

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## INFORMATSIOON

Tartu

23.05.2023 nr LVK-I-0058

**Informatsioon Tartu Veeriku Kooli  
rekonstrueerimise alternatiividest****1. Olemasolev olukord**

Tartu Veeriku Kool paikneb Veeriku linnaosas aadressil Veeriku 41. Kinnistu pindala on 26 557 m<sup>2</sup>. Krundil on koolimaja, staadion, kaks mini-jalgpalliväljakut, kergliiklustee ja vaba aja veetmise väljakud (pumptrack rada, Veeriku mänguväljak, korvpalliväljak jne).

**1.1. Hoonete ja rajatiste olukord**

1987. aastal ehitatud koolihoone üldine tehniline seisukord on rahuldav. Kandekonstruksioonid on visuaalsel vaatlusel rahuldavas seisus, vajumeid vms ei ole täheldatud, hoone välistarindid on aga amortiseerunud. Õpikeskkond on kasutatav, kuid oma normaalse kasuliku eluea ületanud ja sisekliima ei vasta nõuetele. Nii hoone ruumilahendus, välisviimistlus, siseviimistlusmaterjalid kui ka tehnosüsteemid on kas puudulikud (puuduvad) või moraalselt ja füüsiliselt vananenud.

Hoone ümber paiknevad rajatised on samas seisukorras. Hoonest pisut eemal asuvad vaba aja veetmise rajatised on uued (2022), heas seisukorras ning neid ei muudeta.

Viimase koolide eelarvestrateegia kohaselt on planeeritud Veeriku kooli rekonstrueerimine aastatesse 2027/2028. Enne ehitustöid on tuleb teha detailplaneering, korraldada arhitektuurikonkurss ja projekteerimine.

Koolihoone ja kinnistu korda tegemiseks on kehtiva [eelarvestrateegia](#) kohaselt ette nähtud aastatel 2027/2028 31,5 miljonit eurot.

**1.2. Kasutajate olukord**

Tartu Veeriku Kool üks Tartu suuremaid koole, kus õpib praegu 784 õpilast. Kool on Veeriku linnaosas, Maarjamõisa linnaosas, osaliselt Tähtvere linnosas ja Märja piirkonnas elavate laste elukohajärgne kool.

Viimased kümme aastat on Veeriku kooli õpilaste arv pidevalt tõusnud, esimeses klassis on õpinguid alustanud sõltuvalt aastast ca 80-100 õpilast.

Kuigi 2035. aastaks Tartu linnas tervikuna põhikooli õpilaste arv oluliselt ei muutu, on olukord piirkonniti erinev. Veeriku, Maarjamõisa ja Märja piirkond on uuenev asum, kus linnaruumi tihendatakse uushoonestustega, kuid toimub ka järkjärguline ning laialdane uuenemine renoveerimistena.

Põhikooli õpilaste arv Veeriku piirkonnas järgneval 15 aastal ei tõuse, aga ei ole ka langust. Seega on selles piirkonnas vaja säilitada senine õppekohtade arv.

Veeriku kooli tegevuse lähtealus on, et iga õpilane õpiks tundma enda väärtust ja omandaks oskused, mis aitavad tal edasiseks valikuid teha. Igapäevases õppetöös pööratakse erilist tähelepanu õpilaste individuaalsusele, digipädevusele, väärtuskasvatusele, ettevõtlikkusele, õppeainete lõimimisele ja innovaatilisusele. Veeriku koolist saavad põhikooli õpilased lisaks headele ainealastele teadmistele ka ürituste organiseerimise, läbiviimise ja vastutuse kogemuse.

Hetkel olemasolev koolikeskkond ei toeta kaasaegset õppekorraldust. Ruumipuudus on üldine, eriti keeruline on rakendada kaasava hariduse põhimõtteid, puuduvad ruumid väikeklassidele ja üks ühele õppe korraldamiseks. Õppekorralduses tähendab kaasava hariduse põhimõtete järgimine seda, et õpilase elukohajärgses haridusasutuses arvestatakse õppurite individuaalsete akadeemiliste ja sotsiaalsete võimete ja vajadustega ning tagatakse vajalike tugisüsteemide kättesaadavus. Puudub ventilatsioon ja tervisekaitse nõuete kohane aspiratsioon ja ventilatsioon tehnoloogiaklassides. Paigaldatud õhupuhasustussüsteem on kõva müraga, hommikupoolikuti on klass päikesepaisteliste soojade ilmadega kevadel ja ka soojal sügisel väga palav. Müra levimine (klassist koridori, koridorist klassi), kaja nii klassis kui koridoris, mis ei võimalda kasutada aktiivõppe meetodeid, õuealal puuduvad varjualused õuesõppe tundideks. Piiratud on võimalused mitteformaalsete õpirühmadega töötamiseks, sest klassiruumid ei võimalda paindlikkust (puudub võimalus ruume liita/lahutada).

Veeriku kool on lapsesõbralik ja sealt saab igakülgse ettevalmistuse edasises elus toimetulekuks.

## 2. Järeldus tänaste tingimuste kohta

Praeguses koolimajas valitseb ruumikitsikus ning senised kooli logistilised liikumisteed ja lahendused ning ruumide paiknemine on moraalselt aegunud ja suurest kasutajate arvust tingituna on ruumide seisukord amortiseerunud. Seetõttu on vaja lähiaastatel hoone kas rekonstrueerida või vana koolihoone lammutada ja ehitada uus hoone.

Et edasi liikuda otsustusprotsessis, kas oleks mõistlik olemasolev hoone lammutada ja rajada uus hoone või rekonstrueerida vana hoone, on linnavarade osakond tellinud arhitektuuribüroolt RTG Projektbüroo OÜ mitmeid erinevaid stsenaariumeid/eskiise leidmaks optimaalse sisu uuele koolimajale.

Selleks koostati üheksa vana hoone rekonstrueerimise ruumiprogrammilist lahendust ning kolm uue hoone ruumiprogrammilist lahendust arvestades kasutajate soove, erinevaid rahalisi võimalusi ning erinevaid kooliruumi arengu suundi. Sel viisil leiti parim ruumiprogrammiline lahendus nii vana hoone rekonstrueerimise kui ka uue hoone rajamise osas ning eelarvestusettevõtte lisas nendele lahendustele võimaliku tänase ehitusmaksumuse.

Lähteseisukohtades lepiti kokku, et

1. uus või rekonstrueeritud lahendus peab olema 4 paralleeliga **860 lapsega põhikool**;
2. koolimaja juurde rajatakse ca **2200 m<sup>2</sup> spordihoone**, mis lisaks koolile hakkab teenindama ka piirkonna elanikke (analoogne Variku spordihoonele);
3. koolimaja ja spordihoone kogupind peab jääma ca **10 000 m<sup>2</sup> piiresse**;
4. lisatud täpsemad seisukohad klasside arvu, suuruste, funktsioonide, paiknemiste vms kohta, millega eskiiside koostamisel tuli arvestada.



Mõlema stsenaariumi korral on tehtud eeldus, et õueala lahendus ja krundil paiknemine on lahendatud analoogse maksumuse ning sisuga, seega neid eelduseid õueala lahenduseks võib käsitleda konstantse suurusena.

Lisaks on võetud spordihoone ruumiprogramm samaks lahenduseks nii rekonstrueerimise kui uue hoone osas, kuna selles osas oleks nägunii tegu uue hoonemahu rajamisega. Kasutati Variku kooli juures paikneva spordihoone rajamise analoogi, mis on Tartu Spordi ja kasutajate sõnul saanud väga positiivset tagasisidet.

Lahtine sisustus ja väikevahendid ei sisaldu eelarvestuses ja need tuleb planeerida kooli eelarvesse.

Tänases ruumiprogrammis ei ole arvestatud ruume (300-400 m<sup>2</sup>) Veeriku piirkonna haruraamatukogu jaoks.

## 2.1. Stsenaarium 1 - rekonstrueeritud koolihoone koos juurde ehitatava spordihoonega

Lahenduse plussid ja miinused:

+ Lahendus on odavam.

- Ruumiprogrammiliselt on keerulisem lahendada uusi vajadusi, kuna olemasolev hoonekarp ja kandekarkass annab teatavad suunised, mõõdud, logistilised lahendused ette.

- Ehitustööde käigu protsess on pisut keerulisem, kuna on teadmata mingite lahenduste, konstruktsioonide vms seisukord.



Stsenaariumi 1 korral rekonstrueeritakse ja tehakse väiksemaid juurdeehitusi olemasolevale koolihoonele ja rajatakse uus spordihoone kogu netopinnaga ca 10 200 m<sup>2</sup>. Nimetatud hoonekompleksi eeldatav ehitusmaksumus on täna ca 17,3 miljonit eurot. Summale lisanduvad projekteerimise, sisustamise, omanikujärelevalve ja liitumiskulud. Kogumaksumus on **19 miljonit eurot**.

## 2.2. Stsenaarium 2 - uue koolihoone rajamine

Lahenduse plussid ja miinused:

+ Ruumiprogrammiliselt on arhitektil hea ja mugav kõiki kasutaja soove arvestada, kuna ei ole olemasolevaid konstruktsioone, mis dikteeriks või kitsendaks asjaolusid.

+ Ehitustööde protsess on lihtsam, sest ootamatusi olemasoleva hoone konstruktsioonidest ei tulene.

- Lahenduse maksumus on suurem. Lisaks võib maksumus suureneda lähtuvalt arhitektuurikonkursi võidutööst, kui selles sisaldub julgemaid arhitektuurilisi lahendusi.

- Kaasneb suurem ajakulu, kuna on vaja läbi viia arhitektuurikonkurss ja detailplaneeringu menetlus.



Stsenaariumi 2 korral rajatakse uus koolihoone netopinnaga ca 10 100 m<sup>2</sup>. Nimetatud hoonekompleksi eeldatav rajamismaksumus on 22,0 miljonit eurot. Summale lisanduvad projekteerimise, sisustamise, omanikujärelevalve ja liitumiskulud. Kogumaksumus on **24 miljonit eurot**.

Ehitustööde maksumuse osas on eelarvestusettevõtte teinud märkused:

\*Uue hoone puhul arvatavalt lisandub arhitektuurivõistlusest tingitud ehituse maksumus nagu erilahendused-kunst jms, arvestada umbes 100-300 EUR/m<sup>2</sup> kohta suletud neto pind, sõltuvalt lahendusest.

\*Kuna praegu ehitusturg on pigem madalseisus oleks eelarveliselt mõistlik antud hoonete maksumused korrutada 1,1-1,2, kuna ehitama hakatakse arvatavasti mitme aasta pärast.

\*Ehitustööde täpsus on +/- 18% ning arvestatud on 2023 I kvartali hindadega.

### **3.4. Järeldused ja kokkuvõtte**

Võrreldes eelmise aastaga on toimunud ehitushindade mõningane alanemine ning stabiliseerumine.

Eelarvestusfirma on hinnanud kooli kordategemise kulusid:

1. rekonstrueerimisel ca 19 miljonit eurot (2023 hinnad); 21,5 miljonit eurot (2026/2027 hinnad, oletuslik);
2. uue hoone rajamisel ca 24 miljonit eurot (2023 hinnad); 26,5 miljonit eurot (2026/2027 hinnad, oletuslik).

Hoone ehituse hind sõltub kõige enam hoone arhitektuurikonkursi lahendusest ning hoone netopinnast ja ruumiprogrammist.

Kokkuvõttes võib uue hoone rajamise ja vana hoone rekonstrueerimise maksumuse hinnavahe olla ca 5-6 miljonit eurot.

Linnavalitsus toetab uue koolihoone rajamist olemasoleva hoone asemele koos kahe saaliga spordihoonega, mis toetab piirkonna sporditegevusi koolivälisel ajal.

#### **Tegevuste ajakava uue hoone korral 2026/2027:**

suvi 2023 - suvi 2024 detailplaneeringu koostamine;

suvi 2023 - detsember 2023/kevad 2024 arhitektuurikonkursi korraldamine;

juuli 2024 - jaanuar 2026 projekteerimise ettevalmistamine, riigihange ja projekteerimine /ekspertiisid ;

veebuar - aprill 2026 ehituse riigihanke ettevalmistamine, riigihanke menetlus;

juuli-august (detsember\*) 2027 ehitus ja sisustamine.

(\*mõistlik on jätta ehitusperioodiks 18 kuud, mitte 12 kuud)

Esimees

Esitab:

**linnavalitsus, 23.05.2023 istungi protokoll nr 43**

Ettekandja:

**Kunnar Jürgenson**