

Sillamäe Linnavalitsuse ajutise komisjoni

ARUANNE

Sillamäe linna põhikoolivõrgu korrastamine läbi Sillamäe Vanalinna Kooli uue hoone ehitamise

Sillamäe linna põhikoolivõrgu korrastamine läbi Sillamäe Vanalinna Kooli uue hoone ehitamise

Kokkuvõte

Komisjoni eesmärk oli valmistada ette projekti "Sillamäe linna põhikoolivõrgu korrastamine läbi Sillamäe Vanalinna Kooli uue hoone ehitamise" põhitaotlus vastavalt meetme tingimustele ja Innove poolt esitatud lisatingimustele. Et projekti koostamisel esitati SA Innove poolt lisatingimusi ja komisjoni ülesandeks oli ka muude ettepanekute tegemine hoonete efektiivseks majandamiseks, oli aruande eesmärk analüüsida haridus- ja kultuuriteenuste kasutajate dünaamikat, haridus- ja kultuuriasutuste pinnakasutust, nende hoonete majandamiskulusid ning teha ettepanek projekti võimalikult otstarbekaks realiseerimiseks.

Aruande koostamise käigus tegi komisjon järgmised toimingud ja analüüsid:

- elanike arvu analüüs ja prognoos
- linna asutuste ruumikasutuse analüüs ja ruumivajaduse prognoos aastaks 2030
- linna asutuste kasutuses olevate hoonete majandamiskulude analüüs
- kohtumine Eesti Arhitektide Liiduga
- kohtumised Haridus- ja Teadusministeeriumi ja SA Innove esindajatega

Järeldused

Elanike arv Sillamäel on langustendentsis, seejuures laste ja noorte arv on vähenenud suhteliselt rohkem kui kogu elanike arv. Elanike arvu prognoos on mõnevõrra pessimistlikum kui mõni aasta tagasi prognoositu.

Kultuuri- ja huviringide külastatavus on langustendentsis.

Haridus- ja kultuuriinfrastruktuur on suhteliselt vananenud, amortiseerunud, energiakulukas, vajab suuri investeeringuid.

Ruumikasutus on ebaefektiivne, ühe õpilase või huviringis osaleja kohta on suhteliselt palju ruumi, ruumide riskasutust ei toimu.

Koolivõrgu optimeerimisel tuleb arvestada ka kultuuriasutuste pindade rekonstrueerimise ja optimeerimise vajadust.

Vanalinna Kooli uue hoone eelistatum asukoht on Tškalovi 25. See alternatiiv võimaldab kaasata kõige rohkem toetusraha ning linnaeelarve vahendite osas on see kõige ökonoomsem, võrreldud variantidest on see alternatiiv arvestusperioodil 2,4 milj eurot soodsam, seejuures on hooned komplekselt rekonstrueeritud, maksimaalselt energiaefektiivsed, riskasutuses ning edasised investeeringu ja ülalpidamiskulud on võrreldud alternatiiviga oluliselt madalamad (aastas ca 37 000 eurot, kuid ühe alternatiivi puhul on Tškalovi 25 hoone komplekselt rekonstrueerimata, samas esialgu arvestatud 0-alternatiivi puhul, mis ka nägi ette jooksvaid investeeringuid ja energiasäästu meetmeid oleks hoonete ülalpidamiskulud 2040. aastal ca 274 000 euro võrra suuremad kui valitud alternatiivil).

Linnaeelarve kuludest suur osa on põhitegevuse kulud, mis ilma kulude juhtimiseta tähendab survet tõsta iga-aastaselt personali- ja majandamiskulusid, mistõttu ei teki võimalusi investeerimiseks, põhivara korrashoiuks.

Ettepanekud

Sillamäe Vanalinna Kooli hoone projekteerimiseks korraldada arhitektuurikonkurss.

Majanduslikult ja teenuste kättesaadavuse ühtlustamiseks on otstarbekas Vanalinna Kooli hoone projekteerida aadressil Tškalovi 25, seejuures paigutada sellel aadressil täna tegutsevad huviringid ajutiselt maksimaalselt Kannuka Kooli hoonesse ning vajadusel leida ringitegevuseks võimalusi teistes koolides.

Tškalovi 25 uus koolihoone projekteerida 9klassilisena, 2 paralleeli, ca 7,3 m² õpilase kohta vastavalt SA Innove poolt koostatud ruumimudelile. Tškalovi 25 koolihoones näha ette lisaks õppepindadele ruumid huvitegevuseks, et tagada huvitegevuse võimalused nii vanemas kui uuemas linnaosas, luua paremad võimalused ruumide ristkasutuseks (hommikul kool, pärast lõunat huvitegevus) ning tagada paindlikud võimalused huvitegevuse juhtimiseks (vajadusel saab huvitegevus toimuda ka vabatahtlikel alustel – MTÜ rendib ruume või kooli poolt korraldatavana).

Tškalovi 6 hoone lammutada peale kooli kolimist aadressile Tškalovi 25. Tškalovi 6 territoorium on võimalik kavandada uuteks arendusteks.

Moodustada komisjoni huviringide ja muude huvitegevusega seotud asutuste pindade optimeerimiseks ja läbitöötamiseks.

Huviringide tegevuse korraldamiseks tuleb koostada eraldi kava, kus näidata nende ringide tegevuseks vajalikud ruumid (2019 II poolaasta).

Huviringide ruumidele Kannuka Koolis koostada eskiisprojekt, mille alusel kavandada ruumide remont, seejärel kolimistegevus (2020 II poolaasta).

Hoonete rekonstrueerimisel tekkinud kokkuhoid hoonete ülalpidamise vahenditest tuleb suunata valdkonna (kas haridusvaldkonna või haridus- ja kultuurivaldkonna muudeks kuludeks, sh palga tõstmiseks).

SISUKORD

Kokkuvõte	2
SISUKORD	4
Vanalinna Kooli hoone ehituse tingimused	5
Demograafilised muutused	7
Arvestamisele kuuluvad muud suundumused	9
Asutuste pinnakasutus ning majandamiskulud	13
Valitud mudel	17
Finantsanalüüsi kokkuvõte	20
Alternatiivide tegevused ja nende mõju	22
ARUANDE KOOSTAMINE	26
Lisa 1. SA Innove otsus Meetme „Koolivõrgu korrastamine” tegevuse „Koolivõrgu korrastamise käigus toimuv jätkusuutlike koolide kaasajastamine” toetuse taotluse rahuldamine	27
Lisa 2. Elanike arvu analüüs ja prognoos	28
Lisa 3. Finantsanalüüs	29
Lisa 4. Sillamäe Huvi- ja Noortekeskuse Ulei ringitegevuse pinnakasutus	30
Lisa 5. Sillamäe Kultuurikeskuse ringitegevuse pinnakasutus	31
Lisa 6. Vanalinna Kooli ruumivajadus ja paigutusvõimalused rekonstrueerimise ajal	32
Lisa 7. Kultuuriasutuste poolt näidatud võimalik ringide paigutus Kannuka Kooli ruumides	33
Lisa 8. Tškalovi 25 hoonest huvitegevuses osalemise intensiivsus ajaliselt	34

Vanalinna Kooli hoone ehituse tingimused

25. jaanuaril 2019 rahuldas SA Innove Sillamäe Linnavalitsuse taotluse projekti „Sillamäe linna põhikoolivõrgu korrastamine läbi Sillamäe Vanalinna Kooli uue hoone ehitamise“¹ elluviimiseks järgmistel tingimustel (välja toodud peamised):

1.1. projekti kogumaksumus on 6 687 110,48 eurot, sh abikõlblik kogumaksumus 4 447 927,02 eurot;

1.2. **struktuuritoetust antakse** kuni 85% projekti abikõlblikest kuludest, kuid mitte rohkem kui **3 780 737,97 eurot**. Omafinantseering on vähemalt 15% projekti abikõlblikest kuludest, rahalises mahus vähemalt 667 189,05 eurot.

1.3. projekti abikõlblikkuse perioodi **alguskuupäev on 11.02.2019 ja lõppkuupäev on 31.08.2022**;

1.4. projekti eesmärk on aidata kaasa koolivõrgu korrastamisele viies üldhariduskoolide hoonetes õppekohad vastavusse demograafiliste muutustega;

1.5. projekti toetatavad tegevused on olemasoleva õppehoone lammutamine, uue õppehoone ehitamine ja sisustamine;

...

1.7. toetatava tegevuse väljundinäitaja ja projekti tulemusnäitaja on kaasajastatud pind **2778,00 m²**.

...

Projekti üldine ajakava

Projekteerimine kuni 15.04.2020

Ehitamine **01.07.2020 – 30.06.2022**

Sisustamine 01.04.2022 – 30.06.2022

Innove tingimused projekti esitamisel (nende kohta tegi Sillamäe Linnavolikogu otsuse 28. juunil 2018):

võtta projekti abikõlblikul perioodil (kuni 31.08.2022) volikogus vastu otsused, mille kohaselt hiljemalt 5 aasta jooksul peale projekti abikõlblikkuse perioodi lõppu (hiljemalt 31.08.2027):

¹ Vt lisa 1 SA Innove otsus Meetme „Koolivõrgu korrastamine“ tegevuse „Koolivõrgu korrastamise käigus toimuv jätkusuutlike koolide kaasajastamine“ toetuse taotluse rahuldamine

1) vähendatakse linna pidamisel olevate koolide arvu vähemalt 1 võrra või lõpetatakse vähemalt 1 põhikoolis õppe andmine kolmandas kooliastmes ning

2) vähendatakse haridustaristut kokku vähemalt 7 000 ruutmeetri võrra

Projekti esitamise otsustas Sillamäe Linnavolikogu 28. septembril 2017. Otsuse tegemisel olid peamised seisukohad järgmised.

Arvestades põhikoolide ebarahuldavat tehnilist seisundit, tuleb **Sillamäe Vanalinna Kooli ja Sillamäe Kannuka Kooli hooned ümber projekteerida, nende mahtu vähendada**, võttes arvestuslikuks eelduseks õpilaste arvu 2030. aastal mõningase reserviga.

Põhikoolide osas tuleb esmaseks pidada Vanalinna Kooli ja Kannuka Kooli ümberehitamist ja selleks nn põhikooli meetmest toetuse taotlemist. Sillamäe Vanalinna Kooli hoone oli ehitatud 1965. aastal, kuid kapitaalremont on siiani tegemata. Võttes arvesse põhikoolide hoonete kasulikku eluiga, tuleb esmajärjekorras **teha ettepanek Sillamäe Vanalinna Kooli rekonstrueerimiseks või uue hoone ehitamiseks**. Kuigi kooli hoone kandekonstruktsioonid tervikuna on rahuldavas seisukorras ning hoones on võimalik teostada rekonstrueerimistööid ilma täiendavate suuremahuliste hoone tugedustöödeta, tuleb olulise asjana ära märkida, et olemasolev koolihoone ei võimaldada logistiliselt ja ruumipaigutuslikult ekspertide hinnangul ehituspinna optimeerimist. Seetõttu, kui eesmärk on tagada õpilase kohta 7,3 m² netopinda **oleks mõistlik olemasolev koolihoone demonteerida** ning planeerida juba optimaalsete pindade ja kuludega **uus energiasäästlik hoone**. Samuti eristub Vanalinna Kool küttekulude osas suure kuluga, mis on tingitud hoone halvast tehnilisest seisundist, olemas on ka Terviseameti ettekirjutus sisekliima kohta (vaatamata suurele kulule ei ole nõutav sisekliima tagatud).

Uue hoone ehitamise tagajärjel peaks ruumikasutus olema optimaalne (s.o 7,3 m² õpilase kohta ilma spordipaikadeta lähtudes SA Innove poolt väljatöötatud ruumimudelile, kokku 2795 m² ilma spordipaikadeta), paranema õpitingimused ja hoone olema energiaefektiivsem. Praegusel hetkel on koolihoone pind ilma spordisaalita 4 077,2 m² (sh hoone kelder 525,3 m²). Kuna projekti tulemusena peaks vähenema ka haridusasutuste kasutuses olev pind tervikuna, on otstarbekas ümberprojekteerimise tulemusel vähendada hoone pinda ca 1280 m² võrra. See tähendab ka õppekohtade arvu vähenemist. **Kool projekteeritakse 382-le õpilasele** ja igas klassis kahele paralleelile. Täna õpib koolis 460 õpilast. Seega tuleb projekti realiseerumisel leida võimalused kooli tegevuse korraldamiseks ehitustööde ajal. Pärast projekti lõppu võib tekkida olukord, kus koolis toimib kaks paralleeli, kuid klasside täituvus on mõnevõrra suurem kui hoone tehnilises projektis arvestatud (näiteks 20-le õpilasele arvestatud klassis õpib 23 õpilast) ja klasside täituvust koolis tuleb reguleerida, st osa õpilasi tuleb suunata Kannuka Kooli või Sillamäe Eesti Põhikooli.

Demograafilised muutused

Meetme „Põhikoolivõrgu korrastamine perioodil 2014–2020“ toetuse eesmärgiks on aidata kaasa koolivõrgu korrastamisele, viies üldhariduskoolide hoonetes õppekohad vastavusse demograafiliste muutustega. Seega on eesmärk toetuse saaja pidamisel olevates koolides olevate õppekohtade arvu vastavusse viimine õpilaste arvu prognoosiga aastani 2030 ja väga oluline prognoosida õpilaste arvu.

Projekti esitamisel võeti aluseks 2 erinevat arvestusmeetodit ja selle tulemusel prognoositi, et aastal 2030 õpib Sillamäe põhikoolides ca 20% vähem õpilasi kui aastal 2017.

Komisjon analüüsis vahepeal toimunud demograafilisi muutusi ja tegi selle alusel uue prognoosi².

Sillamäe Linnavalitsuse komisjon analüüsis varasemaid prognoose ning 2019. aastal tehtud prognoos kinnitab õpilaste arvu vähenemise tendentsi, kuid täpsustatud prognoosi alusel oleks aastal 2030 mõnevõrra vähem õpilasi kui 2017. aastal prognoositi. Uue prognoosi järgi oleks aastal 2030 põhikoolide õpilasi ca 738 (kui vähendada õpilaste arvu kõikides koolides proportsionaalselt, siis Vanalinna Koolis ja Kannuka Koolis kummaski 333, Sillamäe Eesti Põhikoolis 72). Sellele vaatamata otsustas komisjon, et Vanalinna Kooli hoone on vajalik projekteerida kahele paralleelile.

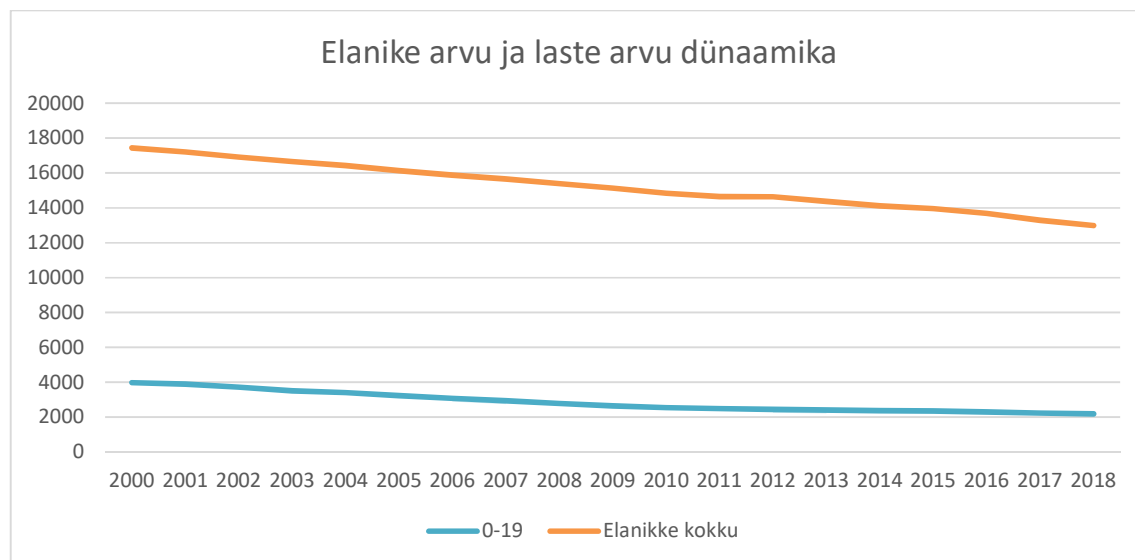


Diagramm 1. Elanike arvu ja laste arvu muutus.

² Vt lisa 2 Elanike arvu analüüs ja prognoos

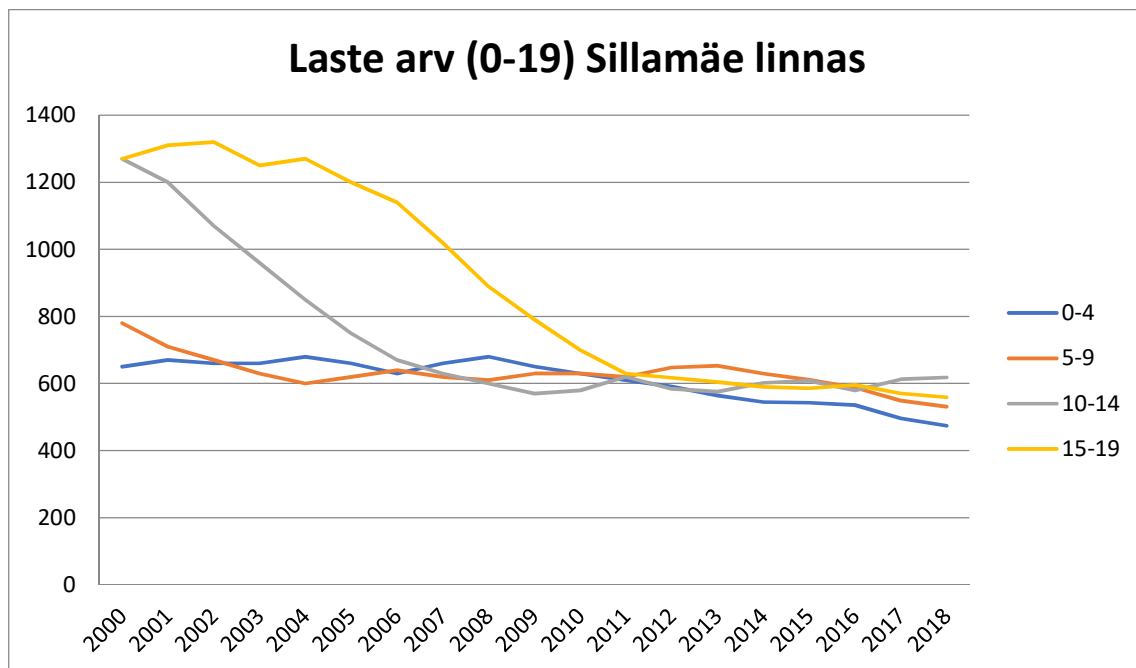


Diagramm 2. Vanusegrupi 0-19 arvu muutus 2000-2019 (Statistikaameti andmete alusel)

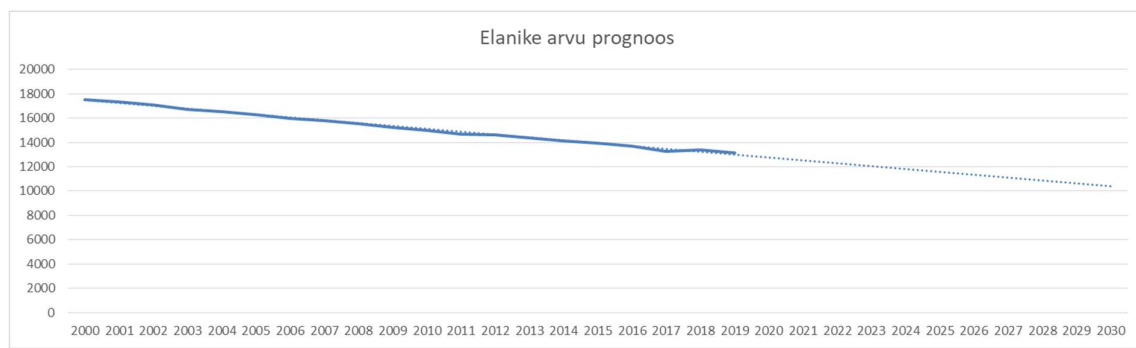


Diagramm 3. Elanike arvu prognoos

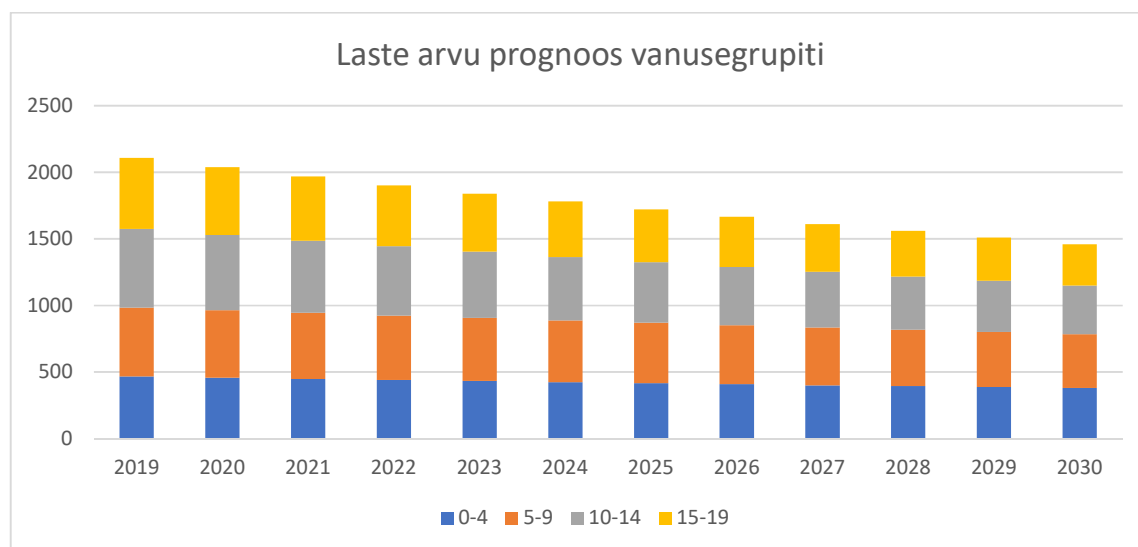


Diagramm 4. Laste arvu prognoos vanusegrupiti

Kokkuvõtvalt saab prognoosida põhikoolieas lapsi aastaks 2030 ca 740.

Arvestamisele kuuluvad muud suundumused

Linnaelarve kuludest suur osa on põhitegevuse kulud, mis ilma kulude juhtimiseta tähendab survet tõsta iga-aastaselt personali- ja majandamiskulusid, mistõttu ei teki võimalusi investeerimiseks, põhivara korrashoiuks.

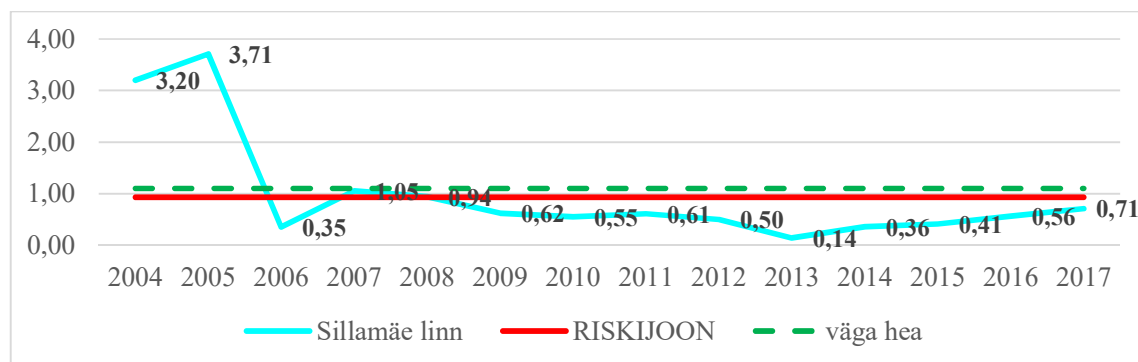


Diagramm 5. Põhitegevuse tulemi suhe materiaalse põhivara amortisatsioonikulusse

Linnaelarve puhul on peamisteks probleemideks põhitegevuse tulemi suhe materiaalse põhivara amortisatsioonikulusse, omatulude suhe tegevuskuludesse, põhitegevuse tulemi osatähtsus põhitegevuse tuludest ning omatuludest teostatud investeeringute osatähtsus kogu investeeringutest. See tähendab vähest võimekust olemasoleva materiaalse põhivara seisundi säilitamiseks ja sõltuvust välistest rahastamisallikatest investeeringute ellu viimisel. Seega jooksvad kulud olemasoleva personali ja vara ülalhoidmiseks neelavad nii palju raha, et ilma laenu või toetuseta pole võimalik põhivara (teed, hooned) seisukorda parandada ega teha ka uusi arendusi.

Eelnev kattub „Elukestva Õppe Strateegia 2020” ning selle rakendusplaani aastateks 2015–2018 lisa „Haridustaristusse investeerimise põhimõtted” punktis 1.2. väljendatud seisukohaga, et mittevajaliku kinnisvara ja ebamõistlikult suure pinna ülalpidamine rõõvib ressursse, mida saaks suunata hariduse sisulise kvaliteedi tagamisele, sh näiteks ka õpetajate palkadesse. Põhimõtteliselt sama kehtib ka kultuurivaldkonna kohta. Seega tuleks investeringute (kompleksse rekonstrueerimise) tulemusel tekkinud kokkuvõtte suunata sellesse valdkonda, kus kokkuvõtte saavutati, haridusvaldkonda (juhul kui optimeerimine hõlmab ka kultuuritegevuseks kasutatavaid pindasid, on võimalik ka selle valdkonna vabanevad vahendid suunata kultuurivaldkonda muudeks kuludeks, sh palga tõstmiseks).

Oluliseks probleemiks on haridus- ja kultuurihoonete tehniline seisukord. Tegemist on ca pool sajandit vanade hoonetega: hooned on amortiseerunud, investeringuid on tehtud valdavalt toetusmeetmetest, ehituse ajal kehtisid teised standardid nii energiatarbimisele kui ruumijaotusele, mistõttu ruumid ei vasta tänapäeva nõuetele ja nende ülalpidamine on kulukas. Haridusele, kultuurile ja spordile kulub ca 69% linnaelarve põhitegevuse kuludest. Nende valdkondade asutuste kasutuses on ca 89% linna hoonepinnast.

Asutus	aadress	Ehitusaasta
Hoolekandeaustus Sügis	Geoloogia 18	1986
Lasteaed Päikseke	Gagarini 25	1983
Lasteaed Jaaniussike	Gagarini 7a	1986
Lasteaed Pääsupesa	Tškalovi 23	1994
Lasteaed Rukkilill	Majakovski 8	1993
Kannuka Kool	Geoloogia 13	1990
Sillamäe Eesti Põhikool	Tškalovi 21	1961
Vanalinna Kool	Tškalovi 6	1965
Vanalinna Kool Sillamäe Kultuurikeskus Sillamäe Huvi- ja Noortekeskus Ulei	Tškalovi 25	1962
Sillamäe Gümnaasium Sillamäe Raamatukogu	Viru pst 26	1976
Sillamäe Huvi- ja Noortekeskus Ulei	Majakovski 7	1948
Sillamäe Huvi- ja Noortekeskus Ulei	Majakovski 5	
Sillamäe Muusikakool	Majakovski 7	1948
Sillamäe Kultuurikeskus Sillamäe Muuseum	Kesk 24	1949
Sillamäe Raamatukogu	Kalda 12	1956
Sillamäe Muuseum	Kajaka 17a	1959
Sillamäe Spordikompleks Kalev	Kesk 30	1974
Sillamäe Spordikompleks Kalev	Kesk 28	1968
Sillamäe Avatud Noortekeskus	Kalda 14	1959

Tabel 1. Hoonete ehitusaastad.

Seega hooned on suhteliselt vanad, vajavad investeringuid, hoone pinda on palju ja hooned ei ole energiaefektiivsed.

Projekti ettevalmistamisel tehti koostööd Haridus- ja Teadusministeeriumi ning SA Innove esindajatega, kes pöörasid tähelepanu vajadusele analüüsida ka linnal teiste valdkondade (huviharidus, huvitegevus, kultuur, sotsiaal) korraldamiseks olevat ruumikasutust, samuti ruumide riskasutamise võimalusi.

Seetõttu analüüsiti ka teiste asutuste tegevust, külastusi ja õpilaste arvu. Õpilaste ja laste arv on langutendentsis ka koolieelsetes lasteasutustes ning kultuuri- ja huvitegevuse valdkonnas.

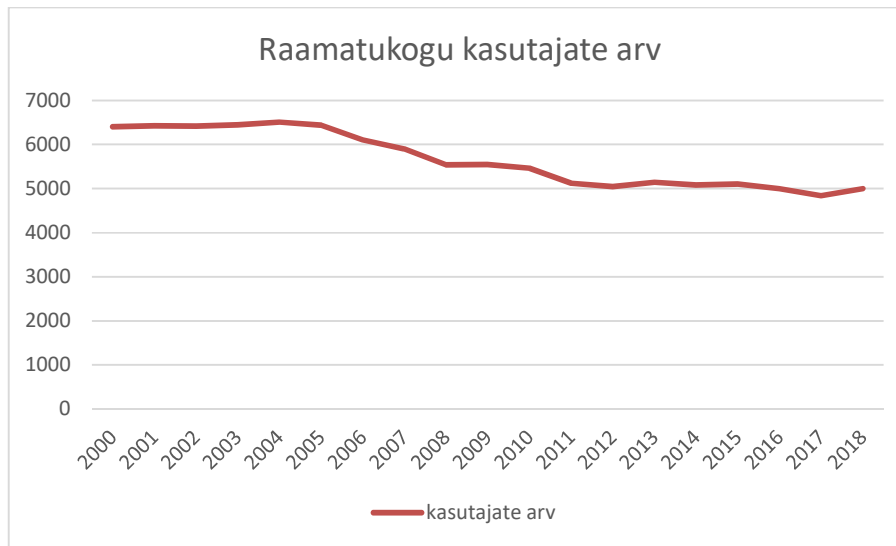


Diagramm 6. Raamatukogu kasutajate arv.

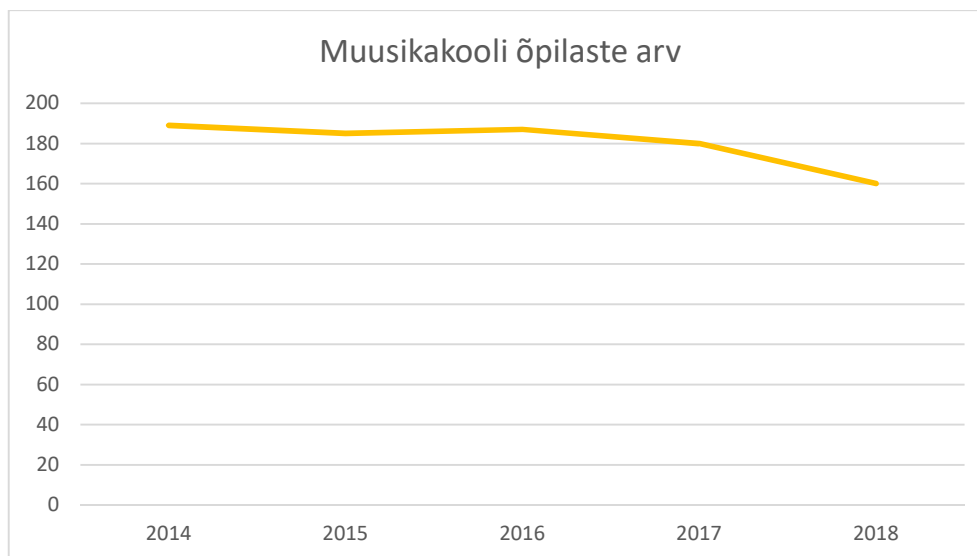


Diagramm 7. Muusikakooli õpilaste arv.

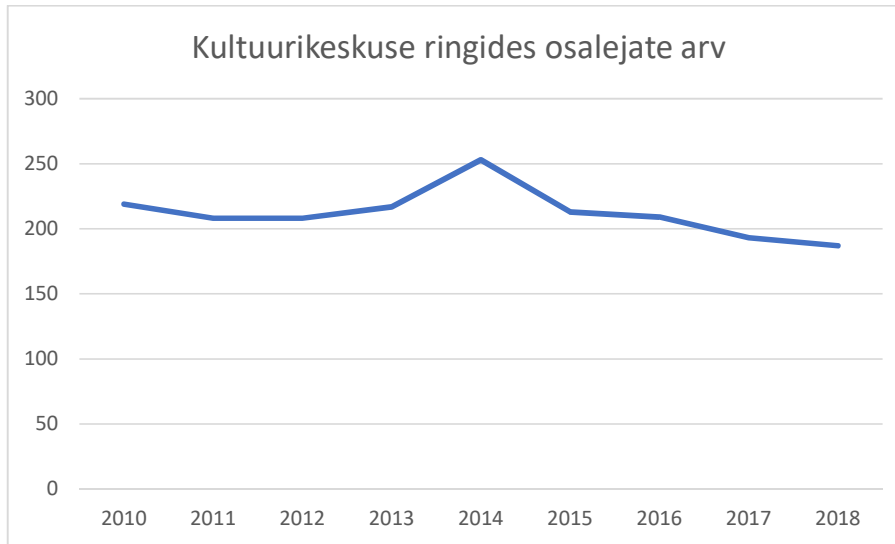


Diagramm 8. Kultuurikeskuse ringides osalejate arv.

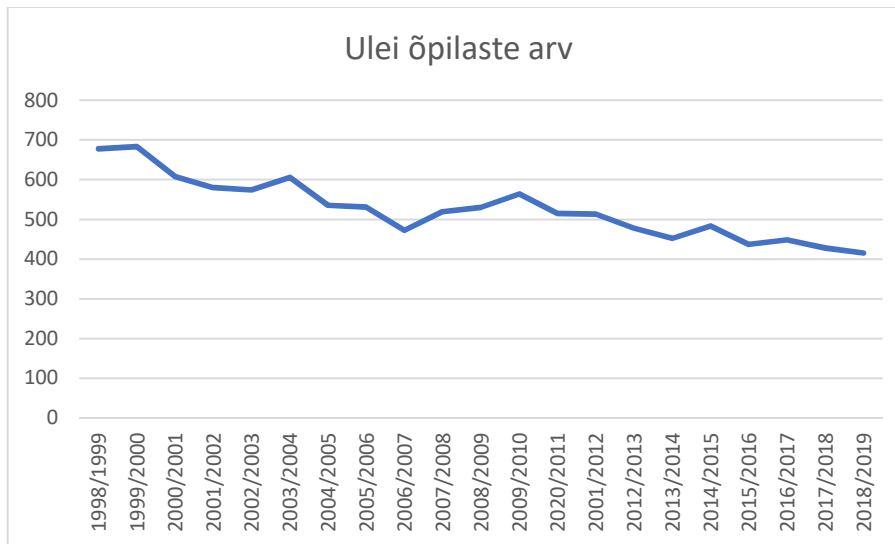


Diagramm 9. Huvi- ja Noortekeskuse Ulei õpilaste arv.

Huviringide õpilaste arv on aastate jooksul vähenenud ja on eeldada, et elanike ja laste arvu vähenemisega korrelatsioonis väheneb ka huviringide õpilaste arv.

Asutuste pinnakasutus ning majandamiskulud

Riigikontroll on 2016. aastal koostanud auditaruande „Ülevaade omavalitsuste hoonestatud kinnisvarast ja selle haldamisest“³. Auditis on Riigikontrolli seisukoht „Mis tahes kinnisvara omamisega kaasneb kohustus hoida seda korras. Kuna hooned peavad olema kasutamiseks sobivad ja ohutud, siis tähendab see igal juhul kulu, sõltumata sellest kui intensiivses kasutuses nad parasjagu on. Kinnisvara esmane ülesanne on toetada avalike teenuste osutamist, ja nii nagu muude tugijülesannete puhul, tuleb ka kinnisvaraga seonduv püüda korraldada võimalikult efektiivselt“. Ka viidatud auditist selgub pindade optimeerimise vajadus ja vajadus arvestada hoonete kasutuse korraldamisel demograafilisi muutusi, ühtlasi on toodud keskmised näitajad, mida käesolevas töös kasutatakse võrdlusandmetena. Riigikontrolli hinnangul on vähetõenäoline, et Eesti suudab senisel kursil jätkates edaspidi täita Euroopa Liidu energiatõhususe direktiivi nõuet rekonstrueerida igal aastal 3% keskvalitsuse hoonete pinnast energiatõhusaks. Riigikontroll leiab, et hoonete korrastamiseks investeeringute planeerimisel tuleks omavalitsustel esmalt välja selgitada, milliseid hooneid nad kavatsesid pikas perspektiivis kasutada, ja enne investeeringute tegemist hoonete kasutamine optimeerida.

Administratiivpinnad

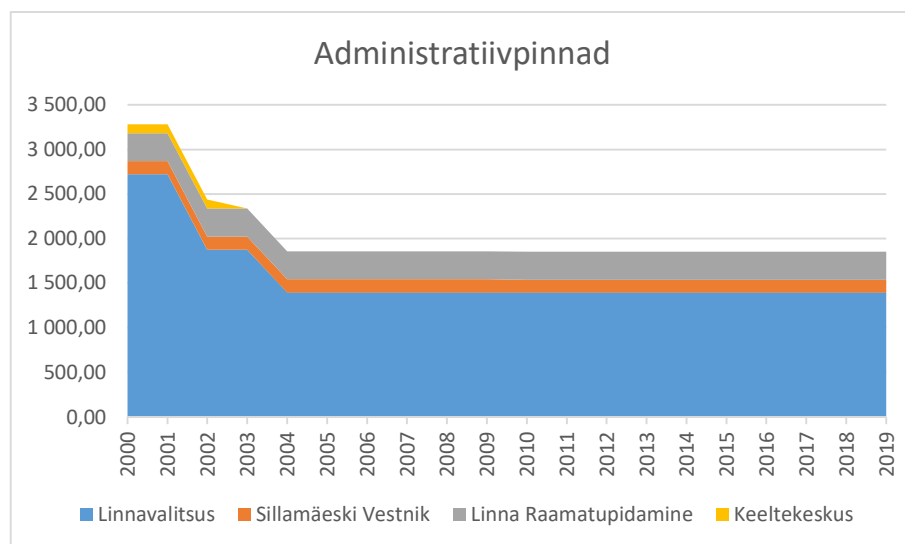


Diagramm 10. Administratiivpinnad (m²)

Riigikontrolli auditi järgi oli 2016. aastal keskmiselt 51,2 m² pinda ametniku kohta (elaniku kohta 0,14 m²), Sillamäel on see arv ca 33 m² (elaniku kohta 0,1 m²), kuid nagu tihtipeale ka mujal, teeb keskmise pinna ametniku kohta suureks linnavalitsuse hoone suur saal. Riigi 2008.–2009. aasta aruande järgi oli eesmärk saavutada ametniku kohta 20 m² pinda, mis hõlmas samuti kogupinda, mitte ainult kabinetipinda. Administratiivpinna analüüs omab käesoleva töö jaoks tähendust eelkõige Tškalovi 1a hoone (Linna Raamatupidamine) osas, kus on võimalik leida ruume huvitegevuse (ajutiseks) korraldamiseks.

³ <https://www.riigikontroll.ee/tabid/206/Audit/2413/OtherArea/1/language/et-EE/Default.aspx>

Lasteaiad

Lasteaedade pinnakasutuses on alates 2000. aastast toimunud 2 suuremat muudatust, sest selle aja jooksul on suletud lasteaed Laduški ja Lasteaed Helepunased Purjed. Lasteaedade pinnakasutust on käsitlenud ka varasemad komisjonide aruanded, kus lisaks eelkirjeldatud muudatustele jõuti seisukohale, et lasteaiaid Pääsupesa ja Jaaniussike tegutsevad kuni aastani 2024, kuni selle ajani tuleb jälgida laste arvu ja sellest lähtudes teha edasised otsused.

Riigikontrolli andmetel oli keskmise suuruselga linnades keskmiselt pinda lasteaedades lapse kohta 13,97 m². KIKi energiatõhususe meetmest said rahastust taotleda lasteaiaid, kus õpilase kohta oli vähem pinda kui 20 m². 2018. aasta seisuga on Lasteaias Jaaniussike 20,84, Lasteaias Pääsupesa 18,13, Lasteaias Rukkilill 27,34 ja Lasteaias Päikseke (arvestamata rendile antud pinda) 23,43 m² pinda õpilase kohta. Tulevikus on võimalik vabanevatele lasteaia-pindadele leida uusi funktsioone⁴.

Kultuuriasutused

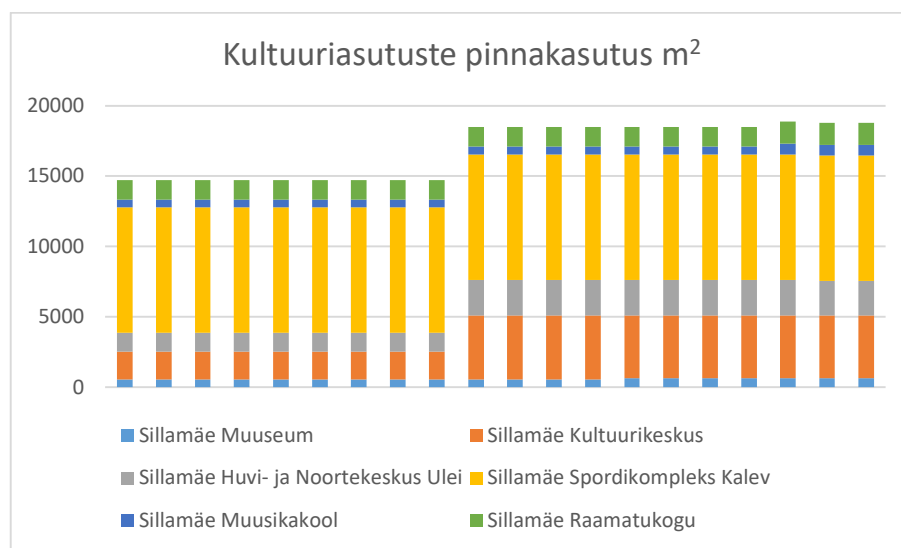


Diagramm 11. Kultuuriasutuste pinnakasutus.

Kultuurivaldkonnas on muutumatuna püsinud Spordikompleksi Kalev pinnakasutus, ülejäänud asutuste pind on suurenenud, vaatamata asjaolule, et kasutajate arv on vähenenud. Kõige suurem muutus on Sillamäe Kultuurikeskuse ning Huvi- ja Noortekeskuse Ulei tegevuse laiendamine endisesse koolihoonesse aastast 2010, kui algas kultuurimaja remont. Lisaks tuleks arvestada Kalda 14 hoonet, kus tegutseb avatud noortekeskus. Muusikakooli pinnakasutus on 4,79, Uleil 5,91 ja Kultuurikeskusel Tškalovi 25 hoones 10,39 m² õpilase kohta (seejuures üks inimene võib kajastada mitme ringi arvestuses).

Kultuuriasutuste ringitegevus toimub reeglina koolivälisel ajal⁵, mistõttu on täna vähe leidnud kasutamist ruumide riskasutuse võimalused, st koolides asuvate ringitööks sobilike ruumide kasutamine huvitegevuse korraldamisel. Siinkohal tasub tähele panna, et Tškalovi 25 hoonest on rendile (kasutusse) antud ca 550 m². Linna asutuste kasutuses olevad ruumid jagunevad pindala järgi üldjoontes: 1/3 üldkasutatavad ruumid, 1/3 administreerimis- ja abiruumid (näiteks kostüümiladu, õpetajate tuba), ülejäänud on ruumid, kus huvitegevus tegelikult toimub. Ruumid, kus huvitegevust

⁴ Lasteaia Pääsupesa hoone pind 942,6 m², lasteaia Jaaniussike hoone pind 3 355,4 m²

⁵ Vt lisa 4 ja 5

läbi viiakse, on jagatud kollektiivide vahel. Reeglina on igal kollektiivil oma ruum(id), erandiks on Tškalovi 25 hoones teise korruse tantsusaal ja kolmanda korruse tantsusaal ning ruum, mida jagavad Folkloorirühm Russitši ja ansambel Meloodia (sama juhendaja), Majakovski 7 hoones on selliseks ruumiks aula. Seega puudub ruumide riskasutus asutuse sees (vrđl spordikompleksi saalide jagamist klubide vahel, kus saal on praktiliselt kogu päeva vältel erinevate klubide poolt hõivatud). Probleemile viitab ka asjaolu, et eraldi ruumid on ka ringidel, mille tegevus toimub 1 või 2 korda nädalas. Ringitegevuse ruume kasutatakse seejuures ka tundideks ettevalmistamiseks (see tegevus võtab üldiselt 30-45% kogu juhendaja tööajast (teisisõnu ajast, mil ruum on hõivatud – lisaks on veel eraldi õpetajate tuba), lisaks praktiseeritakse tööaja hulka ka oma ruumis rekvisiitide ärapanemise aja arvestamist (kuigi järgmine tööpäev algab jälle tundideks ettevalmistusega). Ettevalmistav tegevus saab toimuda ka teistes ruumides, selleks pole vaja sama suuri ruume kui ringitegevuseks. Kokkuvõtlikult tähendab see, et huviringid tegutsevad pärast koolitegevuse lõppu (olenevalt laste vanusest algavad ringid varem või hiljem, kuid pärast koolitundide lõppu). Üldiselt on ajavahemikul 13-21 hoones keskmiselt 30-40 inimest korraga, kes osalevad ringitöös (sh täiskasvanud ja pensionärid), maksimaalselt kasutab korraga hoonet kuni 90 inimest ja tiptundidel keskmiselt 70⁶ (võrdluseks põhikoolides on üle 400 õpilase). Mitmete ringide puhul on ruumid liiga suured (näiteks 50-60 m² ruumides toimuvad laulutunnid 2-3le õpilasele või ka individuaaltunnid), ka personali ruumide osas on võimalik leida võimalusi ruumikasutuse optimeerimiseks (eraldi ruumid, näiteks juhiabil 51,9 m²), mitmed ruumid on alakasutatud (kasutuses vaid mõnel päeval nädalas), kooli tegevuse optimeerimisel ja ringitegevuses osalejate arvu vähenemisel muutub hoone kasutus veelgi ebaefektiivsemaks.

Kultuuriasutuste osas on varasem analüüs toonud välja ka vajaduse Tškalovi 25 hoones tegevuse ühtseks administreerimiseks (tänapes kontekstis tähendaks see võimalust huviringide vahel ruume paremini jaotada, leida võimalusi administreerimiskulude kokkuhoiuks, aga ka tagada huviringide rahastamine ühtsetel alustel). Arvestades ühte eesmärki suurendada (võimaldada) ruumide riskasutust, võib kaaluda ka koolide juures tegutsema hakkavate ringide juhtimist koolide poolt samadel alustel koolides täna toimuvale ringitegevusele.

Kannuka Koolis toimub huvitegevusena ACE – inglise keele õpe, lastekoor, ring Laulame ja mängime, kooli reportaažid, kooliteater ja instrumentaalansambel – olenevalt ringist ja laste vanusest kuni kella 17.00.

Sillamäe Eesti Põhikoolis tegutsevad koor ja spordiring, mis lõpetavad oma tegevuse 15.30.

Sillamäe Vanalinna Koolis tegutsevad EFL inglise keel, nukuteater, koorid, teater „Art Line“, vokaaliring, kandlering, looduskool, tantsuring, kitarr, intellektuaalne ring, malering – toimuvad nii vahetundidel kui pärast tunde kuni kella 15.00.

Koolid

Koolide osas tugineb komisjon suures osas varasemale analüüsile. Kokkuvõtlikult on praeguse seisuga põhikoolides pinda 19 430,8 m².

0-alternatiivi puhul oleks aastal 2030 õpilase kohta õppepinda (ilma sportimispaikadeta) 16 470,8 m².

Seega arvestades õpilase kohta kehtestatud optimaalset pinnakasutust (ca 7,3 m²), oleks aastal 2030 koolide õppepinda ülemäära minimaalselt ca 8 000 m². SA Innove on seadnud tingimuseks õppepinna vähendamise aastaks 2027 vähemalt 7 000 m² võrra.

⁶ Vt lisa 8 – Tškalovi 25 hoones huvitegevuses osalemise intensiivsus ajaliselt

Vanalinna Kooli rekonstrueerimine vähendab koolide õppepinda ca 1 280 m².

Vanalinna Kooli hoone rekonstrueerimise (ehituse) teostumisel on vajalik rekonstrueerida Kannuka Kool, mille õppepind peaks vähenema ca 6 300 m². Kui hoonele ei leita teisi sobivaid funktsioone, siis tuleb selle eesmärgi saavutamiseks vähendada hoone mahtu. Kui lähtuda Kannuka Kooli puhul samast õpilaste arvust kui Vanalinna Koolis, peaks ka Kannuka Kooli hoone õpperuumide pind olema ca 2 800 m². Geoloogia 13 hoone I korrus koos sööklaruumidega on ca 2 453 m²; kelder, I ja II korrus kokku ilma spordisaalita on ca 5 840 m². Seega ilma täiendavate funktsioonideta tähendab Kannuka Kooli hoone rekonstrueerimine kas olemasoleva hoone lammutamist ja uue väiksema mahuga hoone ehitust või olemasoleva hoone mahu olulist vähendamist (samuti ruumide ristkasutuse võimaluste piiratust ning seda, et õppepinda on õpilase kohta ca 7 m² ja puudub võimalus muude ruumide kasutamiseks õppeprotsessis).

Pärast Kannuka Kooli hoone pinna optimeerimist tuleb lõplikult otsustada Sillamäe Eesti Põhikooli ja Sillamäe Gümnaasiumi hoone pindade optimeerimise vajadus.

Majandamiskulude osas analüüsiti eelkõige Tškalovi 6 ja Tškalovi 25 hoonete energiakulu. Kolme viimase aasta keskmine kulu

	Tškalovi 6	Tškalovi 25
Soojus	44 189	37 310
Elekter	11 276	6495
Vesi	2 770	1451

Soojusenergiakulu väheneb hoonete kompleksel rekonstrueerimisel proportsionaalselt hoone köetava pinna vähenemisele, pinnaühiku kohta on arvestatud kokkuhoid seoses rekonstrueerimise (ehituse) tulemusel hoone energiaklassi parandamisega (praeguse E-energiatõhususarvu klassi asemel A-energiaklass, st vähemalt 4,22 korda väiksem energiatarbimine pinnaühiku kohta, arvestus lähtub sellest, et uus hoone tarbib vastavalt A-energiatõhususarvu klassile mitte rohkem kui 50 kWh/(m²a) – klassi maksimum ning olemasolev hoone vastavalt E-energiatõhususarvu klassile mitte vähem kui 211 kWh/(m²a) – klassi miinimum). Finantsanalüüsi illustreerimiseks: seoses pinna vähenemisega ja energiaklassi parandamisega oleks Tškalovi 25 küttekulu 2040. aastal 15 249 eurot. Kui toetusi mitte kasutada ja olemasolevate ruumide pinda mitte vähendada, siis kulude diskonteerimisel suurenevad hoone ülalpidamiskulud analüüsis toodud aastateks oluliselt, seejuures tuleb linnal ilma toetusteta ikkagi investeeringuid teha, et olemasolevaid tehnosüsteeme ja muid hoone osasid korras hoida – näiteks Tškalovi 25 hoone soojakulu oleks aastal 2040 (iga-aastase keskmise 3%lise tõusu korral) 52 291 eurot ja Tškalovi 6 hoone soojakulu 70 877 eurot, seega oleks nende variantide soojakulu vahe mitmekordne ja linn saaks aastas kokku hoida ca 108 000 eurot ainuüksi soojusenergia pealt. Täpsemad arvestused on toodud finantsanalüüsis.

Valitud mudel

Komisjoni arvamusel on eelistatum variant Sillamäe Vanalinna Kooli hoone ehitamine aadressil Tškalovi 25.

See alternatiiv näeb tegevustena ette:

2019. aastal arhitektuurikonkursi korraldamise, 2020. aastal projekteerimise, remondi Kannuka Koolis ning huvitegevuse üleviimise teistesse ruumidesse II poolaastal, 2021. aastal Tškalovi 25 hoone lammutuse ja uue hoone ehituse, uus hoone peab valmima enne 2022/2023 õppeaastat ning 2022 toimub ka vana õppehoone lammutus.

Tegevuste tulemusel on aadressil Tškalovi 25 uus koolihoone, kus on lisaks õppepindadele ja sportimisruumidele ruumid ka huvitegevuseks ruumid ning on võimalik hoone riskasutus, mõned huviringid jäävad tegutsema Geoloogia 13 hoonesse, kus samuti on võimalik hoone riskasutus, ülejäänud huvitegevus toimub aadressil Majakovski 7.

Plussid:

- Säilib 2 vene õppekeelega põhikooli linna eriosades ja 1 eesti õppekeelega põhikool.
- Säilivad kaks täispõhikooli (3 õppeastet) linna eri osades, st hariduse head kättesaadavust ja valikuvõimalust.
- Kannuka Kooli ülalpidamiskulud haridusvaldkonnas vähenevad. Kannuka Koolis hakatakse tegema vajalikke investeeringuid, mida pole hiljem vaja lammutada või ümber teha.
- Detailplaneeringu koostamine vajalik ei ole. Ehitus lahendatakse projekteerimistingimustega ja arhitektuurikonkursiga, mis on ajaliselt oluliselt kiirem.
- Toetuse seisukohalt see on kõige otstarbekam ja kuluefektiivsem variant.
- Täidetakse SA Innove kõrvaltingimusi.
- Kuluefektiivne: kolmest hoonest loobumise korral: väheneb tulevaste investeeringute suurus, oluliselt vähenevad majandamiskulud. Uus koolihoone on A-energiaklassiga, seetõttu hoone ülalpidamiskulud on minimaalsed (kommunaalkulud kuni 24 500 eurot aastas).
- Vana koolihoone lammutamise ja Tškalovi 25 hoone asemele uue koolihoone ehitamise puhul vabanevad hoone ülalpidamiskulud vahendid ca 94 000 eurot aastas (nende kahe hoone arvestuses) ning oluliselt väiksem on vajadus tulevikus investeerida, arvestuslik investeerimisvajadus väheneb kahe hoone kohta minimaalselt aastas 30 000 eurot (lisaks on oluliselt väiksemad jooksva remondi kulud), samuti on väiksemad arvestusperioodi jooksul linna poolt tehtud investeeringud (nende kahe hoone lõikes ca 300 000).
- Vabanevad vahendid suunatakse investeerimiseks ja töötasu suurendamiseks haridus- ja kultuurivaldkonnas, see tähendab, et ka kultuurivaldkonna palkasid on võimalik kokkuhoiu arvelt suurendada.
- Lahendatakse kolme-nelja hoone kasutamise otstarve ja loobutakse amortiseerunud suurtest hoonetest. Lahendus on pikas perspektiivis linnale otstarbekam. Peale hariduspinna optimeeritakse ka kultuuri- ja huviharidusvaldkonda vastavalt tegelikule laste arvule linnas.

- Võimalik Spordikompleksi Kalev saalide ja ujula riskasutus. Spordikompleks asub 300 meetri kaugusel.
- Ehitamise ajal ei ole vajalik koolide õppeprotsesside reorganiseerimine ja vahetustega õppetöö. Puudub vajadus erinevate klasside ühendamiseks, logistika korraldamiseks.
- Uue õppehoone ehitamine võib olla kiirem ja sujuvam ning ei sega õppeprotsessi. Puudub vajadus õpilaste kolimiseks ehituse ajal.
- Huvi- ja kultuuritegevus jaotada Ulei hoone ja Kannuka kooli hoone, samuti Vanalinna Kooli ja Eesti Põhikooli hoonete vahel. Sellel juhul kooli pidamiseks olev ruum Kannuka Koolis oluliselt väheneb ning hoone ei nõua suuri ümberehitustöid ja investeeringuid.
- Vanalinna Koolile ei ole vajalik eraldi suur spordisaal, selle asemel saab kavandada väiksema ja ruumid huvitegevusele, mida saavad vajadusel õppetegevuseks kasutada ka õpilased ning mis loob täisväärtuslikud võimalused kooli ruumide riskasutuseks.
- Uue kvaliteediga hariduslinnak. Vanalinna Kooli ja Eesti Põhikooli õpilased saaksid ühiseid ruume kasutada (riskasutus) mõlemas koolis. Lisaks sellele ühine uus parkla, juurdepääsud ning õueala infrastruktuur, on võimalus planeerida Vanalinna Koolile ja EPK-le ühine tänapäevasele õpikäsitusele ning kooliastmetele vastav õueala, kus on turvaline õppida, mängida, liikuda, vaba aega veeta, sportida, luua õuesõppeklassid jne.
- Tškalovi 25 asuvas koolis on potentsiaalse kasusaajate arv 1 km raadiuses suurem. Selle raadiusega on kaetud terve vanalinn ning kooli kättesaadavus on väga heal tasemel.
- Juurdepääs ja territoorium on ohutum. Ei ole jõe lähedusega seotud riske (mitmed õnnetusjuhtumid Vanalinna Koolis). Teed ja juurdepääs on heal tasemel.
- Ruumid saab võtta riskasutusse, st koolihoonetes on loodud võimalused huvitegevuseks.

Miinused:

- Kultuuri- ja huvihariduse kollektiivid peavad kolima teistesse ruumidesse (kolimine toimuks ka siis, kui uus hoone ehitatakse aadressil Tškalovi 6). Harjumuste muutmine. 1,5 aastat üleminekuperiood.
- Tškalovi 25 hoonesse viimastel aastatel tehtud investeeringute tasuvusaeg ei ole saabunud.
- Vajalik suunata vahendeid Kannuka Kooli hoone 4. korruse remondiks, katuse remondiks, kolimiseks (*aga need on osaliselt niikuinii vajalikud!*).
- Tškalovi 6 maa-ala kasutamisetarve vajab planeerimist ja visiooni väljatöötamist (eramajade sektori arendamine, spordiplatsid, koht tulevasteks uusehitusteks?). Uue funktsiooniga tulevad kaasa ka võimalikud erasektori investeeringud. Raskem on leida uusi funktsioone ja sobilikke arendajaid Tškalovi 25 alale ja linna keskel kasutuseta ala on visuaalselt suurem probleem kui jõe ääres eramajade juurde jääval alal.
- Projektitaotlus vajab muutmist.
- Eesti Põhikooli pinnad jäävad optimeerimata ning vajavad lisainvesteeringut.



Joonis 1. 1 km raadius olenevalt kooli asukohast

Finantsanalüüsi kokkuvõte

Komisjoni poolt koostatud finantsanalüüs arvestab olemasolevate haridus- ja huvitegevuse pindade (kolm hoonet) majandamiskulude ja investeeringute maksumusi kuni aastani 2040.

Finantsanalüüsis võrreldi kahte alternatiivi:

Alternatiiv 1 – ehitada koolihoone aadressil Tškalovi 6

Alternatiiv 2 – ehitada koolihoone aadressil Tškalovi 25

Finantsanalüüsi järgi on alternatiivi 1 maksumus 13 749 419 eurot ja alternatiivi 2 maksumus 11 304 589 eurot.

Investeeringute maksumused (linnaelarve vahendid) olid arvestuste kohaselt: alternatiivi 1 maksumus 13 279 226 eurot ja alternatiivi 2 maksumus 8 994 042 eurot.

Hoone ülalpidamiskulud olid arvestuste kohaselt: alternatiivi 1 puhul 3 679 966 ja alternatiivi 2 maksumus 2 310 547 eurot.

Seega oli alternatiiv 2 on 2 444 830 eurot soodsam kui alternatiiv 1. Arvestada tuleb, et tegu on prognoosiga.

Finantsanalüüsi selgitused:

1. Kommunaalkulude osas võeti arvestuse aluseks kolme eelneva aasta kommunaalkulude keskmine, mis jagati hoone pinnaühiku kohta ning edaspidises arvestuses lähtuti hoone pinnast ja suurendati ühikuhinda igal aastal 3% võrra, vee- ja kanalisatsiooniteenuse tarbimise mahtu rekonstrueeritud hoonetes ei vähendatud, sest arvestati kasutusintensiivsuse kasvu seoses ruumide ristikasutusega, energiatõhususe meetmete rakendamisel vähendati energiakulu vastavalt energiaauditi andmetele või saavutatud energiaklassile. Energiaklassi muutmisel lähtuti kõige ebasoodsamast arvestusest, st aluseks võeti praeguse energiaklassi kõige minimaalsem energiatarbimine ja saavutatava energiaklassi maksimaalne energiatarbimine (seega investeeringute realiseerimisel, hoone kompleksel rekonstrueerimisel peaks mõju energiaefektiivsusele olema suurem kui analüüsis arvestatud).
2. Investeeringute osas:
 - 2.1. Lähtuti projekti taotluse eelarves toodud kalkultatsioonidest;
 - 2.2. Varem määratud investeeringute osas (näiteks energiaauditis toodud tööd) rakendati ehitushinna indeksit, võrreldes töö eelarve koostamise ajaga ja tuleviku osas määrati ehitushinna indeksiks 0,5 aastat (arvestades eelnevaid perioode, saab seda pidada pigem madalaks, tegelikkuses võivad ehitustööd kallineda rohkem);
 - 2.3. Tööde osas, mille kohta analüüsi tegemise hetkel eelarve puudus (näiteks Kannuka Kooli hoone rekonstrueerimine alternatiivis 2), võeti aluseks samasuguste tööde (Vanalinna Kooli rekonstrueerimine) eelarve, mida korrigeeriti ehitushinnaindeksi prognoosiga;
 - 2.4. Et kogu perioodiks ei ole hoonete investeeringuid määratud ja ei saagi ette näha, arvestati nendel aastatel, kus puudusid projekti investeeringud ja muud varem määratud investeeringud, investeeringukuluks 1 euro hoone ruutmeetri kohta (2019. aasta arvestuses ja korrigeeriti seda maksumust ehitushinnaindeksiga ning et hoone amortisatsioonist tulenevalt hoone elukaare arenedes investeeringuvajadus suureneb, on

- investeeringuvajadust igal aastal 1% võrra suurendatud). Tegelikuses ei taga see vanade hoonete investeeringuvajadust;
- 2.5. Hoone kompleksel rekonstrueerimisel ei nähtud hoonele ette investeeringuid järgmiseks kümneks aastaks ja investeeringuid ei tehta rekonstrueerimisele eelneval kolmel aastal.
3. Jooksva remondi puhul võeti aluseks arvestus 1 euro ruutmeetri kohta, mida korrigeeriti ehitushinnaindeksiga (1 euro ruutmeetri kohta on ka täna linna asutuste hoonetes keskmine suurus, kuigi ei taga vajalike korrashoiutööde vajadust). Hoone kompleksel rekonstrueerimisel vähendati rekonstrueerimisele järgneval 10 aastal jooksva remondi kulu poole võrra. Hoone komplekssele rekonstrueerimisele eelneval aastal vähendati jooksva remondi kulu poole võrra ja kompleksel rekonstrueerimisel rekonstrueerimise ajal jooksvat remonti ei kavandatud.
4. Investeeringutega kaasnevad kulud:
- 4.1. Intressikulu lisati igale investeeringule, mille maksumus ületab 100 000 eurot. Intressikulu lisati investeeringu sellele osale, mis ületab 100 000 eurot arvestusega 6 kuu EURIBOR (võrdsustati 0-ga) + 0,8% tagastuse tähtajaga 8 aastat – see on keskmine väärtus (väiksemate laenude tähtaeg kujuneb lühemaks, suurematel pikemaks, intressikulu võib arvestusperioodi alguses olla väiksem, arvestusperioodi lõpus suurem, tegelikuses lisanduvad ka lepingu sõlmimise kulud).
- 4.2. Kolimiskulu on hinnanguline.
5. Finantsanalüüs ei arvesta:
- 5.1. Territooriumi korrashoiu kulu, kui siia arvestada vaid kojameeste töötasu, on see kulu täna kolme maaüksuse korrashoiuks ca 40 000, tegelikuses lisanduvad siia ka teenused ja materjalid, mistõttu hoone lammutuse puhul vähenevad ka territooriumi korrashoiu kulud (st alternatiivid 1, 1a ja eelkõige 2 on selles osas soodsamad);
- 5.2. Inventari soetamise vajadust juhtudel, kui hoonet komplekselt ei rekonstrueerita, st hoonete kompleksse rekonstrueerimise kulu sisaldab ka uue sisustuse kulu (see on ka meetme vahendistest toetatav), kuid hoone tavapärane ülalpidamine ja järk-järguline rekonstrueerimine suurendab ka inventari soetuse kulu, millega finantsanalüüsis pole arvestatud.

Alternatiivide tegevused ja nende mõju

Alternatiiv 1: ehitada koolihoone aadressil Tškalovi 6

Aasta	Tegevused	mõju
2019	Tškalovi 6: Arhitektuurikonkurss Vanalinn Kooli hoone osas Tškalovi 25: osaline lamekatuse soojustamine	Tškalovi 6: Valitakse koolile parim arhitektuurne lahendus Tškalovi 25: mõningane energia kokkuhoid Geoloogia 13: Kannuka Koolis ülemiste korruste osas lepatakse kokku, milliseid töid tuleb seal ringitöö korraldamiseks teha
2020	Tškalovi 6 hoone projekteerimine ja II poolaastal hoone lammutamine Tškalovi 25 ruumide ettevalmistus Vanalinna Kooli tegevuseks ⁷ ning ringitegevuse viimine Kannuka Kooli II poolaastal Kannuka Koolis katuse, vundamendi ja sokli remont	Tškalovi 6: õpilased lõpetavad õppeaasta, misjärel saab hoone lammutada Tškalovi 25: Kolimistega kaasnevaks kuluks, sh ruumide ettevalmistuseks on kavandatud 110 000 eurot Tškalovi 25 hoonest peavad praktiliselt kõik ringid kolima Kannuka Kooli, va need, kes saavad korraldada ruumide riskasutuse Vanalinna kooliga Geoloogia 13: Kannuka Kooli rekonstrueerimine teeb hoone mõnevõrra energiatõhusamaks
2021	Tškalovi 6 hoone ehitus Kool tegutseb aadressil Tškalovi 25 (toitlustus Sillamäe Eesti Põhikoolis, 8. ja 9. klass õpivad gümnaasiumihoones) Kannuka koolis tegutsevad paralleelselt kooliga huviringid ⁸ Kannuka Koolis jätkatakse investeeringuid nii õppekeskkonna kui ringitegevuse ruumide korrastamiseks	Investeeringuga kaasneb linnale finantskohustus. Vanalinna Kooli õpilaste õppekeskkond ei ole harjumuspärane, kuid vastab peamiselt tervisekaitse nõuetele, toitlustus toimub kõrvalasuvas hoones. Kannuka Koolis tegutsevad koos kool ja ringid ühes hoones. Kannuka Kooli ja Tškalovi 25 investeeringud muudavad need hooned mõnevõrra energiatõhusamaks.
2022	Tškalovi 6 hoone ehitus ja sisustus, 1. septembril alustab tööd uus koolihoone Tškalovi 25: I poolaastal tegutseb kool, II poolaastal huvitegevus Kannuka Kool: I poolaastal tegutsevad ülemistel korrustel huviringid, II poolaastal on need ruumid rakendusest	Valminud Tškalovi 6 hoones on 2 800 m ² õppepinda, võrreldes alternatiiviga 2 on linn ehitanud suurema spordisaali ja huvitegevuseks ruume pole ehitatud, sest huvitegevus toimub Tškalovi 25 hoones, st õpilase kohta õppepinda ca 7,3 m ² ilma võimaluseta kasutada õppeprotsessiks muid ruume. Valminud hoone toimib vaid koolihoonena, ei realiseeru ruumide riskasutuse idee, jääb realiseerimata hariduslinnaku idee, st Eesti Põhikooli, lasteaia ja Vanalinna Kooli ühise territooriumi kujundamine, seeläbi on

⁷ Vt lisa 6 – vajalik vähemalt 30 ruumi, sh

⁸ Vt lisa 7 – kultuuriasutuste poolt näidatud võimalik ringide paigutus Kannuka Kooli ruumides

		investeeringud vaid Vanalinna Kooli territooriumi korrastamiseks. Tškalovi 25 hoone kasutusintensiivsus on veel madalam kui aastal 2019, sest harrastajate arv väheneb, ruumide kasutusefektiivsus on madal (igal ringil oma ruum(id), hommikupoolikul hoonet ei kasutata, Vanalinna Kool vabastab tema kasutuses olnud EFL klassid, territoorium on korrastamata, parkimine lahendamata. Tškalovi 25 hoones tuleb teha remonditööd, et tagada tingimused ringitöö jätkumiseks. Kannuka Kooli hoone ruumide osas langevad tegelikust kasutusest välja ruumid, mida kasutati ringitööks (ülemised korrused), hoone on kasutuses õppetegevuseks, st ruumide riskkasutust ei toimu ja pärast lõunat on hoone kasutuseta. Nii Tškalovi 25 kui Geoloogia 13 hoones on kavandatud energiasäästumeetmeid.
2023-2026	Geoloogia 13 hoones ei tehta komplekse rekonstrueerimise ootuses investeeringuid Tškalovi 25 hoones tehakse linnaeelarve vahenditest investeeringuid Tškalovi 6 hoones toimub õppetöö (investeeringu ja hoone ülalpidamiskulud on vähenenud)	Geoloogia 13 hoone investeeringukulu puudub Tškalovi 25 hoones on rakendatud mõningased energiasäästumeetmed Tškalovi 6 hoones on investeeringu ja hoone ülalpidamiskulud vähenenud
2027	Geoloogia 13 hoone rekonstrueerimine toetuse abil	Kannuka Kooli õpilased kasutavad õppimiseks Tškalovi 25 hoonet, ette on nähtud vahendid kolimiseks. Investeeringuks võtab linn laenu, millega kaasneb finantskulu. Tškalovi 25 ringid, vähemalt osaliselt peavad tegutsema teistel aadressidel – nende ruumide kohandamiseks pole vahendeid ette nähtud.
2028	Kannuka Kooli tegevus aadressil Geoloogia 13 Tškalovi 25 toimub huvitegevus	Geoloogia 13 hoone on ette nähtud õppimiseks, õppepinda 2800 m² + spordisaal 751 m² seega hoone maht on väiksem kui täna I ja II korrus kokku (hoone ilma keldri, III ja IV korrusega), seejuures puuduvad huvitegevuseks eraldi ruumid ning ei realiseeru ruumide riskkasutuse idee. Hoone on A-energiaklassiga. Järgneval 10 aastal ei kavandata investeeringukulu ja vähendatud on jooksva remondi kulu. Tškalovi 25 hoone vajab edasisi investeeringuid ja on alakasutatud. Seega on koolivõrgus toimunud optimeerimine ja koolihooned on kaasaegsed ja energiatõhusad,

		haridusvaldkonnas on toimunud kulude kokkuhoid hoone ülalpidamiskulude osas, mida saab suunata valdkonna sees muudeks vajadusteks (näiteks palgad). Kultuurivaldkonna infrastruktuur on optimeerimata ning kulud hoone ülalpidamisse isegi kasvavad, sest Tškalovi 25 hoones ei tegutse kooli inglise keele ring. Kui otsustatakse Tškalovi 25 hoone lammutamutada, tuleks otsustada, mis saab sellest territooriumist (ilmselt tuleb välistada tootmis- ja kaubandusfunktsioon)
--	--	--

Alternatiiv 2: ehitada koolihoone aadressil Tškalovi 25

Aasta	Tegevused	mõju
2019	Tškalovi 6: jätkub õppetegevus Tškalovi 25: jätkub ringitegevus, hoone lahenduse osas korraldatakse arhitektuurikonkurss Geoloogia 13: jätkub õppetegevus, eskiisprojekt huvitegevuse korraldamiseks	Tškalovi 6: investeeringuid ei kavandata Tškalovi 25: Valitakse koolile parim arhitektuurne lahendus Kannuka Koolis ülemiste korruste osas lepatakse kokku, milliseid töid tuleb seal ringitöö korraldamiseks teha
2020	Tškalovi 6: jätkub õppetegevus Tškalovi 25: projekteerimine Geoloogia 13: jätkub õppetegevus, Kannuka Koolis ruumide kohandamine huvitegevuseks	Kannuka Koolis luuakse minimaalsed tingimused huviringide tegevuse korraldamiseks
2021	Tškalovi 6: jätkub õppetegevus Tškalovi 25: ehitus Geoloogia 13: jätkub õppetegevus ja ringitegevus	Tškalovi 25 ringid viiakse üle Kannuka Kooli ülemis(t)ele korrus(t)ele, mõned ringid saavad tegutseda Vanalinna Kooli hoones või Eesti Põhikooli hoones, on võimalik, et mõni ring läheb Majakovski 7 hoonesse Investeeringuga seotud laenuga kaasnevad finantskulud.
2022	Tškalovi 6: hoone lammutus II poolaastal Tškalovi 25: ehitus ja sisustus, 1. septembrist alustab kool uuel aadressil, on ette nähtud mõned ruumid huvitegevuseks, mida kool saab kasutada õppetegevuseks Geoloogia 13: jätkub õppetegevus ja ringitegevus	Tškalovi 25 hoones on 2 800 m² õppepinda, võrreldes alternatiiviga 1 on linn ehitanud väiksema spordisaali (suurema spordisaali vajadusel saab kasutada spordikompleksi või jagada ruume Eesti Põhikooliga) ja koolihoonesse mõned ruumid huvitegevuseks (neid ruume saab vajadusel kasutada õppetegevuseks enne ringitöö algust). Kooli staadionit, juurdepääse, parklaid ning õuesõppevõimalusi saavad kasutada Eesti Põhikool ja lasteaed. Tškalovi 6 hoone on võimalik anda tsiviilkäibesse, näiteks elamuala arendamiseks.
2023-2026	Geoloogia 13 hoones ei tehta kompleksse rekonstrueerimise ootuses investeeringuid Tškalovi 25 hoone ei vaja investeeringuid	Tškalovi 25 hoones ei vaja investeeringuid ja ülalpidamiskulu on vähenenud

2027	Geoloogia 13 hoone rekonstrueerimine	Kannuka Kooli õpilased tuleb paigutada asenduspindadele (eelkõige olemasolevatesse koolidesse, vanemad klassid gümnaasiumis, nooremad Eesti Põhikoolis, Vanalinna Koolis). Ette on nähtud vahendid kolimiseks. Investeeringuks võtab linn laenu, millega kaasneb finantskulu. Kannuka Koolis võib mingis osas ringitegevus jätkuda, kui on ruume, mida rekonstrueerimine ei puuduta – üldiselt tuleb ringitööks leida alternatiive.
2028	Kannuka Kooli tegevus aadressil Geoloogia 13	Geoloogia 13 hoone on ette nähtud õppimiseks, õppepinda 2800 m² + spordisaal 751 m² ja ruumid huvitegevuseks, mida saab enne ringitegevuse algust kasutada õppeprotsessis. Seega jaguneb huvitegevus Majakovski 7 ning koolihoonete vahel, realiseerub ruumide ristikasutuse idee. Geoloogia 13 hoone on A-energiaklassiga. Järgneval 10 aastal ei kavandata investeeringukulu ja vähendatud on jooksva remondi kulu. Seega on kooli- ja kultuuriasutuste võrgus toimunud optimeerimine ja hooned on kaasaegsed ja energiatõhusad, valdkondades toimunud kulude kokkuhoidu hoonete ülalpidamiskulude osas saab suunata nii kultuuri- kui haridusvaldkonna sees muudeks vajadusteks (näiteks palgad).

ARUANDE KOOSTAMINE

Sillamäe Linnavalitsuse ajutine komisjon projekti "Sillamäe linna põhikoolivõrgu korrastamine läbi Sillamäe Vanalinna Kooli uue hoone ehitamise" põhitaotluse ettevalmistamiseks

Aruande koostamine toimus perioodil september 2018 kuni veebruar 2019.

Aruande koostas Sillamäe Linnavalitsuse moodustatud komisjon, mis oli moodustatud Sillamäe Linnavalitsuse 16. augusti 2018 korraldusega nr 455 „Komisjoni moodustamine“.

Komisjoni koosseisu kuulusid linnapea Tõnis Kalberg, haridus- ja kultuuriosakonna juhataja Anneli Rants, aselinnapea Tatjana Ivanova, aselinnapea Aleksei Stepanov, Sillamäe Vanalinna Kooli direktor Irina Lju, Sillamäe Kannuka Kooli direktor Juri Nikitin, Sillamäe Gümnaasiumi direktor Arno Kaseniit, Sillamäe Eesti Põhikooli direktor Nataša Kotšergina, arengunõunik Anton Makarjev, haridus- ja kultuuriosakonna peaspetsialist Olga Nirk, Sillamäe Linnavolikogu esimees Jelena Koršunova.

Vastavalt vajadusele kaasati teisi linnavalitsuse ja linnavalitsuse hallatavate asutuste spetsialiste.

Varasemad Sillamäe Linnavalitsuse komisjonide poolt koostatud sarnased aruanded:

Sillamäe Linnavalitsuse ajutise komisjoni aruanne „Sillamäe põhikoolivõrgu korrastamise ettepanekud“, jaanuar 2017

Sillamäe Linnavalitsuse ajutise komisjoni aruanne „Sillamäe linna haridus- ja kultuuriasutuste tegevuse optimeerimisettepanekud“, detsember 2015

Lisa 1. SA Innove otsus Meetme „Koolivõrgu korrastamine” tegevuse „Koolivõrgu korrastamise käigus toimuv jätkusuutlike koolide kaasajastamine” toetuse taotluse rahuldamine

Lisa 2. Elanike arvu analüüs ja prognoos

Lisa 3. Finantsanalüüs

Lisa 4. Sillamäe Huvi- ja Noortekeskuse Ulei ringitegevuse pinnakasutus

Lisa 5. Sillamäe Kultuurikeskuse ringitegevuse pinnakasutus

Lisa 6. Vanalinna Kooli ruumivajadus ja paigutusvõimalused rekonstrueerimise ajal

Lisa 7. Kultuuriasutuste poolt näidatud võimalik ringide paigutus Kannuka Kooli ruumides

Lisa 8. Tškalovi 25 hoones huvitegevuses osalemise intensiivsus ajaliselt