

KOIGI KÜLA KINNISVARA ANALÜÜS

Koostaja: Meelis Kivi

2020

SISUKORD

SISSEJUHATUS	3
1 HOONETE ÜLEVAADE	4
1.1 Mõisakompleks	4
1.1.1 Mõis koos juurdeehitusega	4
1.1.2 Mõisa tall (lasteaiahoone)	4
1.1.3 Valitsejamaja, meierei, aednikumaja	4
1.2 Võimla.....	5
1.3 Söökla.....	5
1.4 Vallamaja	5
1.5 Ambulatoorium	6
2 HOONETE KULUD JA INVESTEERINGUVAJADUS	7
2.1 Hoonete kulud	7
2.2 Hoonete investeringuvajadus	7
2.3 Sotsiaalmaja	8
3 LAHENDUSED	10
3.1 Ambulatooriumi rekonstrueerimine	10
3.2 Vallamaja rekonstrueerimine	11
3.3 Järeldused.....	14
3.3.1 Mõisakompleks	14
3.3.2 Võimla	14
3.3.3 Söökla.....	14
3.3.4 Vallamaja	14
3.3.5 Ambulatooriumihoone	14
3.3.6 Sotsiaalelamu.....	14
KOKKUVÕTE.....	16

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 Koigi külas avalikke teenuseid kuues hoones, kogupinnaga ca 5300 m². Küla haridushooned on valdavalt heas või väga heas seisukorras. Rahuldavas või halvas seisukorras ning alakasutatud on haldushooned. Kaasaegseid hea sisekliimaga ruume vajavad perearst, hambaarst, raamatukogu, kultuuriselts ja valla teeninduskeskus. Samuti on ruume vaja päevakeskuse teenuse pakkumiseks.

Töö eesmärgiks on saada ülevaade Koigi külas Järva valla omandis olevatest hoonetest ja nendest pakutavatest teenustest ning leida võimalusi valla omandis oleva kinnisvara optimaalsemaks kasutamiseks. Töös antakse ülevaade asula hoonetest, nende kuludest ning tuuakse välja investeerimisvajadus hoonete kaupa. Samuti pakutakse välja lahendusi, kuidas oleks võimalik vähendada kulusid, hoonete pinda ning investeeringuid.

Töö koostamisel on arvestatud, et olemasolevad teenused külas säilivad.

1 HOONETE ÜLEVAADE

1.1 Mõisakompleks

1.1.1 Mõis koos juurdeehitusega

Koigi mõisa peahoone on ehitatud 1771. aastal. Alates 1920. aastast on mõisas tegutsenud kool. 1964. aastal valmis mõisale 8 klassiruumiga juurdeehitus. Hoone suletud netopind kokku on 1803,1 m², millest juurdeehitus moodustab 619 m². Mõisaosa on ehitismälestis.

Hoone seisukord on hea. Mõisaosa on täielikult renoveeritud 2009. aastal. Juurdeehitus on renoveeritud kahes etapis. 2017. ja 2019. aastal.

Mõisaosal on fassaadil ja sammastel osaliselt krohvikahjustused, mis on tingitud niiskuse tungimisest konstruktsiooni. Üheks põhjuseks on rõdu halvasti lahendatud hüdroisolatsioon. Seetõttu on vajalik renoveerida rõdu. Samuti vajab katus samblast puhastamist ning vintskappide plekkide korrigeerimist. Hoones tervikuna on vajalik tegeleda energiatõhususega, eelkõige hooneautomaatikaga kütte- ja ventilatsioonisüsteemi juhtimisel ning mõisaosa valgustuse vahetamisega LED valgustuse vastu.

1.1.2 Mõisa tall (lasteaiahoone)

Mõisa tall on ehitatud 18. sajandi lõpul ning rekonstrueeritud 2013. aastal. Hoone on kasutuses lasteaiana (ca 2/3 hoonest) ning kooli õppeklassidena (tööõpetus, kokandus ja käsitöö). Hoone suletud netopind on 822,6 m². Hoone on ehitismälestis.

Hoone seisukord on väga hea. Hoone fassaadil on üksikud krohvikahjustused, mis vajavad parandamist. Samuti vajab vahetust valgustus koos juhtimissüsteemiga.

1.1.3 Valitsejamaja, meierei, aednikumaja

Koigi mõisakompleksi kuuluvatest hoonetest on Järva valla omandis veel valitsejamaja, meiereihoone ja aednikumaja. Hooned on ehitismälestised. Hooned on kasutuseta.

Valitsejamaja seisukord on avariiline. Hoone on osaliselt põlenud. Hoone vajab konserveerimist. Selleks on vaja hoone müürid osaliselt lammutada, hoone seest puhastada (vahelaed, vaheseinad ja muu sodi) ning müürid katta betoonvööga. Tööde eeldatav maksumus 100 000 eurot.

Meiereihoone seisukord on rahuldav. Lähiajal on vaja hoonel vahetada katus. Samuti tuleks hoone seest koristada. Tööde eeldatav maksumus 40 000 eurot.

Aednikumaja on suhteliselt heas korras. Hoonel on vahetatud katus ning korrastatud vundament ja osaliselt puhastatud fassaad. Samuti on eemaldatud maja ümbert liigne pinnas. Hoonel on vajalik vahetada aknad ning jätkata fassaadi puhastamisega. Tööde maksumus 5000 eurot.

Antud hoonete puhul on mõistlik teha töid koostöös Muinsuskaitseametiga ning nende poolse toetusega. Antud hooneid ja nende investeeringuid edaspidises töös ei kajastata.

1.2 Võimla

Koigi võimla on ehitatud 2004. aastal. Hoone suletud netopind on 1073,8 m². Hoones tegutseb lisaks sporditegevusele ka noortekeskus.

Hoone seisukord on hea. Vaja on renoveerida saali põrand, värskendada sise- ning välisviimistlust ja parandada energiatõhusust hooneautomaatika abil.

1.3 Söökla

Koigi söökla on ehitatud 1969 aastal. Hoone suletud netopind on 237,3 m². Hoones tegutseb kooli söökla, mis toitlustab kooliõpilasi ja lasteaialapsi. Lisaks pakutakse ka lõunatoitu külarahvale.

Hoone seisukord on rahuldav ja vajab renoveerimist. Kohati laguneb tellistest fassaad, hoone on soojustamata. Samuti on amortiseerunud suures siseruumide viimistlus, mööbel ja seadmed. Uuendamist vajavad tehnosüsteemid.

1.4 Vallamaja

Koigi endine vallamaja on ehitatud 1932. aastal. Hoone suletud netopind on 318,2 m². Hoones asub Järva valla teeninduskeskus ja päevakeskus. Umbes veerand hoonest on kasutuseta.

Hoone on rahuldavas seisukorras. Puudub ventilatsioon, hoone on soojustamata, siseviimistlus amortiseerunud, tehnosüsteemid vajavad uuendamist. Hoone efektiivseks kasutuselevõtuks on vajalik uuendada ruumiplaneering ning hoone rekonstrueerida.

1.5 Ambulatoorium

Ambulatooriumihoone on ehitatud 1989. aastal ning hoone suletud netopind on 1041,3 m². Hoones asub raamatukogu, Koigi Kultuuriselts, perearst ja hambaarst. Lisaks on hoones 3 korterit ja 2 üüripinda (ladu ja fotostudio). Kasutuseta on ca 300 m² pinda.

Hoone seisukord on halb. Hoone välispiirded, siseviimstlus ja tehnosüsteemid on amortiseerunud. Hoone kasutuselevõtuks on vajalik uuendada senine ebaefektiivne ruumiplaneering. Hoone vajab täielikku renoveerimist.

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 personalikulud ei analüüsita.

Hoone	netopind	energiakulu	eur/m ²	ülalpidamiskulu	eur/m ²	kokku	eur/m ²
Mõis juurdeehitusega	1803,1	22 134,32	12,28	11 270,50	6,25	33 404,82	18,53
Mõisa tall	822,6	7 929,72	9,64	4 767,49	5,80	12 697,21	15,44
Võimla	1073,8	12 868,49	11,98	7 756,86	7,22	20 625,35	19,21
Söökla	237,3	5 508,84	23,21	5 992,77	25,25	11 501,61	48,47
Vallamaja	318,2	4 969,97	15,62	5 542,14	17,42	10 512,11	33,04
Ambulatoorium	1041,3	12 748,00	12,24	7 063,61	6,78	19 811,61	19,03
Kokku	5296,3	66 159,34	12,49	42 393,37	8,00	108 552,71	20,50

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

Tabelis 1 toodud andmetest järeldub, et kõige suurema energiakuluga ruutmeetri kohta on söökla ja vallamaja. Samad hooned on ka kõige suurema ülalpidamiskuluga ruutmeetri kohta. Söökla kõrge energiakulu on tingitud hoone kasutusviisist. Köögiseadmed tarbivad rohkem elektrienergiat võrreldes tavatarbimisega. Vallamaja kulud on tingitud soojustamata hoonest ja uuendamata valgustusest. Kuna on tegemist suhteliselt väikeste hoonetega, siis tõstab ülalpidamiskulu iga väiksem remonttöö. Energiakulude kokkuhoiu mõttes on otstarbekam tegeleda nende hoonetega, kus kulud on absoluutarvuliselt suuremad. Suuremat kokkuhoidu leiab eelkõige mõisa, võimla ja ambulatooriumi energiakuludest.

Kõige madalamad kulud on mõisa tallil. Hoone on suhteliselt värskest renoveeritud ja energiatõhus. Vähesel määral on võimalik energiakulusid vähendada valgustuse renoveerimisel.

2.2 Hoonete investeringuvajadus

Hoonete investeringuvajadus 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. Investeringuvajadus on hinnatud 5 aasta perspektiivis.

Hoone	netopind	ehitus eur/m ²	ehitus	inventar	kokku
Mõis juurdeehitusega	1803,1	50	90 155		90 155
Mõisa tall	822,6	10	8 226		8 226
Võimla	1073,8	70	75 166		75 166
Söökla	237,3	800	189 840	23 730	213 570
Vallamaja	318,2	900	286 380	31 820	318 200
Ambulatoorium	1041,3	950	989 235	104 130	1 093 365
Kokku	5296,3		1 639 002	159 680	1 798 682

Tabel 2. Hoonete investeringuvajadus (autori koostatud).

Ambulatooriumihoone vajab investeringut esimesel võimalusel, kuna hoone tehniline seisukord on halb. Samuti vajab esimesel võimalusel investeringut ka söökla. Vallamaja investering sõltub hoone võimalikust edasisest kasutusest ning on võimalik jaotada sise- ja välistöödeks.

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.

Ambulatooriumi rekonstrueerimise ruutmeetri hind on kõige kallim, kuna hoonesse projekteeritud teise korruse sotsiaaleluruumide tarbeks on hoonesse projekteeritud lift.

2.3 Sotsiaalmaja

Vastavalt Järva valla ühinemislepingu investeerimiskavale, on endise Koigi valla piirkonnaüleseks objektiks ehk kõige tähtsamaks investeringuobjektiks sotsiaalmaja. Sotsiaalmaja ideeks oli rekonstrueerida ambulatooriumihoone ning hoone esimesel korrusele luua ruumid raamatukogu, päevakeskuse, perearsti, hambaarsti ja teeninduskeskuse tarbeks. Teisele korrusele olid planeeritud sotsiaaleluruumid ja nende teenindamiseks lift. Planeeritavad sotsiaaleluruumid on suhteliselt väikesed ning planeeringu muutmine on piiratud kandvate seinadega.

Antud projekti teeb kulukamaks uue sissepääsu planeerimine. Hoone esimene korrus on 1,6 m kõrgusel maapinnast. Hoones pakutavad teenused on aga loomult sellised, et juurdepääs peab olema tagatud liikumispuudega inimestele. Samuti on ka teise korruse sotsiaaleluruumide klientideks ka eakad ja liikumispuudega inimesed. Seetõttu on vajalik hoonesse planeerida lift.

Antud investeringu alternatiiviks võiks olla omaette sotsiaalelamu ehitamine ning ülejäänud teenustele sobiliku pinna leidmine, kus oleks tagatud parme ligipääs teenustele. Autor on seisukohal, et

ühinemislepingu tõlgendamisel on olulisem pigem investeeringu sisu, mitte vorm. Ehk oluline on, et senised teenused asulas säiliks, kuid ei pea asuma senises hoones. Kui on võimalik leida paremad ja efektiivsemad lahendused, tuleks neid kasutada.

3 LAHENDUSED

3.1 Ambulatooriumi rekonstrueerimine

Ambulatooriumi täieliku rekonstrueerimise hind on ca 990 000 eurot, millele lisandub inventarikulu ca 100 000 eurot. See teeb kokku 1 090 000 eurot. Rekonstrueerimise ja inventari hinna aluseks on kogemuslikult sarnaste objektide ehitushinnad ja sarnaste objektide ehituseelarved. Rekonstrueerimise käigus uuendatakse kogu hoone koos tehnosüsteemidega, soojustatakse, muudetakse ruumiplaneeringut. Hoonesse paigaldatakse lift ja soojustagastusega ventilatsioonisüsteem.

Ambulatooriumi rekonstrueerimisel jääb hoonesse raamatukogu, päevakeskus, perearst, hambaarst ja teeninduskeskus. Olemasolevad korterid säilivad ning lisanduvad 9 eluruumi koos üldkasutatavate pindadega.

Antud investeeringu tulemusel liiguvad vallamajas osutatavad teenused – teeninduskeskus ja päevakeskus – ümber ambulatooriumihoonesse. Vallamaja on mõistlik jätta kasutusest välja ning võõrandada või konserveerida.

Hoone	netopind	ehitus eur/m ²	ehitus	inventar	kokku
Mõis juurdeehitusega	1803,1	50	90 155		90 155
Mõisa tall	822,6	10	8 226		8 226
Võimla	1073,8	70	75 166		75 166
Söökla	237,3	800	189 840	23 730	213 570
Vallamaja					
Ambulatoorium	1041,3	950	989 235	104 130	1 093 365
Kokku	4978,1		1 352 622	127 860	1 480 482
Lihttasuvusaeg (a)					56
Vahe	-318,20		-286 380	-31 820	-318 200
Osakaal	-6,0%		-17,5%	-19,9%	-17,7%

Tabel 3. Hoonete investeeringuvajadus ambulatooriumihoone rekonstrueerimisel (autori koostatud).

Ambulatooriumi rekonstrueerimisel kaob ära vajadus teha vallamaja investeering. Seega väheneb investeerimisvajadus 318 200 eurot ehk 17,7 %.

Hoone	netopind	energiakulu	eur/m ²	üalpidamiskulu	eur/m ²	kokku	eur/m ²
Mõis juurdeehitusega	1803,1	17 707,46	9,82	11 270,50	6,25	28 977,96	16,07
Mõisa tall	822,6	7 929,72	9,64	4 767,49	5,80	12 697,21	15,44
Võimla	1073,8	11 306,29	10,53	7 756,86	7,22	19 063,15	17,75
Söökla	237,3	4 407,07	18,57	1 779,75	7,50	6 186,82	26,07
Vallamaja							
Ambulatoorium	1041,3	7 900,00	7,59	7 400,00	7,11	15 300,00	14,69
Kokku	4978,1	49 250,54	9,89	32 974,60	6,62	82 225,14	16,52
Vahe	-318,20	-16 908,80		-9 418,77		-26 327,57	
Osakaal	-6,0%	-25,6%		-22,2%		-24,3%	

Tabel 4. Hoonete kulud peale investeringuid (autori koostatud).

Kui rekonstrueeritakse ambulatoorium ja viiakse ellu ülejäänud investeringud, siis väheneksid hoonete kulud Koigi külas ca 26 000 euro ehk veerandi võrra, koguinvesteeringu lihttasuvusaeg oleks 56 aastat. Kui arvestada üksnes ambulatooriumi ehituse ja vallamaja kasutusest välja jäämisest, siis vähenevad kulud ca 15 000 euro võrra ning lihttasuvusaeg on 73 aastat. Hoone rekonstrueerimisel peaks kaasama vähemalt 50% toetust, et lihttasuvusaeg mingilgi määral oleks mõistlik.

3.2 Vallamaja rekonstrueerimine

Ambulatooriumihoone rekonstrueerimise alternatiiviks on vallamaja rekonstrueerimine. Selle käigus kolitakse raamatukogu mõisahoonesse, vallamaja rekonstrueeritakse ning luuakse ruumid pere- ja hambaarstile, päevakeskusele, teeninduskeskusele ja kultuuriseltsile. Kultuuriselts saab vajadusel kasutada lisaks ka mõisa saali.

Vallamaja rekonstrueerimisel tuleb uuendada ruumiplaneering vastavalt tulevasele kasutusele, uuendada tehnosüsteemid, paigaldada ventilatsioon ning korrastada fassaad. Kuigi hoone soojustamine on lisakulu (ca 60 000) ning ei vähenda oluliselt hoone energiakulusid (ca 2000 eurot), on parema sisekliima huvides mõistlik ka need tööd ära teha.

Vallamaja rekonstrueerimisel jääb ambulatooriumihoone kasutusest välja, hoone võõrandatakse või lammutatakse.

Hoone	netopind	ehitus eur/m ²	ehitus	inventar	kokku
Mõis juurdeehitusega	1803,1	50	90 155		90 155
Mõisa tall	822,6	10	8 226		8 226
Võimla	1073,8	70	75 166		75 166
Söökla	237,3	800	189 840	23 730	213 570
Vallamaja	318,2	900	286 380	31 820	318 200
Ambulatoorium					
Kokku	4255		649 767	55 550	705 317
Lihttasuvusaeg (a)					21
Vahe	-1 041,3		-989 235	-104 130	-1 093 365
Osakaal	-19,7%		-60,4%	-65,2%	-60,8%

Tabel 5. Hoonete investeringuvajadus vallamaja rekonstrueerimisel (autori koostatud).

Hoone	netopind	energiakulu	eur/m ²	üalpidamiskulu	eur/m ²	kokku	eur/m ²
Mõis juurdeehitusega	1803,1	17 707,46	9,82	12 270,50	6,81	29 977,96	16,63
Mõisa tall	822,6	7 929,72	9,64	4 767,49	5,80	12 697,21	15,44
Võimla	1073,8	11 306,29	10,53	7 756,86	7,22	19 063,15	17,75
Söökla	237,3	4 407,07	18,57	1 779,75	7,50	6 186,82	26,07
Vallamaja	318,2	3 900,00	12,26	2 700,00	8,49	6 600,00	20,74
Ambulatoorium							
Kokku	4255	45 250,54	10,63	29 274,60	6,88	74 525,14	17,51
Vahe	-1 041,30	-20 908,80		-13 118,77		-34 027,57	
Osakaal	-19,7%	-31,6%		-30,9%		-31,3%	

Tabel 6. Hoonete kulud peale investeringuid (autori koostatud).

Vallamaja rekonstrueerimisel väheneb hoonete investeerimisvajadus ca 60% ehk 1 093 365 euro võrra. Hoonete kulud vähenevad võrreldes esialgses 31,3% ehk 34 027 euro võrra, koguinvesteeringu lihttasuvusaeg 21 aastat. Kui arvestada vallamaja rekonstrueerimise ja ambulatooriumi kasutusest välja jätmist, on kulude kokkuhoid 22 700 eurot aastas ning selle liigutuse lihttasuvusaeg on 14 aastat. Kui ambulatooriumihoone kasutusest välja jääb, siis lisandub täiendav kulu elanike ümberpaigutamisel. Kui otsustatakse ambulatooriumihoone lammutada, siis lisandub kulu omaosaluse näol ca 5 000 eurot.

Võttes arvesse punktis 2.3 toodud sotsiaalmaja ideed, siis oleks vaja ehitada ka sotsiaaleluruumid abivajajatele. Piirkonna vajaduse peaks katma 200 m² ühekordse 6 korteriga elamu ehitamine. Sellise hoone investeering koos inventariga võiks olla ca 300 000 eurot. Investeeringu tulemusel saame hea ligipääsetavusega, madalate energia- ja üalpidamiskuludega tänapäevase hoone. Võrreldes ambulatooriumihoone rekonstrueerimisega on investeerimisvajadus külas ca 500 000 euro võrra väiksem ning kulud ca 4 500 eurot väiksemat. Algse olukorraga võrreldes on küla investeeringuvajadus

ca 790 000 võrra väiksem ning kulud vähenevad ca 30 700 euro võrra. Investeeringu lihttasuvusaeg on 33 aastat.

Hoone	netopind	ehitus eur/m ²	ehitus	inventar	kokku
Mõis juurdeehitusega	1803,1	50	90 155		90 155
Mõisa tall	822,6	10	8 226		8 226
Võimla	1073,8	70	75 166		75 166
Söökla	237,3	800	189 840	23 730	213 570
Vallamaja	318,2	900	286 380	31 820	318 200
Ambulatoorium					
Sotsiaalelamu	200	1 400	280 000	20 000	300 000
Kokku	4455		929 767	75 550	1 005 317
Lihttasuvusaeg (a)					33
Vahe	841,3		709 235	84 130	793 365
Osakaal	15,9%		43,3%	52,7%	44,1%

Tabel 7. Hoonete investeeringuvajadus vallamaja rekonstrueerimisel ja sotsiaalmaja ehitusel (autori koostatud).

Hoone	netopind	energiakulu	eur/m ²	ülalpidamiskulu	eur/m ²	kokku	eur/m ²
Mõis juurdeehitusega	1803,1	17 707,46	9,82	12 270,50	6,81	29 977,96	16,63
Mõisa tall	822,6	7 929,72	9,64	4 767,49	5,80	12 697,21	15,44
Võimla	1073,8	11 306,29	10,53	7 756,86	7,22	19 063,15	17,75
Söökla	237,3	4 407,07	18,57	1 779,75	7,50	6 186,82	26,07
Vallamaja	318,2	3 900,00	12,26	2 700,00	8,49	6 600,00	20,74
Ambulatoorium							
Sotsiaalelamu	200	1 500,00	7,50	1 750,00	8,75	3 250,00	16,25
Kokku	4455	46 750,54	10,49	31 024,60	6,96	77 775,14	17,46
Vahe	-841,30	-19 408,80		-11 368,77		-30 777,57	
Osakaal	-15,9%	-29,3%		-26,8%		-28,4%	

Tabel 8. Hoonete kulud peale investeeringuid (autori koostatud).

3.3 Järeldused

3.3.1 Mõisakompleks

Mõisahoones ja juurdeehituses tuleb teha vajalikud energiatõhususe tööd, samuti tuleb tegeleda mõisahoones fassaadi ja rõdu korrastamisega.

Raamatukogu kolimine mõisahoonesse annab mõisahoonetele täiendava sisu ning seob hoonet rohkem kogukonnaga. Samuti ei ole mõistlik asulas pidada kahte eraldi raamatukogu (kooli ja küla raamatukogu).

Mõisa tall on hea korras, tuleb teha väikesed remonttööd. Vajadusel on võimalik hoones korraldada ümber käsitööklass ning võtta ruum kasutusele muul otstarbel.

Valitsejamaja, meiereihoone ja aednikumaja puhul tuleb kaasata toetusraha Muinsuskaitseametilt. Avariilised tööd ja ohukohad tuleb lahendada jooksvalt esimesel võimalusel.

3.3.2 Võimla

Võimlas tuleb tegeleda energiatõhususe ning renoveerida tuleks saali põrand. Võimla peaks leidma aktiivsema kasutuse, selleks tuleks leida võimlale parem juhtimismudel, kui on senine kooli all olemine.

3.3.3 Söökla

Söökla tuleb renoveerida.

3.3.4 Vallamaja

Tulenevalt eelnevast, on mõistlik vallamaja rekonstrueerida ning tuua ambulatooriumihoonest perearst, hambaarst ja kultuuriselts vallamajja.

3.3.5 Ambulatooriumihoone

Ambulatooriumihoone tuleks kasutusest välja jätta ning võimalusel võõrandada. Kui võõrandamine ei õnnestu, siis lammutada. Senistele elanikele tuleks leida asenduspinnad valla olemasolevatest või aidata leida erasektorist.

3.3.6 Sotsiaalelamu

Koigi külla tuleks ehitada vajadustele vastav ühekordne sotsiaalelamu. Hoone ehitamisel võimalusel kaasata toetusraha. Sotsiaalelamu peaks olema vaheetapp kodu ja hooldekodu vahel. See tähendab, et me ei peaks paigutama hooldekodusse neid inimesi, kes enam kodus hakkama ei saa, kuid korteris elades

sotsiaaltöötaja abil tuleks eluga toime. Nende inimeste puhul, kellel puuduvad ülapidamiskohustuslased ning kelle eest peaks hooldekodu tasuma omavalistus, võib vald kokku hoida 3000-4000 eurot aastas.

KOKKUVÕTE

Koigi küla hooneid iseloomustab suhteliselt hea seisukord, üle keskmise kõrged energiakulud ning mõõdukas investeerimisvajadus. Peamiselt on vaja teha investeeringuid energiatõhususe parendamiseks, rekonstrueerimist vajab eelkõige ambulatooriumihoone, samuti söökla ja endine vallamaja. Hoonete energiatõhususe parandamisel ning kasutuse optimeerimisel on võimalik kokku hoida ca kolmandik ülalpidamiskuludest (ca 30 000 eurot) ja vähendada investeerimisvajadust pea poole võrra (ca 800 000 eurot).

Kõige optimaalsem oleks kolida ambulatooriumihoones pakutavad teenused vallamajja ja mõisahoonesse, ambulatooriumihoone võõrandada või lammutada. Arvestades piirkonna vajadusi, tuleks külla ehitada ühekordne sotsiaalelamu.