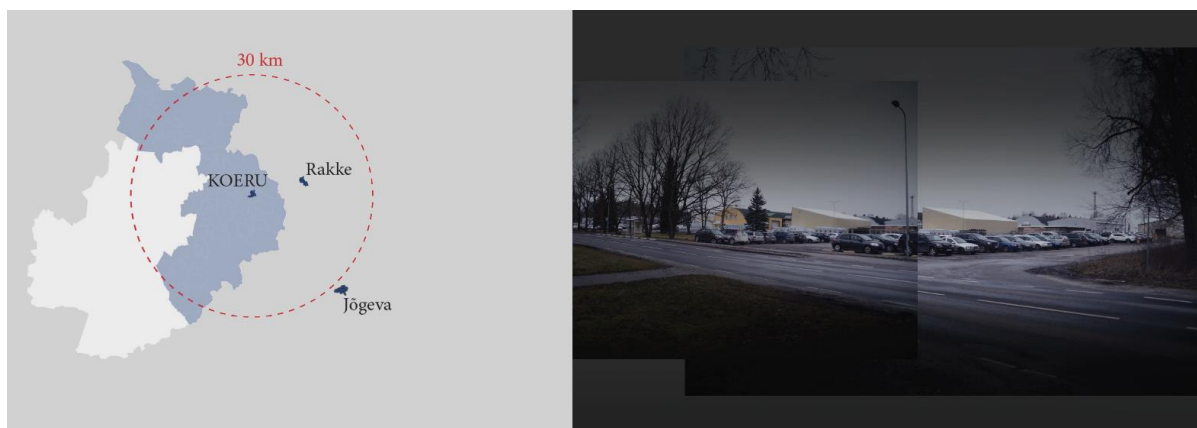
Koeru eramajad / kortermajad.

4.2.2. Kortermajad maa-asulas, tööränne.

Koerus on esindatud igati mitmekesine ja toimiv väikeasula kooslus. Olemas on koolid ja lasteaed, töökohad, poed, igapäevateenused, ühtne kogukond ning hea logistiline asukoht. Kuid töökohtade ja elukohtade suhtarvu vaadeldes selgub, et puudu jääb kvaliteetsetest üüri- ning elamispindadest. Viimase 30 aasta jooksul ei ole Koerus rajatud uusi kortereid ja võib märgata elamis- ja üüripindade järele tekkinud vajadust. Kortermaju ümbritsev avalik ruum on justkui tardunud peale majade väljaehitamist. Võrdlemisi kasinad on avaliku ruumi kasutusvõimalused, hoonete vaheline keskkond on pigem üksluine ja väheatraktiivne. Koeru suurimad tööandjad on mootorimähiste tehas Konesko umbes 300 töötajaga ja Koeru hooldekeskus, kus on umbes 200 klienti ning 100 töötajat. Suuremateks tööandjateks on veel Natural, Finelte Baltic, Koeru keskkool ja lasteaed. Tööränne toimub lähematest asulatest Jõgevast, Rakkest, kuid ka Raplast valdavalt isikliku transpordiga, kuid näiteks hooldekodu töötajate tarvis on tööle pandud ka bussitransport Rakke ja Paide vahele. Magistrandi suhtlusest uurimistöö käigus Koeru tööandjatega ilmnas, et on töötajad kes sooviksid võimalust üürida eluruumi 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.



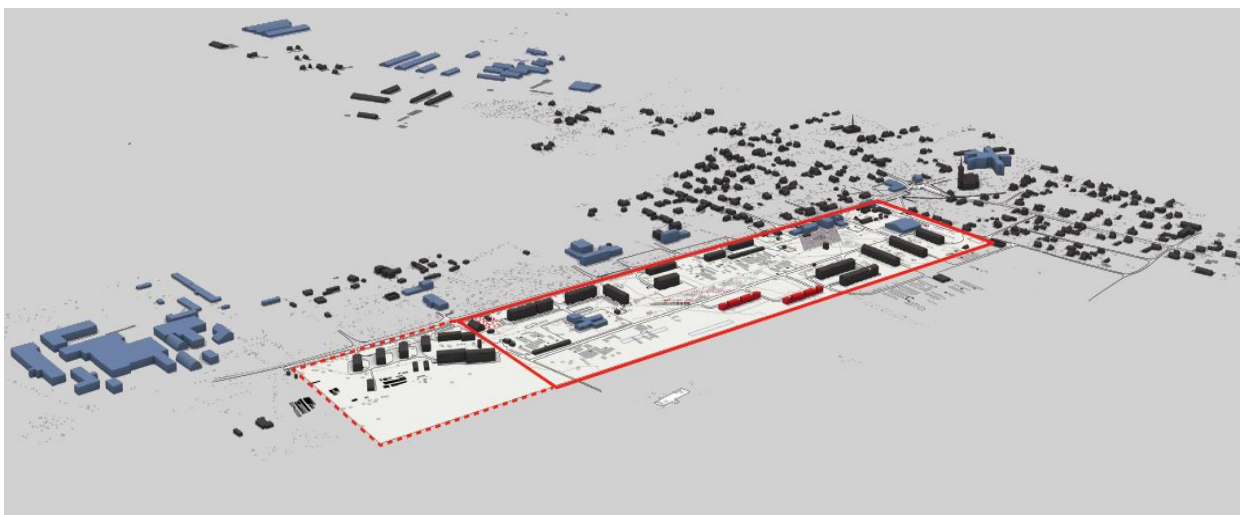
2/3 töötajatest tuleb Koneskosse tööle kaugemalt kui 10 km.

Konesko parkla tööpäeval.

4.2.3. Projekti ala situatsioon. Avatud õuealad ja kortermajad.



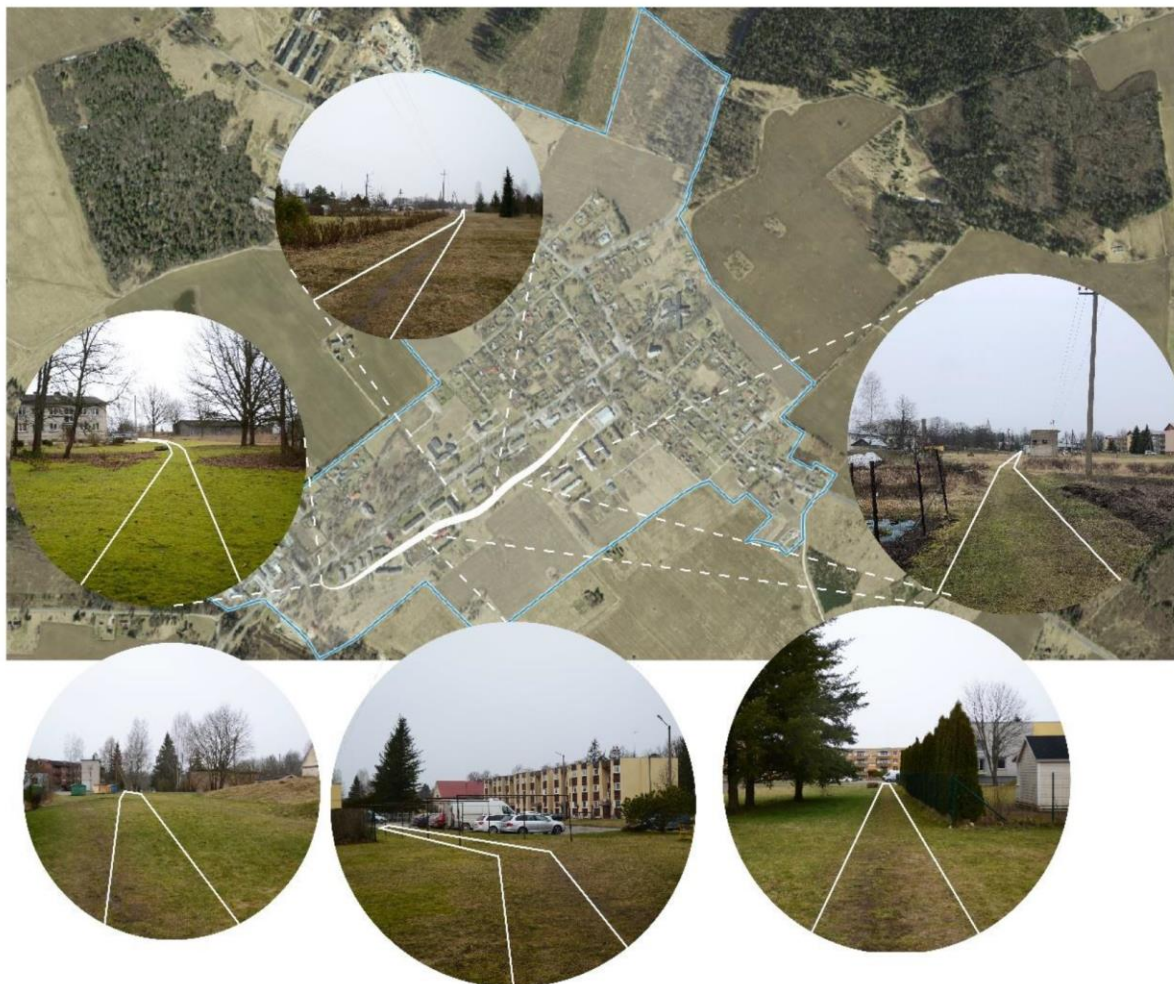
Koeru. Elamute vaheline ala täna.



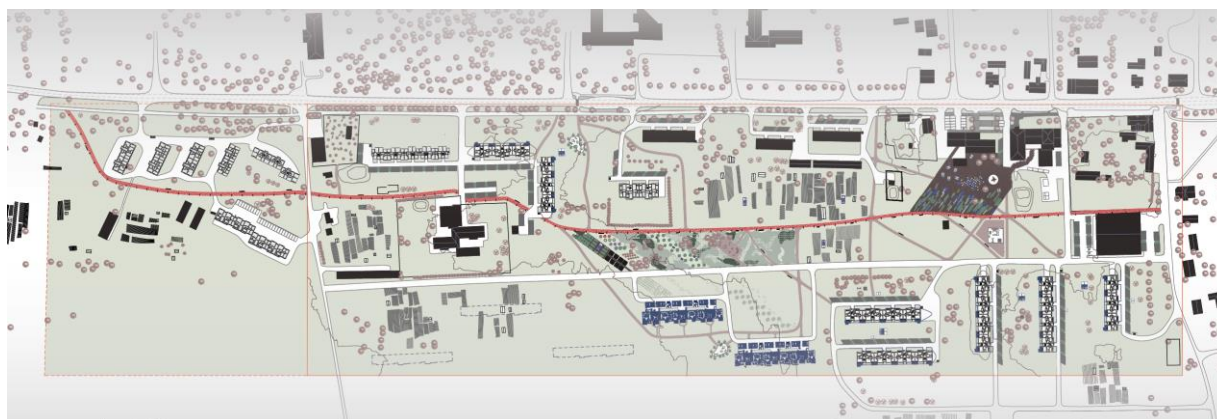
Planeeringuala. Kortermajade piirkond.

- Kergliiklustee, õuealade ühendaja

Kortermajade vaheliste õuealade ühendajana on lisatud läbiv kergliiklustee. Kergliiklustee seob asula keskuse ja edelas paikneva rohkearvuliste töökohtadega asula äärse tootmishoonete ala. Ristuvad kõrvalteed arvestavad varasemate sisse käidud radade suundadega ning seovad ala ühtseks jalakäijate teede võrgustikuks. Peamine kergliiklustee on kaetud kõnnitee plaatidega, väiksemad kõrvalteed on kaetud punase killustikuga. Teede vahel paiknevad erinevad tegevusruumid, haljasalad, õue ja aiad.



Läbiva kergliiklustee lisamine kortermajade hoonestuse vahele



Kergliiklustee, õuealade ühendaja.

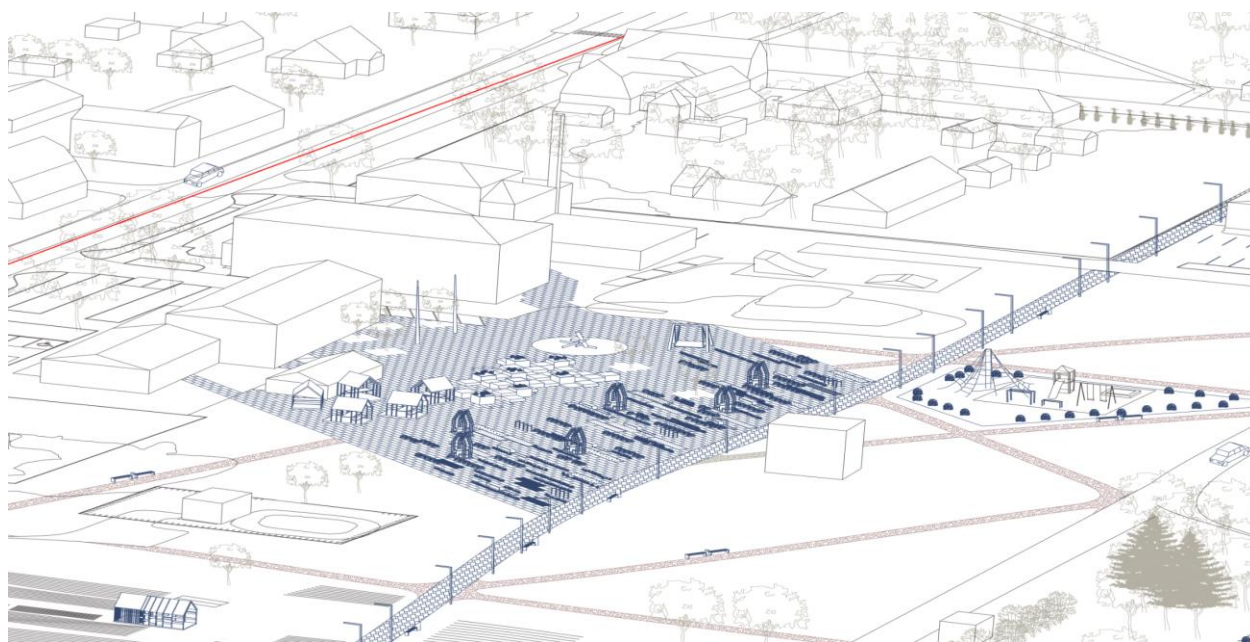
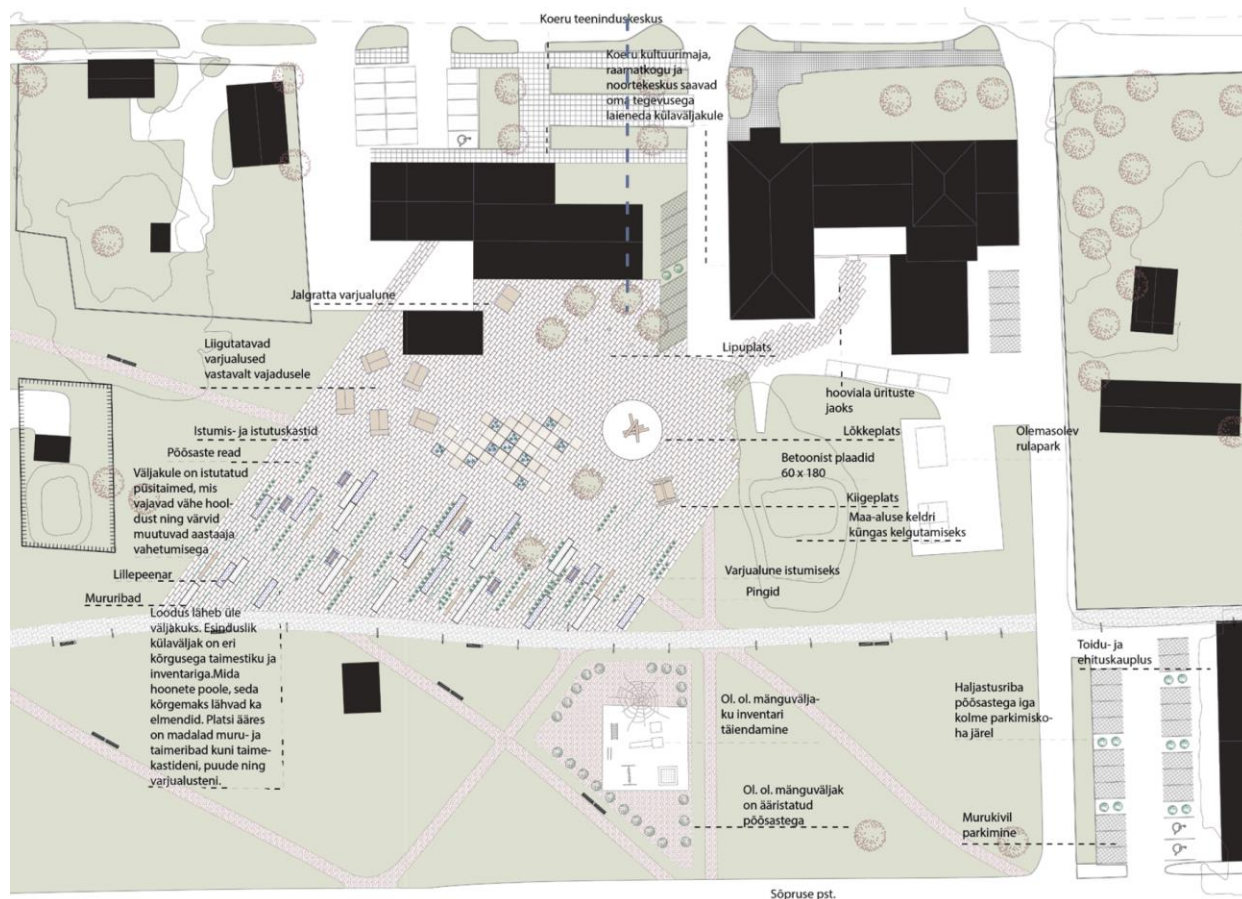
Planeeringuala avaliku ruumi jaoks on terviklikult välja töötatud mitmekesine avaliku inventari sari kasutamiseks läbivalt kogu alal ja mitmesuguste otstarvete jaoks: iste- jm. pingid, prügikastid, valgustid, haljastuskastid, lavamoodulid, väikesed paviljonid-varjualused, panipaigad ja rattahoidlad.



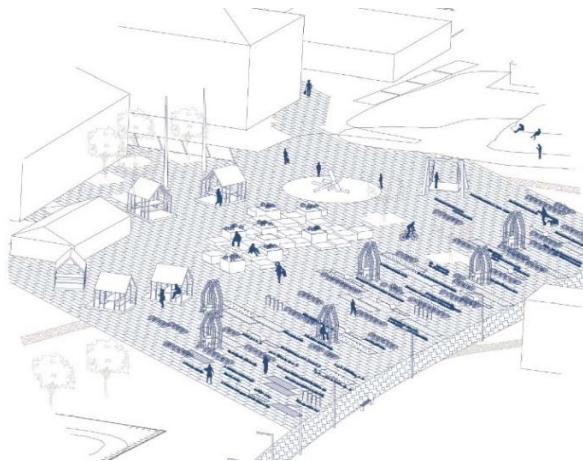
JÄRVA VALLA ÜLDPLANEERINGU KOLHOOSIASULATE UURING
EKA Arhitektuuriteaduskond 2020

- Väljak asula kesketeks üritusteks

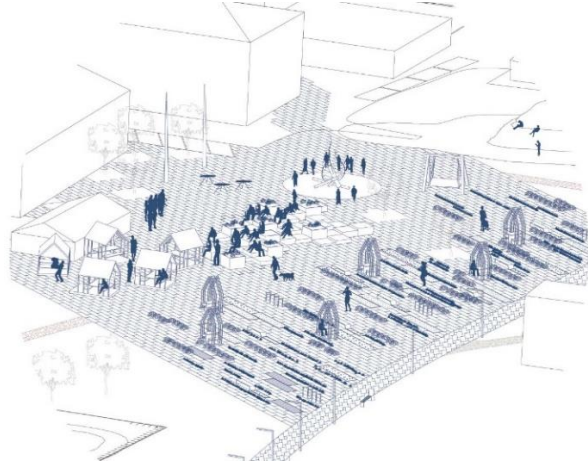
Väljaku ümber on koondunud erinevad teenused: valla teeninduskeskus, kultuurimaja, raamatukogu, noortekeskus, publi tagahoov ning aleviku toidu-ja ehituspood. Ümbritsevad hooned saavad ühenduse väljakuga ja see loob võimalused tegevuste toomiseks keskpplatsile. Näiteks valla koosolekud, etendused, kinoõhtud,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



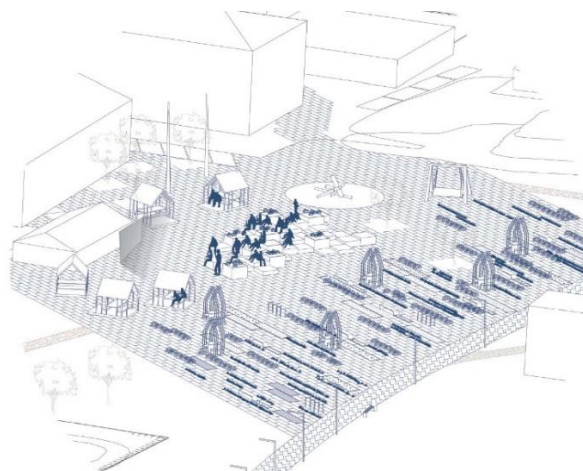
Väljakul on mitmekesine kasutusprogramm ja see on elanike poolt muudetav teisaldatava inventariga. Võimalik on läbi viia erinevaid ühistegevusi näiteks kontserte, näidata kino, pidada välikohvikuid ja laatasid jne. Väljakul on maaelule omaselt koht lõkkeplatsile ja kiigeväljak, samuti esinduslik lipuheiskamise koht. Eri kõrgustega kastisüsteem istumiseks ja näiteks lava moodustamiseks annab võimaluse erinevate ürituste korraldamiseks ning ka väiksemate gruppide koosviibimiseks. Liigutatavad varjualused istumiseks või müügikohaks võimaldavad luua erinevaid platsi situatsioone. Platsi haljastuse vahel paiknevad pingid ning väiksemad varjualused. Väljaku kõrval oleval maa-aluse keldri künkal on võimalik suvel võtta aeg maha näiteks raamatute lugemiseks, talvel on see kasutatav kelgumäena.



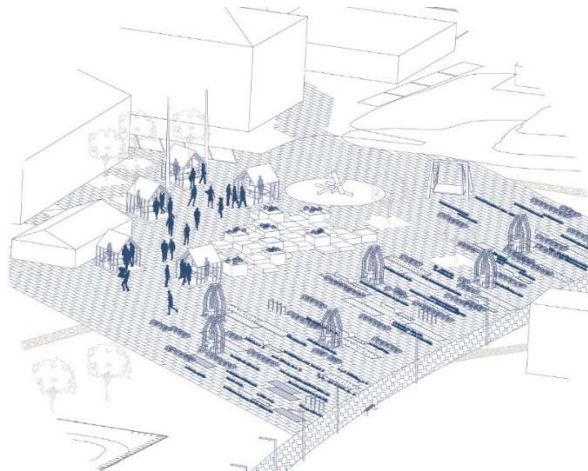
Argipäev



Lõkkeplats ja kontsert



Vabaõhukino



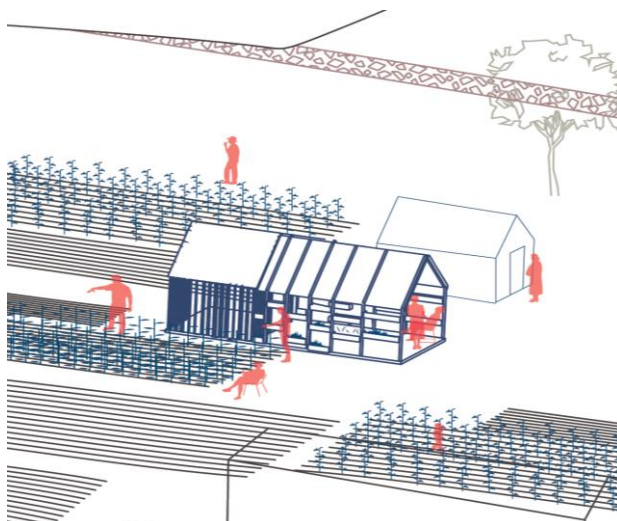
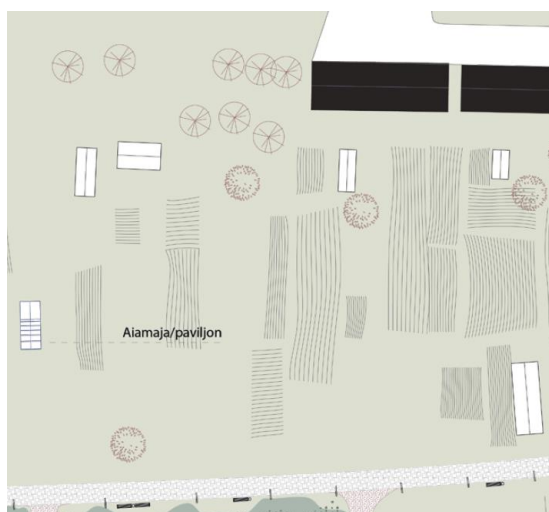
Laat, kohvik

- Haljasalad, aiad, pargid, sportimisalad

Projekt pakub kortermajade vahelise avaliku ruumi rikastamiseks rohke platside ja aedade koosluse. Lahendused on teostatavad mitmes etapis ja pikema aja jooksul kogukonna võimaluste ja äranägemiste järgi. Oluline on hoida olemasolevaid väärtuseid, näiteks ühiskasutatavad põllumaad, maa-alune kelder, mis moodustab väikse künka ja talvel on lastele liumäeks, rulapark, laste mänguväljakud ja avarus. Ala läbiv teema on erinevate maa-asulale sobivate taimekoosluste kasutamine ning nendega piiritletud ruumidele iseloomu andmine. Haljastuses on tuttavlikke koduaia taimedega aedu kui ka püsi-ning ilutaimedega eksperimente võimaldav väljak. Hooldatud ja niidetud aiaalade vahele jäetakse vabalt kasvama niitmata taimestik.

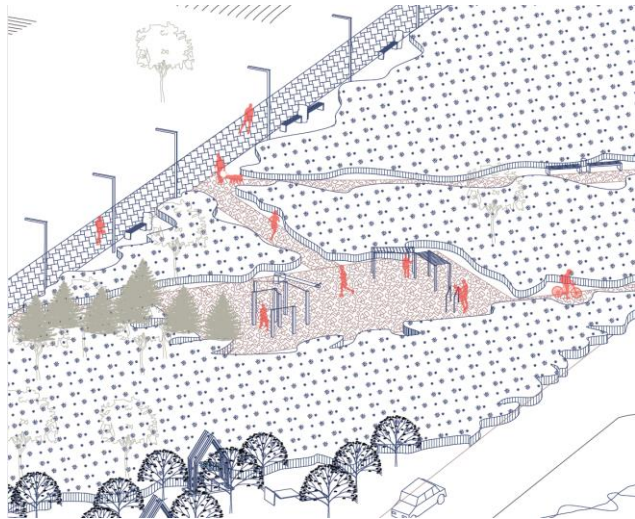
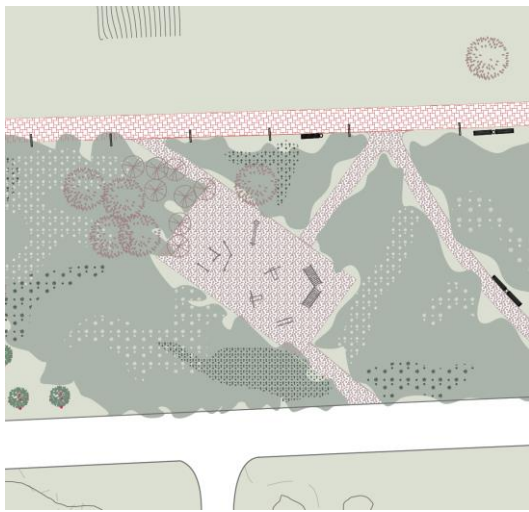
- Ühisaiad

Kortermajade vahelised aiad ja peenramaad 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. 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.



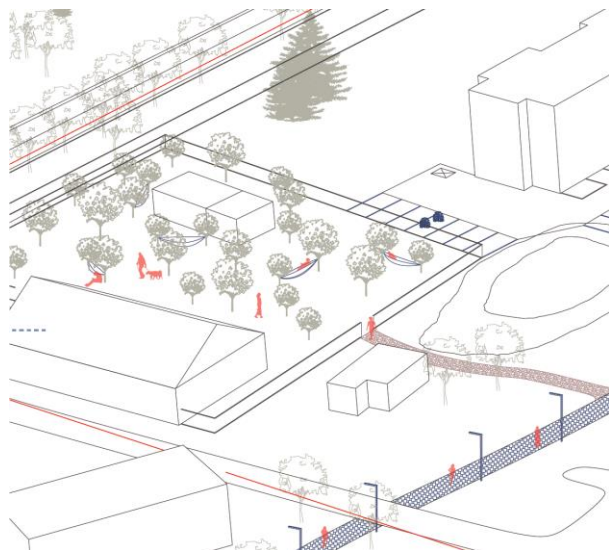
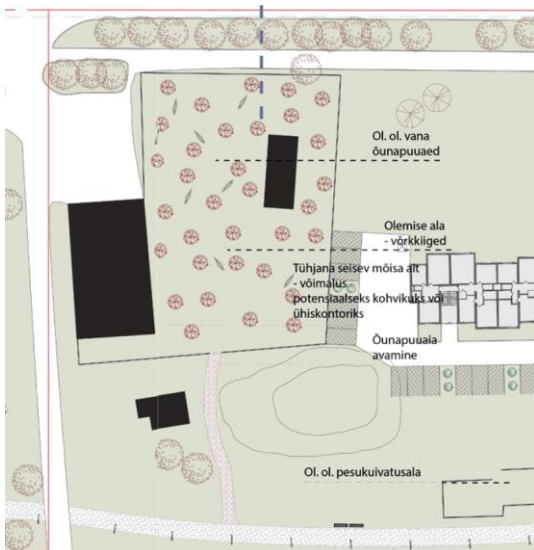
- Spordiplats

Spordiinventariga plats välitreeningute läbiviimiseks.



- Õunapuuaid kohvikuga.

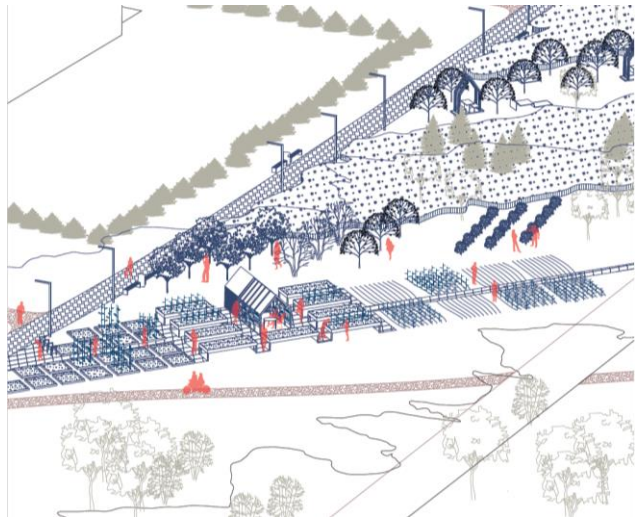
Mõisa aida hoovis asuva tagahoovi meeleoluga õunaaia avamine kohalikele elanikele. Ait omab potentsiaali näiteks kohviku või ka ühiskontori loomiseks. Õunapuude vahele on riputatud võrkkülgid.



- Õppe- ja teraapia aed.

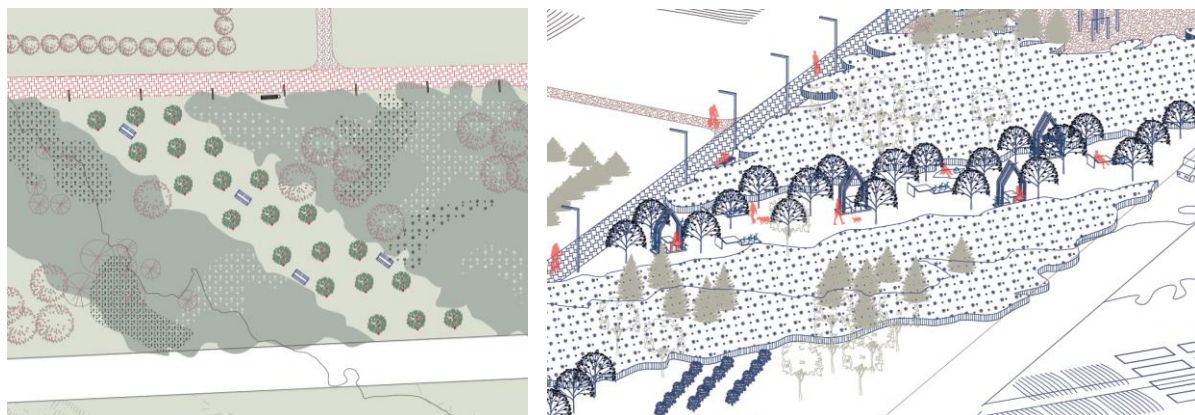
Eelkõige lasteaia, kooli, perekodu ja hooldekeskuse ühine aed, mis on avatud kõigile.

Traditsioonilises vormis põllulapid vaheldumisi madalamate ja kõrgemate istutuskastidega. Teine pool aiast on viljapuude ning sõstrapõõsaste aed.



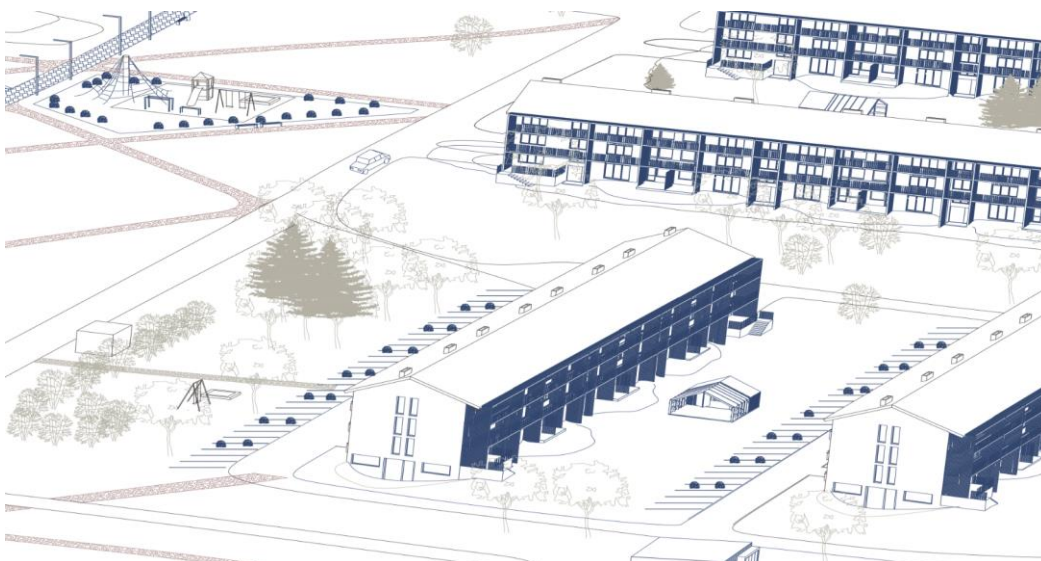
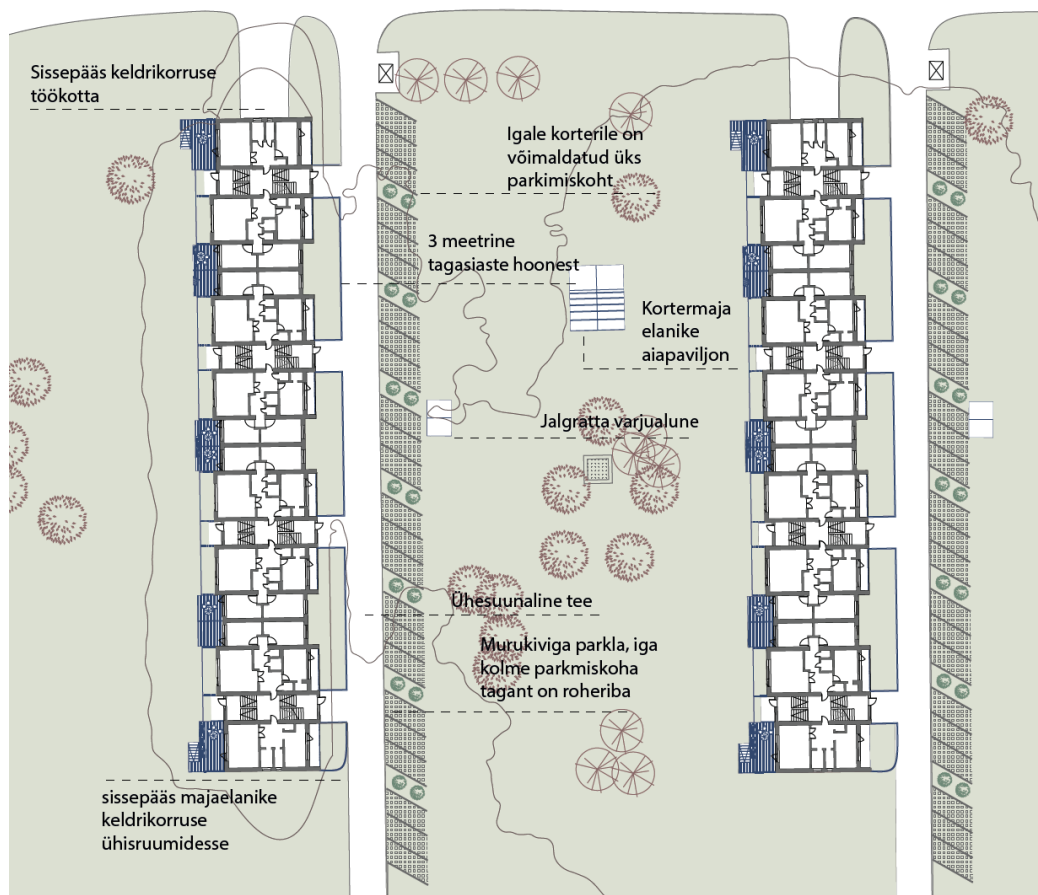
- Kirsipuuaed

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



- Korterelamute hoovialad.

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



4.2.4. Projekt. Olemasolevate kortermajade kaasajastamine

Kolhooside ajal püstitatud kortermajad vajavad kaasajastamist nii energiatõhususe parandamiseks, tehniliste kommunikatsioonide remondiks kui ka värskendava viimistlusremondi näol. Täiendavalt on võimalik välja pakkuda mitmesuguseid lahendusi kortermajadele tänapäevaste lisaväärtuste ja mugavuste loomiseks. Projektis käsitletud olemasolevate põikandeseintega kortermajade lahendus on korterite plaanis üsna paindlik. Kandeseintest sõltumatult on võimalikud korterite siseplaneeringute muudatused kui ka modifikatsioonid korterite liitmiseks. Konstruktsioon lubab välisseinte avade suhteliselt lihtsat suurendamist ja vajadusel muutmist-lisamist.

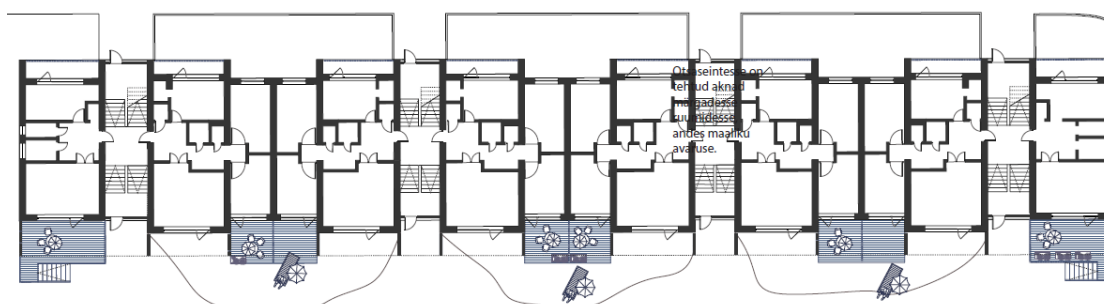
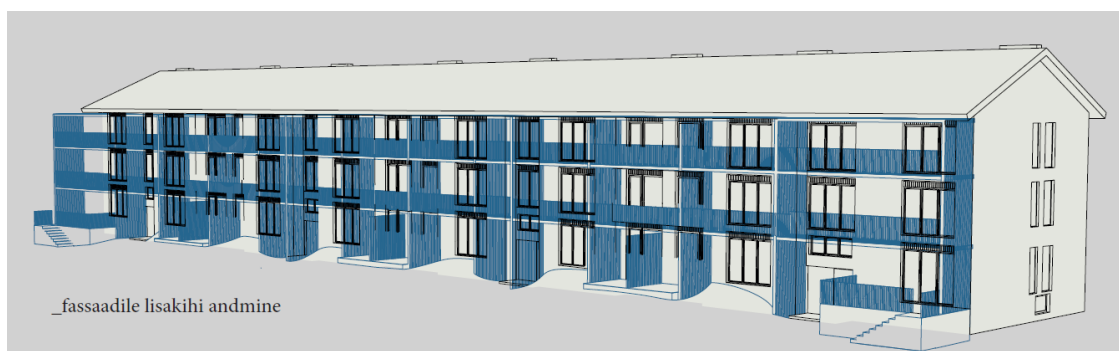
- Olemasolev kortermaja

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



- Fassaadi täiendavad kihid.

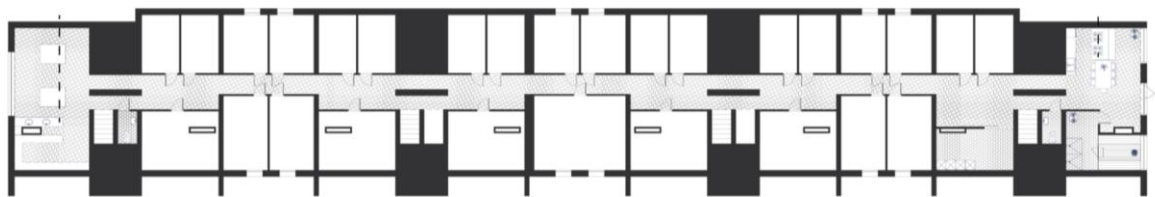
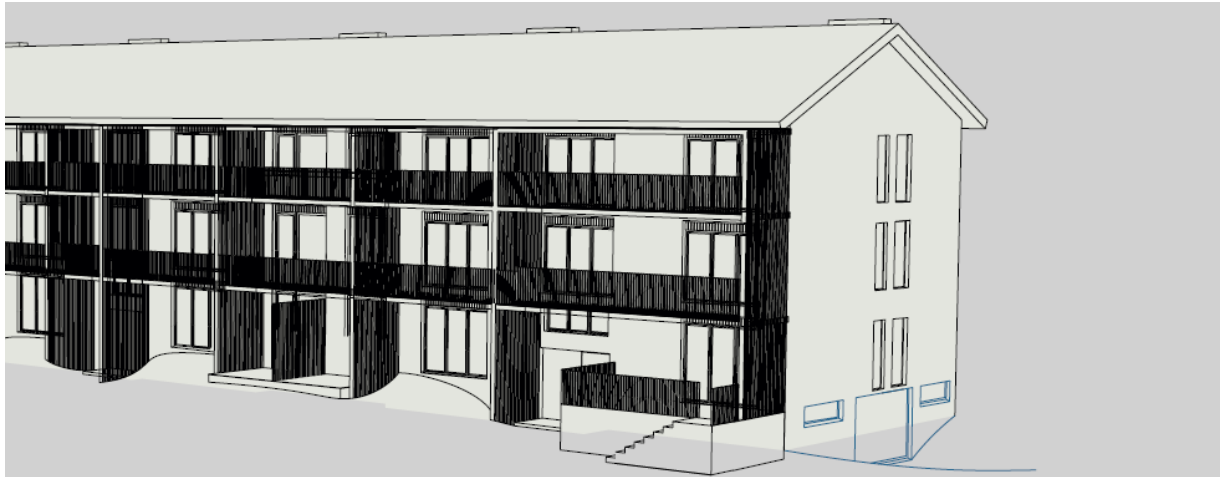
Aknaavade pikendamine põrandani. Rõdude kihi lisamine. Lisaaknad otsaseinas. Vahetu pääs 1. korruse terrassidelt õuealale loob ühenduse maapinnaga mis võimaldab korterite kasutamist ka vanemalele- ja puuetega inimestele.



1. korruse plaan. Lisatud terrassid ja parkimiskohad

- Keldrikorruse avamine välisruumi.

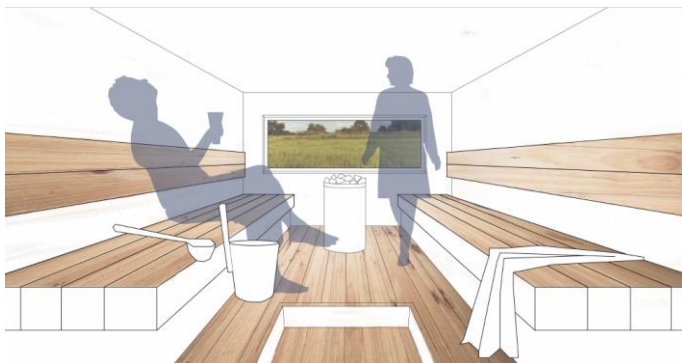
Keldrikorruse mõlemad otsad on otsaseinte avamise ja maapinna langetamisega võimalik kasutusse võtta täiendavate ühisruumidena. Projektis on näidatud ühes hoone otsas töökoda ja teises otsas saun köögi ja ühisruumiga. Otsaruumide vaheline ala on jaotatud keldriboksideks.



Keldrikorrusel plaan. Otses töökoda või ühisruumid sauna, köögi ja pesupesemise ruumiga. Keskel panipaigad



Kortermaja lõige



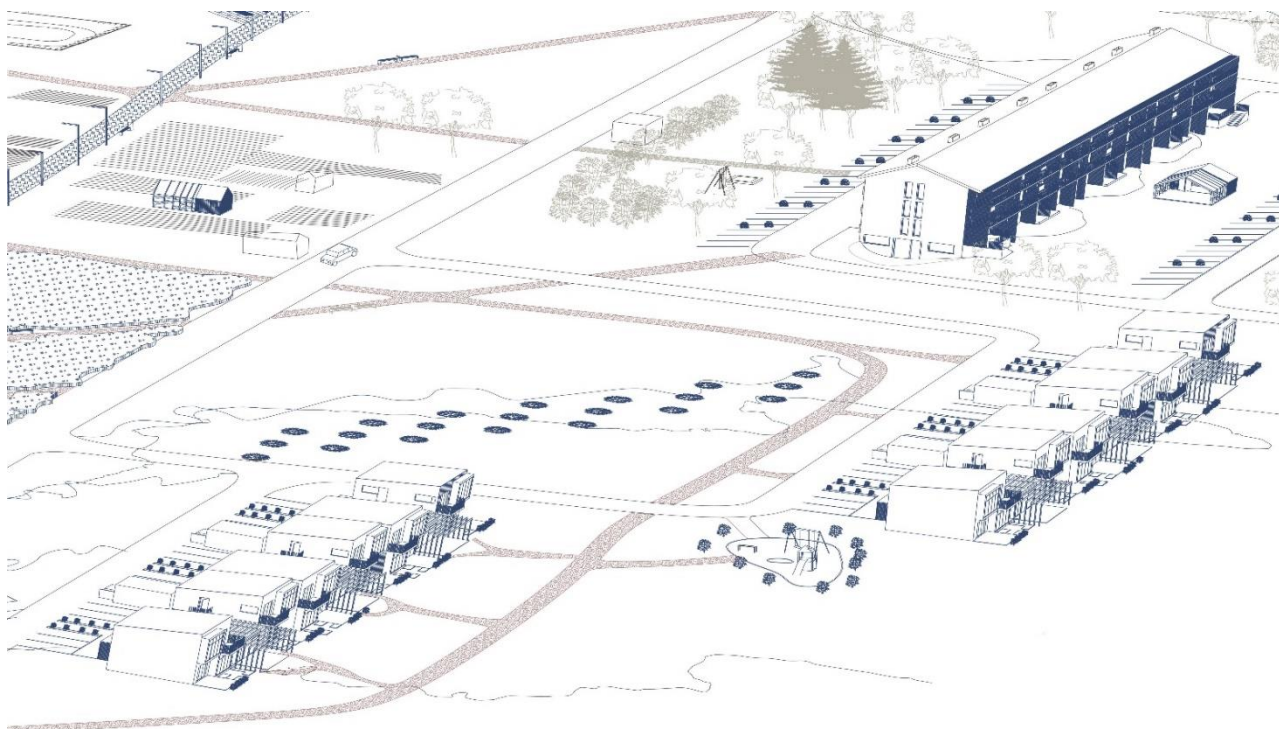
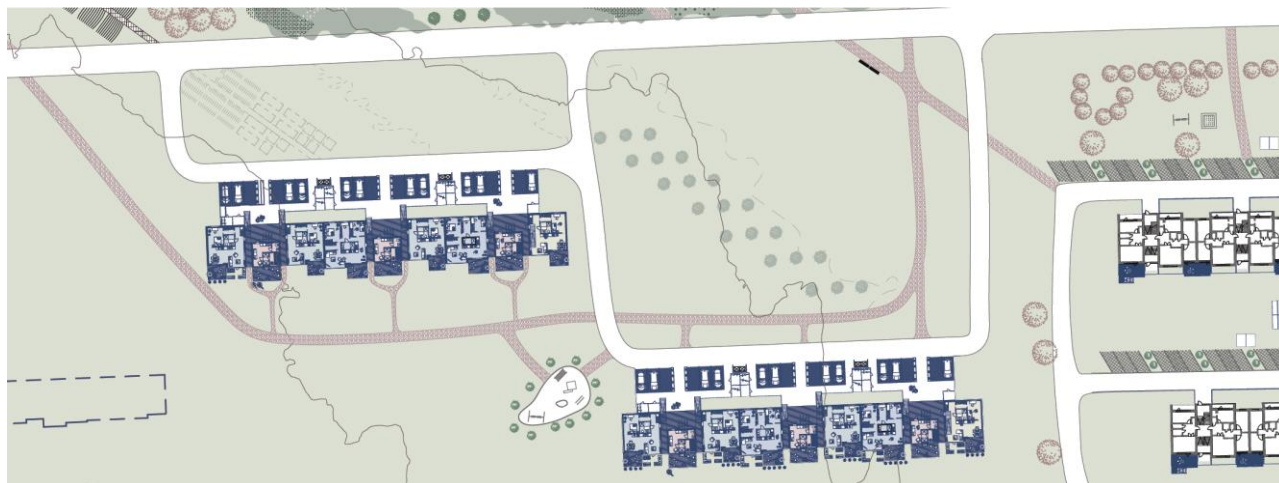
Ühisruumid keldrikorrusel. Saun ja köök

- Hoovialale aiamaja lisamisvõimalus

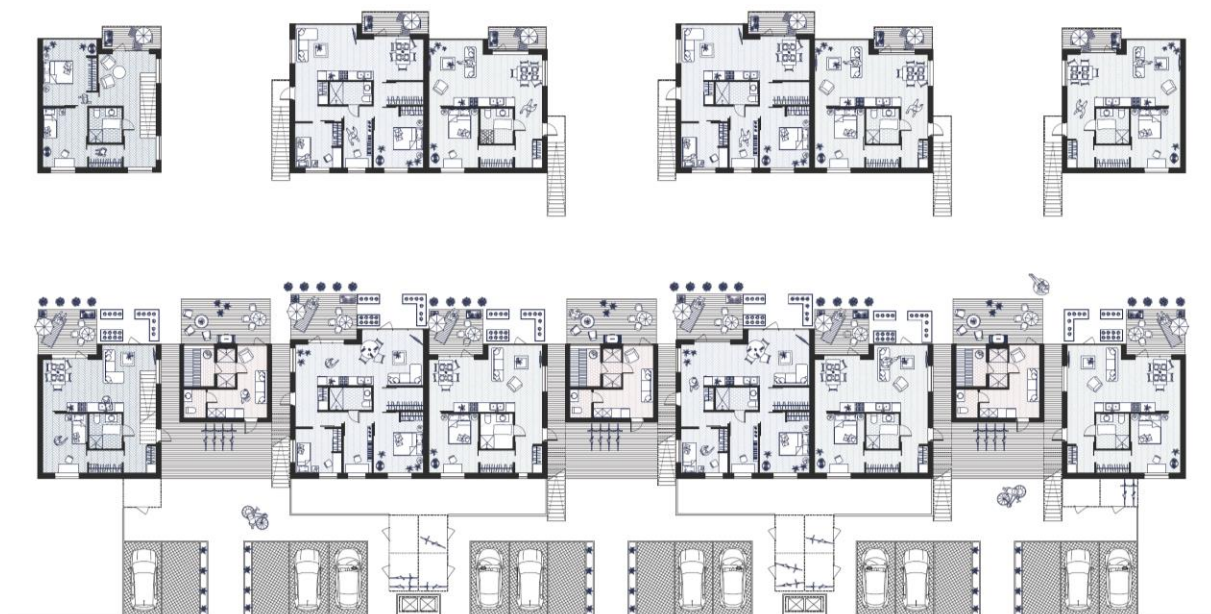


4.2.5. Projekt. Uued üüri- ja kortermajad

Võimalike uute üüri- ja kortermajade lisamise ajendiks on pakkuda ajutisemaid või ka püsivaid uusi elamispindu. Kortermajade lisamine jätkab olemasolevate kortermajade rütmi pikendades Sõpruse puisteed. Hooned on üksteise suhtes privaatselt 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. 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.



Uute kortermajade (üürimajade) võimalik lisamine

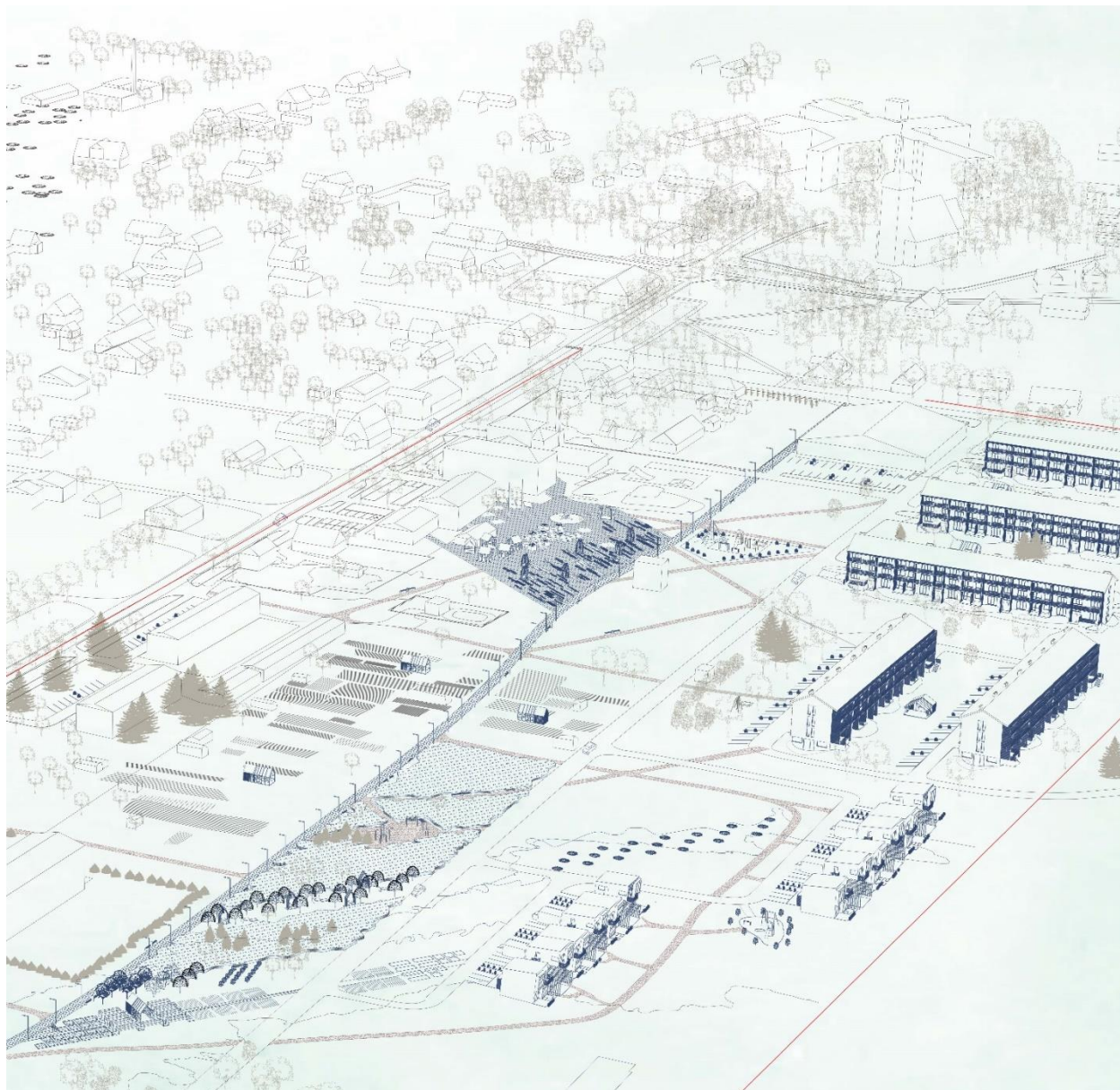


Uute kortermajade (üürimajade) 1 ja 2 korruse plaanid.



Uute kortermajade (üürimajade) vaated ja lõiked.





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 ühelt poolt olulised muutused tööhõive struktuuris ning teisalt 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 ning käesolev töö pakub selleks järgmiseid lihtsasti kättesaadavaid andmeid:

- erineva suurusega ja soovitatavalt erineva valdkonna ettevõtete olemasolu;
- elanike paiknemine, arv ja muutus;
- teenuste kättesaadavus;
- kinnisvara tehingute arv ja hinnatase;
- eluruumide tehnoloogiline varustatus;
- eluruumide vanus.

See ei ole kindlasti kaugeltki ammendav ega lõplik nimistu asukoha/asula elujõudu kirjeldavatest näitajatest, aga see on avalikult lihtsasti kättesaadavate andmete kogum, mille põhjal on võimalik teha esimesi järeldusi asulates tühjaks jäänud ehitiste perspektiivi kohta. Kui on tegemist asulaga, milles ei ole ettevõtteid või on neid väga vähe ja väga sarnase suurusega, mille elanike arv on väike ja kahanev, kus ei ole poodi, gümnaasiumit, põhikooli, lasteaeda, arsti, noortekeskust/rahvamaja, raamatukogu/päevakeskust ega sportimisvõimalusi, kus on väga väike kinnisvara tehingute arv ja väga väike eluruumi ruutmeetri müügihind, kus on osa kortermaju lahti ühendatud kaugkütte võrgust ning kus suur osa eluruumi pärineb eelmisest sajandist, siis ei ole suure tõenäosusega lähemas tulevikus toimumas olulist inimeste arvu ega ettevõtluse kasvu ning neis asulates tühjaks jäänud ehitistel on tõenäoliselt väga raske leida uut kasutust. Töö käigus kogutud andmed näitavad ka, et suurem osa praeguseks tühjaks jäänud kortermajadest asuvad asulates, kus eelpool toodud kriteeriumid on suures osas täitmata. Niisugustes piirkondades oleks tõenäoliselt mõistlik tühjaks jäänud ehitised lammutada.

Neile üldistele kriteeriumitele tuleb siiski kindlasti lisada igal konkreetsel juhul kohapealne info, mida käesolev töö ei kajasta, kuid mis muudab kas hästi toimiva kogukonna, looduskauni koha või mõne muu lokaalse kvaliteedi läbi asula mingil moel ihaldusväärseks. Sellisel juhul võib tühjaks jäänud ehitistel siiski veel kasutuspotentsiaali olla.

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. Siis on tähtis et iga sekkumist kaalutakse 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 kortermajade 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. Siin on võimalik pidada väiksemaid eriilmelisi ja erinevate kogukondade poolt hooldatud aedu, leida kohti ühiseks kooskäimiseks tinglikul „külaväljakul“, pakkuda erinevaid väliköögi võimalusi kortermajade elanikele, lokaalseid väiksemaid sportimisvõimalusi ja laste mängualasid ning parandada asula üldist kergliikluse struktuuri.

Olemasolevate kortermajade olukorra parandamisel on oluline anda neis olevatele ruumidele kaasaegset lisaväärtust kas paindlikuma ruumiplaneeringuga ja/või läbi avaramate vaadete ja rõdude. Need otsused sõltuvad suures osas majade konstruktiivsest kandeskeemist. Suur osa nõukogude aegseid kortermaju on ehitatud põikkandeseintega, mis tähendab, et pikemate külgede välisseinad ei kanna vahelagesid ja neis olevaid avasid on suhteliselt lihtne teha palju suuremaks. 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 on konstruktiivsest skeemist tulenevalt natuke rohkem piiranguid ning neid peab lahendama igal üksikjuhul vastavalt konkreetse hoone võimalustele. Praegu toimivad kortermajad võimaldavad elamiskvaliteedi tõstmist ja erinevate kasutajagruppide lisamist üsna mitmel viisil.

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 mitmel moel, erineva suurusega ja 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 muidugi 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 lammutusjätmete 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.

6. VALIK KASUTATUD ALUSMATERJALE

Eesti inimarengu aruanne 2019/20. (2020).

Eesti inimvara raport (IVAR): võtmeprobleemid ja lahendused. (2010).

Eesti väikeasulate uuring. (2019).

Järva Vallavalitsuse ja selle hallatavate asutuste optimaalse piirkondliku struktuuri kujundamine. (2019).

Maa-ameti kinnisvaratehingute andmebaas. <http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/>

Üleriigiline planeering Eesti 2030+. (2012).

7. LISAD

Reinsalu, R. (2020). Kollektiivne elu maal. Vananev rahvastik, kahanevad väikeasulad, tühjade hoonete potentsiaal Järva-Jaani näitel. EKA Arhitektuuri ja linnaplaneerimise osakonna magistritöö. <https://eka.entu.ee/public-thesis/entity-429314/reinsalu-reelika-kollektiivne-elu-maal-vananev-rahvastik-kahanevad-vaikeasulad-tyhjade-hoonete-potentsiaal-jarva-jaani-naitel>

Voll, J. (2020). Tööränne ja tühjenevad kortermajad maapiirkonnas. Potentsiaalse arenguga maa-asula elukeskkonna edendamine Koeru näitel. EKA Arhitektuuri ja linnaplaneerimise osakonna magistritöö. <https://eka.entu.ee/public-thesis/entity-429315/voll-janeli-tooranne-ja-tyhjenevad-kortermajad-maapiirkonnas-potentsiaalse-arenguga-maa-asula-elukeskkonna-edendamine-koeru-naitel>