



KOHILA PABERIVABRIKU HOONEKOMPLEKSI JA LÄHIÜMBRUSE ARENGUPLAAN

September 2023



Sisukord

SISUKORD	1
SISSEJUHATUS	3
1 LÄHTEOLUKORRA ÜLEVAADE	5
1.1 OBJEKTI KIRJELDUS	5
1.1.1 <i>Asukoht</i>	5
1.1.2 <i>Lühiajalugu</i>	5
1.1.3 <i>Tehniline olukord</i>	6
1.1.4 <i>Asendiplaan ja omandisuhted</i>	10
1.1.5 <i>Praegune kasutus</i>	11
1.2 PIIRKONNA KIRJELDUS.....	13
1.1.1. <i>Paiknemine ja ruumimuster</i>	13
1.1.2. <i>Elanikkond</i>	14
1.1.3. <i>Ettevõtluskeskkond</i>	15
1.1.4. <i>Turism ja puhkemajandus</i>	16
1.1.5. <i>Üldised trendid turismivaldkonnas</i>	17
1.3 ARENGUVAJADUSED	18
1.4 ÜLEVAADE SARNASTEST OBJEKTIDEST EESTIS JA MUJAL	19
1.4.1 <i>Tööstuspärandi objektid Eestis</i>	19
1.4.2 <i>Tööstuspärandi objektid mujal</i>	21
1.4.3 <i>Järeldused</i>	23
2 KONTSEPTSIOON	25
2.1 KONTSEPTUAALNE LÄHTEKOHT	25
2.2 VISIOON	26
2.3 EESMÄRGID	26
2.3.1 <i>Strateegiline eesmärk</i>	26
2.3.2 <i>Otsesed eesmärgid</i>	26
2.4 TEENUSED.....	26
2.4.1 <i>Teenuste ülevaade</i>	26
2.4.2 <i>Ettevõtlus- ja loomekeskus</i>	28
2.4.3 <i>Paranduskeskus</i>	29
2.4.4 <i>Kohvik-pagarikoda</i>	29
2.4.5 <i>Sündmuskeskus</i>	29
2.4.6 <i>Teenuste osutamiseks kasutatavad ruumid</i>	29
2.5 ARENDUS- JA HALDUSORGANISATSIOON.....	35
3 TURUNDUSSTRATEEGIA	36
3.1 SIHTGRUPID.....	36

3.2	KONKURENSIANALÜÜS	37
3.3	TURUNDUSTEGEVUSED	39
4	FINANTSANALÜÜS	42
4.1	INVESTEERING	42
4.2	TULUD JA KULUD	43
4.3	RAHAVOOD	45
4.4	TASUVUS	45
5	VÄLJAARENDAMISE TEGEVUSKAVA	47
6	SOTSIAALMAJANDUSLIK MÕJU	50
7	RISKIANALÜÜS	52
8	KOKKUVÕTVAD SÕNUMID	54
	LISA. ARENDUSIDEEDE HINDAMISE TULEMUSED	56
	SAATEKS	56
	VASTAVUS KOHALIKELE VAJADUSTELE	57
	TEOSTATAVUS JA INVESTEERINGUVAJADUS	63
	TASUVUS EHK ISEMAJANDAMISE POTENTSIAAL	65
	SENISTE IDEEDE KOONDHINNANG	66

SISSEJUHATUS

Kohila endise paberivabriku hoone asub Kohila alevi Tööstuse tn kinnistul. Viimase 25 aasta jooksul on ajalooline vabrikahoone valdavas osas tühjana seisnud. Ruumide olukord on halb ja osaliselt ka varisemisohtlik.

Kohila Vallavalitsus ja kohalik kogukond on viimastel aastatel aktiivselt tegelenud mitmesuguste ideede arendamisega, leidmaks ajaloolisele kompleksile uusi funktsioone. Sellest tulenevalt tellis vallavalitsus „**Kohila paberivabriku hoonekompleksi ja lähiümbruse arenguplaani koostamise koos teostatavus- ja tasuvusanalüüsiga**“, et mõtestada lahti kontseptsioon edasisteks arendustegevusteks koos võimalike teenuste ja hinnanguga projekti tasuvusele.

Arenguplaani koostamine jagunes kaheks osaks:

1. Kontseptsioon
2. Teostatavus- ja tasuvusanalüüs

Ettevalmistava tööna selgitati välja arendusobjekti praegune olukord (**peatükk 1**).

Kontseptsiooni koostamine hõlmas olemasolevate arendusideede (neid oli rohkesti) kokku kogumist, süstematiseerimist ja hindamist, selgitamaks välja perspektiivseimad. Hindamise protsess ja tulemused on välja toodud dokumendi **lisas 1**.

Seejärel toimus seminar (24.05.2023) ideede täpsustamiseks ja edasi arendamiseks. Seminari tulemused olid aluseks esialgsete toodete/teenuste kujundamisel.

Koostöös osapooltega (vallavalitsus, kogukonna esindajad, eraomanik) koostati kontseptsiooni tööversioon, tuginedes olemasolevatele ideedele ja teistele samalaadsetele objektidele. Viimaste väljaselgitamiseks viidi läbi veebiotsing, samuti tehti mõnede (Kohilale profiililt sarnaste) esindajatega täiendavad intervjuud.

Paralleelselt kontseptsiooni tööversiooniga valmis hoone ehituslik audit ja ruumide kaardistus. Samuti andis auditi koostaja esmase hinnangu investeringuvajaduse suurusele ruutmeetri maksumuse alusel.

Teostatavus- ja tasuvusanalüüs hõlmas kontseptsiooni täpsustamist ning turundusstrateegiat, finantsanalüüsi, väljaarendamise tegevuskava, mõjude ja riskide analüüsi.

Kontseptsiooni täpsustamise aluseks olid ehitusauditi tulemused, mis andsid täpse ülevaate ruumide suurustest ja tehnilisest olukorrast. Nendele andmetele tuginedes töötati välja lõplik lähenemine, sh pakuti välja lahendus hoonekompleksi haldus- ja arendusorganisatsiooni jaoks (**peatükk 2**).

Seejärel hinnati kontseptsiooni teostatavust ja tasuvust (**peatükid 4 ja 5**). Finantsanalüüsi aluseks on võetud Euroopa Komisjoni poolt välja töötatud juhend, mida on konkreetsele investeringuobjektile vastavaks disainitud. Toodete/teenuste hinnakujundusel lähtuti teistest samalaadsetest objektidest ja eeldatavast kulubaasist.

Turundusstrateegia (**peatükk 3**) sisaldab sihtturgude ja potentsiaalsete konkurentide analüüsi ning peamisi turundustegevusi.

Sotsiaalmajandusliku mõju (**peatükk 6**) aluseks võeti Riigikantselei juhend¹, millest kasutati antud objektile sobilikke näitajaid. Riskide puhul (**peatükk 7**) kasutati PESTLE-analüüsi² raamistikku.

Peatükis 8 on välja toodud olulisemad sõnumid kogu arenguplaani kohta, sh on käsitletud lähemalt uurimist vajavaid alternatiive juhaks, kui sinne plaan ei peaks täies mahus realiseeruma (nn plaan B).

Töö vaheetappide arutamiseks ja kokkuvõtete tegemiseks moodustati juhtrühm, kuhu kuulusid omanike (Kohila vald ja OÜ Paberivabrik) ja kogukondade (MTÜ Kohila Paberivabrik ja MTÜ Vabakond) esindajad.

Kohila Paberivabriku hoonekompleksi ja lähiümbruse arenguplaani koostas OÜ Cumulus Consulting meeskond koosseisus Jaan Urb, Mihkel Laan, Hannes Orgse ja Ave Viks.

Koostajad avaldavad siirast tänu kõikidele kaasamõtlejatele!

¹ Kättesaadav: [link](#)

² Kättesaadav: [link](#)

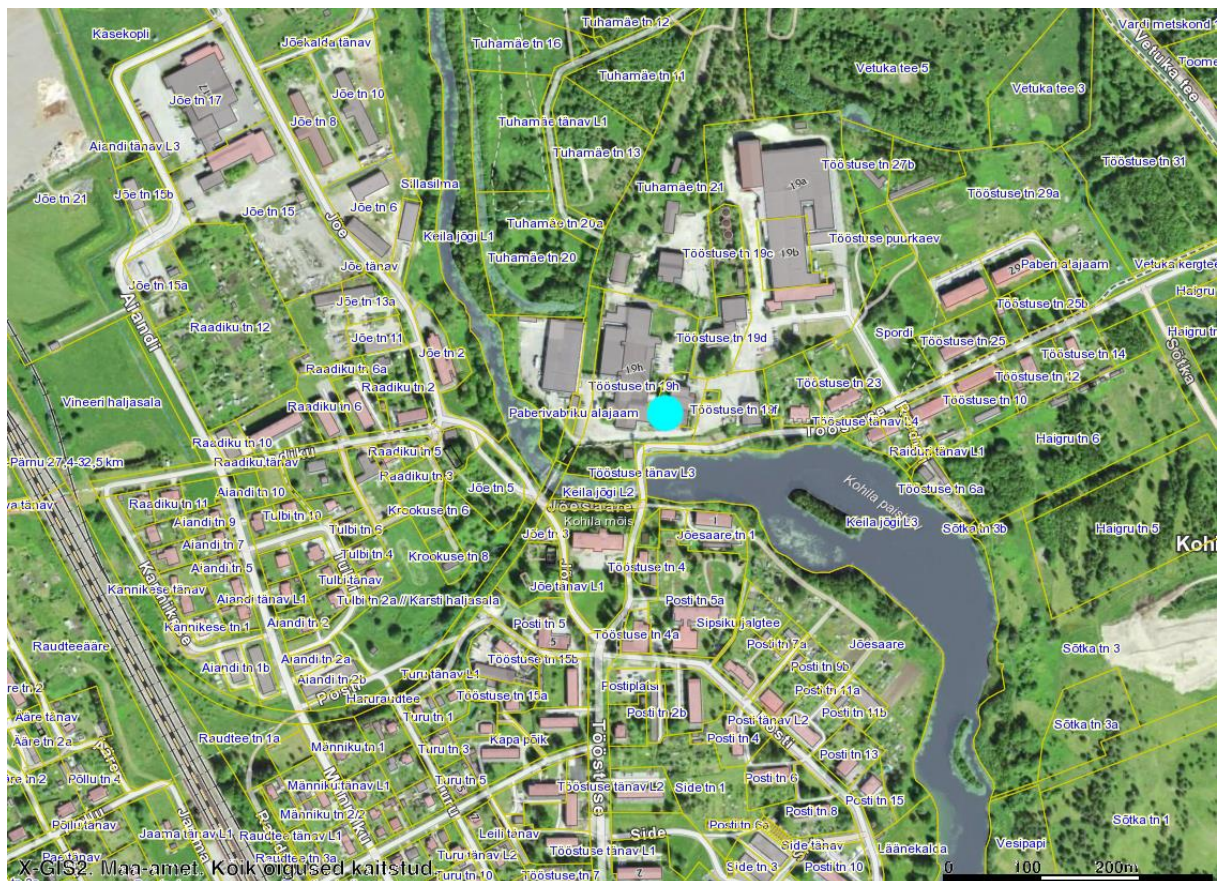
1 LÄHTEOLUKORRA ÜLEVAADE

1.1 Objekti kirjeldus

1.1.1 Asukoht

Kohila Paberivabrik asub Kohila alevi põhjapoolsemas osas. Paberivabriku kompleksi vahetus läheduses on mõisakool ja raamatukogu, edela- ja lõunasuunas asub ligi 1 km kaugusel vallavalitsuse hoone ning 1,5 km kaugusel raudteejaam.

Paberivabriku kompleksi ümbritsevad erinevad eraomandis olevad tootmishooned, milles tegutsevad erinevad ettevõtjad (vt peatükk 1.1.5). Kompleksiga piirneb valla põhjaosas arendamisel olev Tuhamäe tööstuspark.



Joonis 1. Kohila Paberivabriku asukoht (väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest)

1.1.2 Lühiajalugu

Vabrikukompleks valmis 1894. a, kui ehitati ümber toleaeegse Kohila mõisaomaniku Karl von Lueder sae- ja jahuveski. Hiljem ehitati juurde auru- ja õhukuivati ning puidu keetmiseade.

Kuni 20. sajandi alguseni oli kihelkonna elu kese Hageri. 19. ja 20. sajandi vahetusel pani Kohila alevi arengule aluse paberivabriku ja kitsarööpmelise raudtee rajamine – alevit läbiv

raudtee valmis 1901. aastal. Mõisa juures tegutsenud puupapivabrik ehitati 1907. aastal ümber paberivabrikuks.

Vabrik tegutses nii läbi maailmasõja, Eesti Vabariigi loomisaastate kui okupatsiooniperioodi.

Nõukogude ajal kujundasid asulat Kohila enim sovhoosi keskus ja paberitööstus, kes rajasid suurpaneelilamute rajooni³.

1980. aastatel sai vabrik tulekahjus rängalt viga ja rekonstrueerimistöödel muutus endine vabriku välisilme sootuks. Eesti Vabariigi taasiseseisvumise järel kandis vabrik lühikest aega (1991–1994) nime RAS Koil. Aastatel 1994–1999 tegutseti nime AS Kohila Paberivabrik all. 1997. aastal lõppes paberi tootmine, tehas pankrotistus ja ettevõtte omandas Norra firma AS Lindegaard. 2003. aastal sai vabriku omanikuks Ameerika kontsern Smead, kes müüs selle 2008. aastal hollandlastele. Paar nädalat hiljem tuli teade Eesti tehase sulgemise kohta. Mõni aeg hiljem, ikka samal 2008. aastal, võttis varad üle KP Factory OÜ ja vabrik hakkas uuesti tegutsema⁴.

Paberivabrikust idas Tööstuse tänava mõlemal küljel paiknevad ühe- ja kahekorruselised **tööliselamud** (Tööstuse 14). Tööstuse tänav 21 ja 23 on olnud ametnike ja juhtkonnaliikmete elamud, töölisbarakid Tööstuse 8a/6, 8, 10, 14 ja 25 olid lihttööliste elamud, Tööstuse 12 aga ametnikemaja, kõik need hooned on põnev näide 19. ja 20. sajandi vahetuse tööstusasula arhitektuurist. Enamjaolt pärinevad tööliselamud tehase arengu esimesest etapist, kuid osaliselt ka 1920. aastatest. 2020. aastal võeti Kohila paberivabriku direktori elamu (Tööstuse tänav 2) mälestisena kaitse alla, kui Eesti 20. sajandi väärtuslik arhitektuur. 1930. aastate esimeses pooles ehitatud kahekorruline kõrge viilkatusega puithoone kuulub Eesti esimese iseseisvusperioodi ehitiste tähtsamate näidete hulka⁵.

1.1.3 Tehniline olukord

Kohila Paberivabrik on seisnud tühjana viimased 25 aastat. Selle aja jooksul on paljud ruumid pidanud kannatama niiskust, roostet, murenemist jpm. Praegu on vabriku ruumidest kasutatav vaid nn puidumassiruum ning pikalt kasutuseta seisnud vana katlamaja hoonet on varasema analüüsi alusel peetud otstarbekaks tervikuna koos korstnaga lammutada⁶.

Kohila Paberivabriku katlamaja on ehitatud mitmes järgus ning erinevatel aegadel ja juurde ehitamistega perioodidel 1909–1914. ning 1956. aastal. Kokkuvõtlikult hoone ja korsten otseselt varisemisohklik (veel) ei ole. Suurem osa ruume pole ilma suurte remontide ja uuendustöödeta võimalik mingiks otstarbeks kasutusele võtta. Rohkem kasutuskõlbulikumid ruumid paiknevad ebasobivalt vaheldumisi täiesti kõlbmatute ruumidega ja keldritega⁷.

³ Kohila valla arengukava 2018–2027, kättesaadav: [link](#)

⁴ Vaata lisaks: [link](#)

⁵ Körver, M. (2013) Kohilat ilmestab paberivabriku ja raudteeasula arhitektuur, Raplamaa Sõnumid, nr. 26, 26 juuni 2013, kättesaadav: [link](#)

⁶ AS Infragate Eesti ehitise audit 9.05.2017

⁷ Tehnilise olukorra kirjeldus tugineb 2017. aastal koostatud ehitise auditile (AS Infragate Eesti ehitise audit 9.05.2017)

Ruumide olemasolev seisukord ei võimalda neid ei tööstuslikul ega muul otstarbel kasutusele võtta, kuna need vajavad selleks koristust ning kapitaalset remonti ja uuendamist nii ehituskonstruktiiivselt kui tehnopaigaldiste osas. Nendes ruumides olemasolevas seisukorras viibimine, eriti keldris, võib olla ohtlik (krohvitükkide või kivide varisemine kõrgelt jms) ja need tuleb hoida suletuna.

Hoonekompleksi võib jagada kolmeks:

- Tänavapoolne (s.o lõunapoolne) hoonelööv on osaliselt 3-korruseline kontori- ja olmeruumidega, trepikojaga ning tööstusruumidega kahel korrusel, koos liftišahtiga; akendega esifassaadil.
- Keskmine hoonelööv koosneb kahest kõige kõrgemast tööstusruumist, kumbki eri tasapinnal ja all keldriga/soklikorrusega; akendega tagafassaadil ja idapoolsel fassaadil. Hoone taga hoovis paikneb omaaegse katlamaja korsten.
- Tagumise, lühema hoonelöövi moodustab üks kõrge tööstusruum kahel tasapinnal ja all ilma akendeta keldriga. Nimetatud ruumides töötas viimati vana katlamaja.

Teisel pool hoone otsas on ühekordne hoone osa, kus on paiknenud nii iseseisvad kui ka müüride sisse ehitatud mahutid erinevatel põrandata tasapindadel. Ruumid on olnud ühendatud tootmishoone ruumidega⁸.

Ruumide lõikes oli ehitise auditi hinnangud olnud järgmised:

Põhjalööv. Varukatelde ja õlimahuti ruumi kasutamise jätkamiseks peaks säilima ka vähemalt nende vahel olev Põhjalöövi mahajäetud tööstusruum, et säiliks terviklik konstruktiivselt stabiilne ruumiplokk koos kõrvalruumi seintega, mille külge eelnimetatud ruumid on ehitatud, ning hoonesisene ühendus nende vahel. Samas sellise suure kõrge pimedada ruumi kasutusperspektiiv teadaolevalt puudub.

Ruumi konserveerimiseks on see ja allolev kelder vajalik vähemalt koristada ja korrastada, eemaldada ebakindlad ja mittevajalikud rõdud välisseinalt ja siseseinalt ning seguga kindlustada ja taastada lääneseina välismüüritis, sh sokliosas.

Varukatelde ja õlimahuti ruum paiknevad lõunalöövist ja ka omavahel eraldi (s.t sobimatud ruumid on nende vahel), mis oluliselt raskendab nende juurdepääsude korrastamist ja kasutust. Nimetatud kahe ruumi kasutuselevõtt nõuaks ülejäänud ruumide olemasolevasse olukorda jätmise või lammutamise seisundis nende, alles jäävate eraldi ruumide fassaadide ja sokliosade kindlustamist ja taastamist, eterniitkatuste kontrolli ja räätaste uuendamist, väikeruumide vaheseinte ümberehitust ja seest koristamist, uute uste-akende paigaldamist ning ruumide siseviimistluse uuendamist otstarbeliseks kasutuseks.

Tehnovõrgud puudu. Ruumide kasutuselevõtuks tuleb täiesti uutena paigaldada hoonesiseseid elektrisüsteeme (valgustus ja vajadusel tehnoloogiline elektrivarustus) ning veevarustuse, kanalisatsiooni-, küttesüsteemi ja võimalik ka ventilatsiooni. Selleks tuleb projekteerida vastavate tehnovõrkude ühendused territooriumil olemasolevate võrkudega.

Korstna (h 50 m) tellismüüritis on üldiselt terve, aga kohati, sh alaosas on telliseid eemaldanud. Lõunaküljel on pikk püstjas pragu. Korstna külge on kinnitatud alt üles ilma

⁸ Projektibüroo OÜ (2023) Kohila vana paberivabriku hoone ehitise audit ja ehitustehniline ekspertiis

kaitseta terasredel ja tipus ümberringi piirdega terasplatvorm. Teraskonstruktsioonid on roostes ja kinnitused teadmata kindlusega. Korstna telliskonstruktsioon on amortiseerunud, aga hinnanguliselt veel mitte varisemisohtlik. 2011. a korstna ülaosa kõrvalekalle on mõõdistatud kuni 35 cm põhjapoole. 2022. aastal on valla poolt tehtud tööd korstnajala kindlustamiseks. Viimase auditi hinnangul on korstna tugevus praegu tagatud ning kõverdumine jäänud endisega samasse suurusjärku või vähesel määral isegi vähenenud, kuid korstna konserveerimiseks tuleks ta remontida⁹.



Joonis 2. Korstna jalg ja tüvi ning lõunalöövi saal (Projektibüroo OÜ, 2023)

Lõunalööv (pindala 380 m²). Muudest ruumidest võiks mingiks väiksema mahu ja energiakuluga tootmisotstarbeks olla kasutatavad Lõunalöövi 3-korraline ruumiplokk väikeste kontori-olmeruumidega, ja/või **Kesklöövi** läänepoolne tööstusruum V soklikorruse peal, mis on mitte ülemäära kõrge ja suhteliselt paremas seisukorras.

⁹ Projektibüroo OÜ (2023) Kohila vana paberivabriku hoone ehitise audit ja ehitustehniline ekspertiis



Joonis 3. Kesklöövi idaruum ja puidumassiruum (<https://kohilapaberivabrik.ee>)

Puumassiruum (mõõtmed: 10 m x 12 m x 5 m, pindala: 121 m²). Tegemist on kolmelöövilise kivivõlvlaega ruumiga, mida paberivabrikus kasutati puidumassi segamiseks (Joonis 3).

Ruumis on kaks kõrget akent ning suur uks. Ruum paikneb I korrusel ja selle kõrgus 4–4,5 m. Hooneosa välisseinad on savitellistest ning väljast ja seest pealt krohvitud; krohv on üldiselt säilinud, vaid akende ja ukse ümbruses osaliselt eemaldunud ja ka üksikuid telliseid lahti kukkunud. Malmtorud on vaid pinnalt roostejälgedega ja paistavad tugevad; terastalad on roostes aga üldiselt rahuldavas seisukorras. Sisekliima on hinnanguliselt suhteliselt kuiv; sadevee läbijookse, niiskuskahjustusi või hallitust pole ruumis täheldada, aga hallituse esinemine pole tegelikult välistatud. Ruum varisemisohtlik ei ole.

Viimase valminud ehitise auditi¹⁰ ja ekspertiisi hinnangud kokkuvõtlikult olid järgmised:

- Praeguses seisundis hoone ja korsten veel otseselt varisemisohtlik ei ole, aga ohutuse tagamiseks on vajalik hoone avad hoolikamalt sulgeda ja lukustatuna hoida.
- Suurem osa ka praegu mittekasutatavaid ruume pole ilma suurte remontide ja uuendustöödeta võimalik mingiks otstarbeks kasutusele võtta.
- Rohkem kasutuskõlbulikud ja praegu kasutatavad ruumid paiknevad ebasobivalt vaheldumisi kõlbmatute ruumidega ja keldritega.

Ehitustehnilise ekspertiisi hinnangul võimaldab hoone ruumiline ja konstruktiivne seisukord võtta kasutusele suuri ja avatud ruume, kuhu vajadusel saaks karkasskonstruktsiooni abil tekitada korruseid juurde. Eluruumide jm väikeste ruumide ehitamist soovitatakse vältida, kuna nende jaoks ei piisa loomulikku valgust, hoone on liiga niiske pidevaks viibimiseks ning vajaks liigsete trasside vedamist. Samuti tuleks vältida kasutusotstarbeid, mis soodustavad niiskust¹¹.

¹⁰ Projektibüroo OÜ (2023) Kohila vana paberivabriku hoone ehitise audit ja ehitustehniline ekspertiis

¹¹ Projektibüroo OÜ (2023) Kohila vana paberivabriku hoone ehitise audit ja ehitustehniline ekspertiis

1.1.4 Asendiplaan ja omandisuhted

Paberivabriku kompleksi all käsitletakse eeskätt hoone järgmiseid osasid ning neid ümbritsevat ala:

- Tööstuse 19g hooneosa ja korsten (järgneval Maa-ameti joonisel punase joonega). Katastritunnus 31801:002:0070, sihtotstarve tootmismaa, 100% munitsipaalomand. Ehisregistri andmetel ehitusealune pind 1020 m², suletud netopind 1605 m², maht 9409 m³. Ehisregistri andmed ei pruugi olla täpsed.
- Tööstuse 19h lõunapoolne pikalt kasutusea seisnud hooneosa (järgneval Maa-ameti joonisel sinise joonega). Katastritunnus 31701:001:1154, sihtotstarve tootmismaa, 100% eraomand (Paberivabrik OÜ). Käsitletava hooneosa suletud netopind on u 1700 m².



Joonis 4. Arendatav hoone (väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest)

1.1.5 Praegune kasutus

Paberivabriku kompleksis tegutseb praegu üks plastmastooteid tootev ettevõtte Muoviura Eesti OÜ¹² ning MTÜ Kohila Paberivabrik ja Vabakond MTÜ, mille tegevus on seotud paberivabriku arendamisega.

2021. aastal tegutsemist alustanud MTÜ Kohila Paberivabrik, mille eestvedajaks on Marika Jahilo. MTÜ eesmärk on luua kogukondlik multifunktsionaalne kogukonna- ja kultuurikeskus ajaloolise Kohila Paberivabriku ruumidesse, rakendades taastamistöodes võimalikul määral ringmajanduspõhimõtteid. MTÜ tegutseb nn puumassiruumis, mis on soojal aastaajal kasutatav (vahetatud on aknad-uksed).

Vastavalt põhikirjale on MTÜ Kohila Paberivabrik eesmärgiks Kohila Paberivabriku ajaloolise tööstuspärandi väärtustamine, sotsiaalselt vastutustundliku ettevõtluse soodustamine ringmajanduse põhimõtetel ja kogukonna kultuuriliste tegevuste keskuse tekitamine.

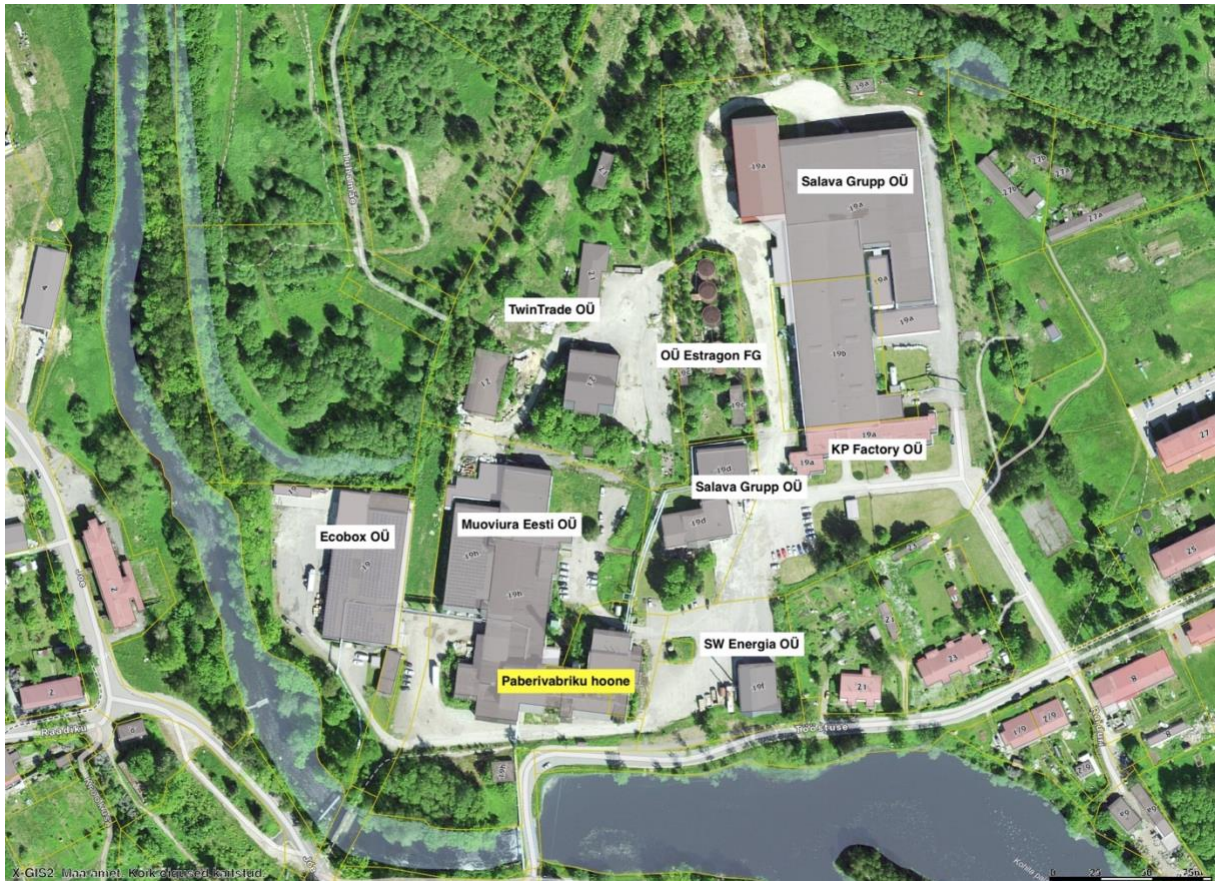
Paberivabriku ajaloolisele hoonele kavandatakse uusi funktsioone ja perspektiivset rekonstrueerimist. Üks võimalik stsenaarium on hoone osaline lammutamine ja eeskätt ajalooliselt väärtuslikuma osa säilitamine. Praegusel hetkel on hoone kasutuseks erinevaid ideid, valdkondade mõttes eeskätt ettevõtlus, turism, loome- ja kultuuritegevus ning ringmajandus. Ideearendus on toimunud alates 2015. aastast.

Paberivabriku **kompleksi maa-alal** tegutsevad erinevad ettevõtted (Tabel 1).

Tabel 1. Paberivabriku hoonekompleksi ümbritsevad hooned (e-kinnistusraamat)

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Ettevõtte
Tööstuse 19	8181 m ²	31801:002:0044	Ecobox OÜ
Tööstuse 19a	27617 m ²	31801:002:0120	KP Factory OÜ
Tööstuse 19b	3911 m ²	31801:002:0060	KP Factory OÜ
Tööstuse 19c	3032 m ²	31801:002:0080	OÜ Estragon FG
Tööstuse 19d	3653 m ²	31801:002:0020	Salava Grupp OÜ
Tööstuse 19e	173 m ²	31801:002:0160	Omavalitsus
Tööstuse 19f	4460 m ²	31801:002:0180	SW Energia OÜ
Tööstuse 19g	2146 m ²	31801:002:0070	Omavalitsus
Tööstuse 19h	15 692 m ²	31701:001:1154	Paberitehas OÜ (renditud Muoviura Eesti OÜ-le)
Tuhamäe 21	31 420 m ²	31801:002:0037	TwinTrade OÜ (osa renditud OÜ-le XL Cases)

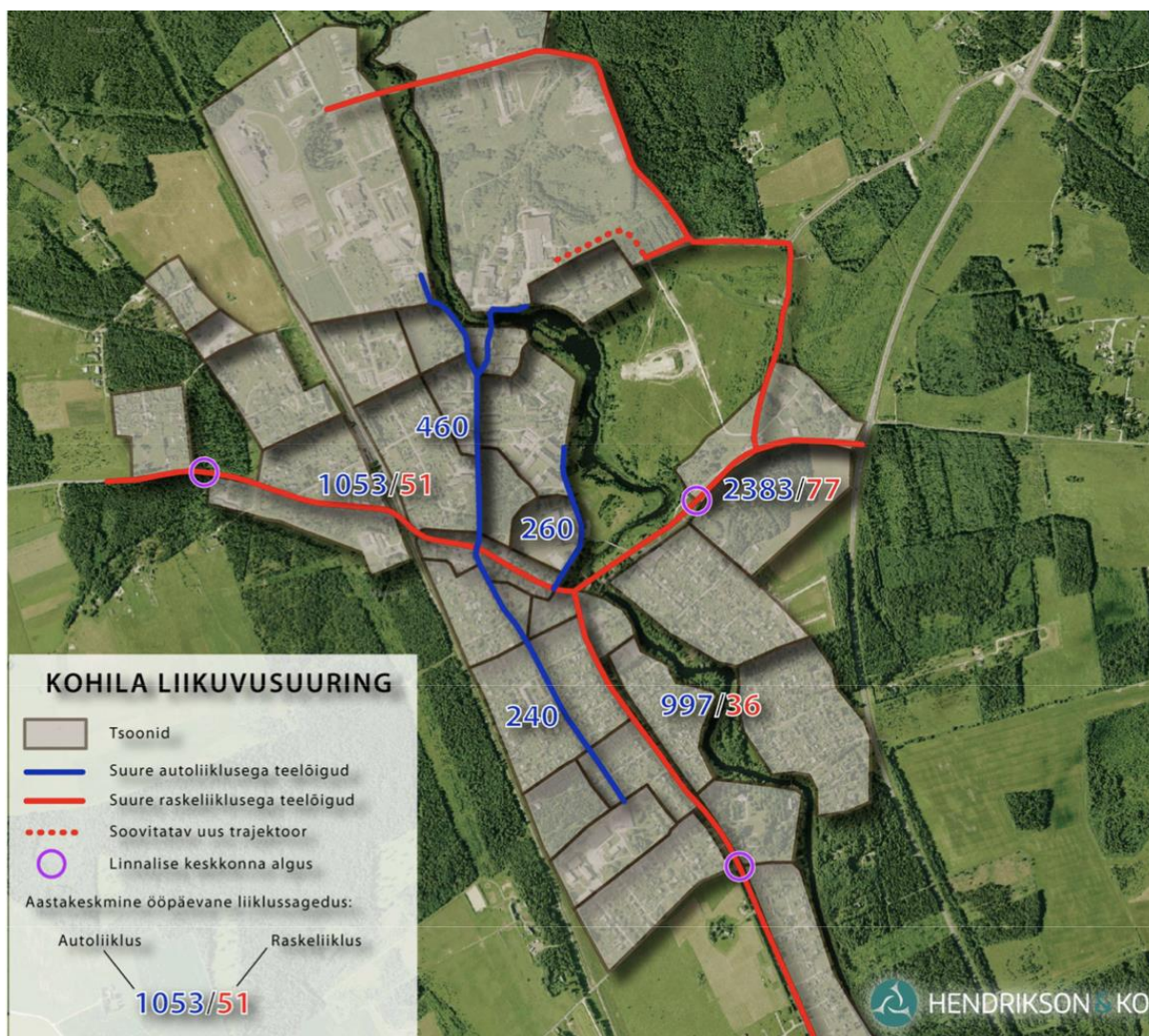
¹² <https://www.teatmik.ee/et/personlegal/10724058-Muoviura-Eesti-OÜ>



Joonis 5. Kohila Paberivabriku hoonekompleksi ümbritsevad ettevõtted (väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest)

Kohila paberivabriku ala ja teised valla suuremad tootmisalad asuvad elamufunktsioonide taga alevi põhjaosas, millele raudtee lõikab ära juurdepääsu lääne poolt, seega on oluline tagada juurdepääs tööstusalale ida poolt, mille ühte võimalikku lahendust on pakutud Kohila liikuvusuuringus (Joonis 6). Raskeliikluse ligipääs tööstuskruntidele peab toimuma nii, et ei läbitaks elamualasid. Valla üldplaneeringu seletuskirjas on välja toodud Tuhamäe tänava pikendamise vajadus Kohila alevis tootmisala arenguks ning kaardil on märgitud joonobjektina võimaliku tee rajamise võimaluse mööda Tuhamäe tänavat läänepoolse alaga ning Vabriku ala põhja poolse servaga¹³.

¹³ Kohila valla üldplaneering (2022) seletuskiri, kättesaadav: [link](#)



Joonis 6. Autoliikluse kaart (Hendrikson & Ko (2016) Kohila liikuvusuuring)¹⁴

1.2 Piirkonna kirjeldus

1.1.1. Paiknemine ja ruumimuster

Kohila vald on Raplamaa põhjapoolseim vald pindalaga 230,2 km². Naabervallad Harjumaalt on Kose, Saku ja Saue. Lõunas piirneb Kohila vald Raplamaa Rapla vallaga.

Kompaktse territooriumi ulatus põhjast lõunasse on ligikaudu 15 kilomeetrit ja idast läände ligikaudu 20 kilomeetrit. Kaugus valla keskuseks olevast Kohila alevist ei ole valla piires kuskil üle 17 kilomeetri.

Asukoht on soodne: Kohilast Tallinna on 32 km ja maakonnakeskuse Raplasse 21 km. Hea ühenduse mõlemasse linna tagavad kaks tähtsat põhja-lõunasuunalist magistraali: Tallinna-

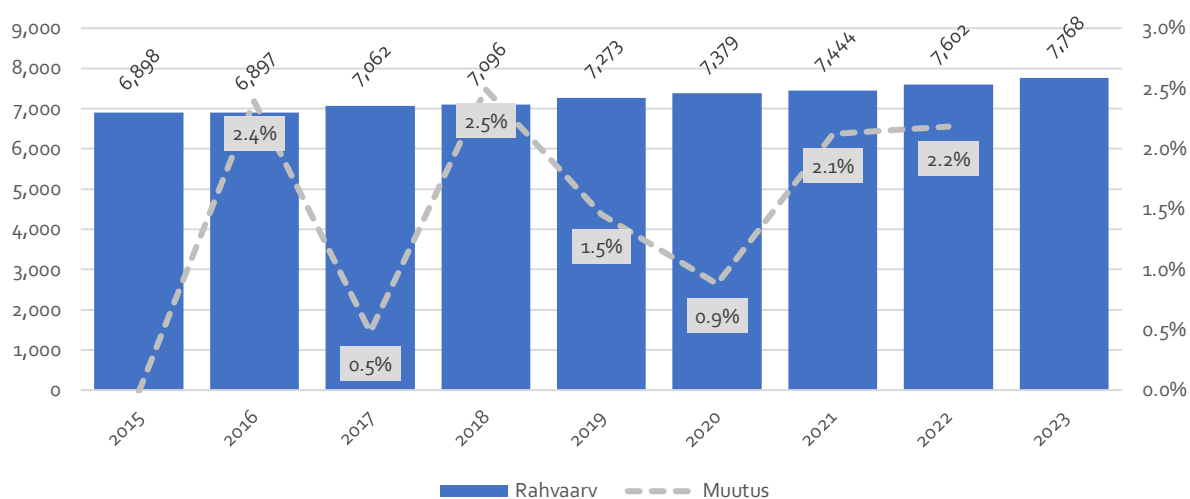
¹⁴ Hendrikson & Ko (2016) Kohila liikuvusuuring, kättesaadav: [link](#)

Rapla-Türi maantee ja Tallinna-Rapla-Viljandi/Pärnu raudtee ning rajatav Rail Baltic'ü raudtee koos Kohila peatusega. Lääne-idasuunaliseks liiklussooneks on valda läbiv Kernu-Urge-Vaida tee, mis loob ühenduse Pärnu, Tartu ja Narva maanteega.

Kuna Kohila vald asub Tallinna läheduses, on see maakonnakeskuse Rapla kõrval tähtis tõmbekeskus. Valla sees on suurim tõmbekeskus Kohila alev, mis paikneb valla keskmes. Valla läänepoolse piirkonna tõmbekeskus on Hageri alevik ja valla idaosas Prillimäe alevik.

1.1.2. Elanikkond

Valla ainuke linlik asula on Kohila alev, kus elab ligikaudu pool valla elanikest (ligi 3200 inimest). Märkimisväärselt on elanikke lisandunud Aespa ja Vilivere endistesse aianduspiirkondadesse, kus suvilaid renoveeritakse elamuteks ja kuhu asutakse paikset elama.



Joonis 7. Rahvaarv 2015 – 2023 (Rahvastikuregister)

Raplamaal eristub Kohila vald, mille elanike arv on pikema aja perioodil olnud kasvutrendis ja rändesaldo on vallas aastaid olnud positiivne. Selle põhiline kujundaja on asukoht Tallinna lähedal. Kohila on maakonnas selgelt teistest valdadest noorema koosseisuga.

Raplamaal elas 1.01.2023. aastal kokku 33 976 elanikku, mis moodustab 2,5% Eesti elanikkonnast. Rahvaarvu poolest on Raplamaa maakondade keskmiste seas ja see koht ei ole peale 2017. aasta haldusreformi enam muutunud. Samas asub Kohila vald Harjumaa vahetus naabruses ning igapäevaselt tööalase pendelrände osas on rohkem elanikke Harjumaaga seotud. Harjumaal elas 1.01.2023. aastal kokku 638 076 elanikku, mis moodustab 47% Eesti elanikkonnast. Kui prognooside kohaselt Raplamaa elanike arv aastaks 2045 väheneb u 15% võrra, siis Harjumaa elanikkonnale prognoositakse samas suurusjärgus elanike kasvu¹⁵.

Alates Eesti taasiseseisvumisest 1991. aastal, mil Raplamaal elas 39 717 elanikku on maakonna rahvaarv reeglina aasta-aastalt kahanenud, nagu ka enamikus teistes Eesti

¹⁵ Statistikaamet, Prognoositav rahvaarv (RV087), kättesaadav: [link](#)

maakondades. Rapla maakonnas on kahanemine on olnud üldjuhul pidev, kuid kahanemistempo on olnud üks aeglasemaid Eestis¹⁶. Kohila vald eristub maakonna trendist ning elanike arv on kasvutrendis.

1.1.3. Ettevõtluskeskkond

Vallas on pikaajalised järjepidevad **tootmistraditsioonid**, sest siin on olnud suurettevõtteid. Väikeettevõtluses on eelkõige esindatud tööstus- ja teenindusvaldkond, ka metsa ülestöötamine ja puidutöötlemine. Suure elanike arvuga Tallinna piirkonna lähedus on üheks eelduseks siin põllumajanduse ja maamajandusega tegelemiseks.

Kohila vallas oli 2022. aasta seisuga 684 statistilisse profiili kuuluvat üksust ja nende arv on viimastel aastatel kasvanud keskmiselt 5% võrra aastas¹⁷.

Tegutsevaid ettevõtteid oli 2023. aasta aprilli seisuga Maksu ja Tolliameti andmetel 473. Enim neist töötleva tööstuse (55), ehituse (111), hulgi- ja jaekaubanduse, mootorsõidukite ja mootorrataste remondi (77) ning kutse-, teadus- ja tehnika tegevusalal (58). Need on ka suurima töötajate arvu ja käibega tegevusalad, suurim on käive töötlevas tööstuses, moodustades 77% Kohila vallas tegutsevate ettevõtete kogukäibest¹⁸. Viimastel aastatel on kasvanud töötleva tööstuse, ehituse, veonduse ja laonduse, info ja side, muude teenindavate tegevuste jt ettevõtete arv¹⁹.

Eeldused ettevõtete ja tootmise arendamiseks annab soodne asend ja taristu. Valla arendatavas Tuhamäe tööstuspargis on olemas võimalused liitumisteks vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja gaasivõrguga. 2016. aastal ehitas vald välja vee- ja kanalisatsioonitaristu, 2018. aastal rajati Tuhamäe tänav. Vald on aastate jooksul müünud seal tootmis- ja ärimaakrunte. 2023. aastal avanes võimalus teisaldada Tuhamäe tänava piirkonda ladestatud „tuhamäed“, tuha teisaldamise järgselt on võimalik võõrandada sealt viimased kolm vallale kuuluvat tootmismaad.

Planeeritakse koostööd eratootmismaade turundamiseks arendajate, valla ja Raplamaa Arendus- ja Ettevõtluskeskuse koostöös. Tulevikus seal tegutsevad ettevõtted vajavad edasiseks teenindamiseks teelõikude väljaehitamist, sh Tuhamäe tööstuspargis. Härjaoja tee juurdepääsutee koos tänavavalgustuse ja kergliiklusteega valmis 2020. aastal²⁰.

Kaubandus ja teenindus. Enamik valla kaubandus- ja teenindusettevõtetest on koondunud Kohila alevisse. 2009. a valmis Kohilas kaubanduskeskus, ning 2010 rajati Kohila bussijaama kõrvale OG Elektra toidukauplus²¹. Kohilas asuvad ka ehitus- jt kauplused.

¹⁶ Rapla maakonna arengustrateegia 2035+, kättesaadav: [link](#)

¹⁷ Statistikaamet (ERO32), kättesaadav: [link](#)

¹⁸ EMTA ettevõtluse statistika 2023, kättesaadav: [link](#)

¹⁹ Kohila valla arengukava 2018-2027, kättesaadav: [link](#)

²⁰ Kohila valla arengukava 2018-2027, kättesaadav: [link](#)

²¹ Kohila valla arengukava 2018-2027, kättesaadav: [link](#)

Teenindustevõtetest on vallas hulk autoremondiettevõtteid ja kolm tanklat. Pakutakse juuksuri-, ilu- ja kosmeetikuteenust. Florise tervisekeskuses pakutakse samuti tervise- ja iluteenuseid. Postiside on korraldatud Kohila postkontori kaudu, lisandunud on pakiautomaadid. Kohilas ja Hageris töötab avalik saun.



Joonis 8. Tohi Distillery

Ühed tuntumad Kohilas tegutsevate ettevõtete kaubamärgid avalikkusele on Jäämari jäätised ning Tohi Destillery toodang. Viimane sai vana tööstuspärandi väärimise ja uute toodetega tuleku eest Raplamaa äriteo 2019 auhinna.

Kohila valla palgatöötaja kuu keskmine brutotulu on 1648 eurot, mis 17% suurem Eesti keskmisest (1619 eurot). Samas vanuserühmade lõikes keskmist palka võrreldes, jääb 25–49 aastaste vanuserühmas Kohila valla keskmine brutotulu (1952 eurot) alla Eesti keskmise taseme (2010 eurot).

1.1.4. Turism ja puhkemajandus

Puhkaeestis.ee andmetel on Kohila vallas turismiressurssidest mõned loodus-, kultuuri- ja ajaloo-objektid ning turismiga seotud teenused. Koos interneti kui infoteguri ja kommunikatsioonivõimaluste avarumisega eeldatakse iseorganiseeruva turismi (*do-it-yourself travelling*) osakaalu kasvu, sest kogunud reisijad suudavad oma puhkuse ja reisisitingimused üha enam ise korraldada. Järk-järgult kasvab inimeste soov mitte olla märgistatud kui turist.

Et Kohila vald asub Tallinnast 30-minutilise teekonna kaugusel, on sel perspektiiv kujuneda atraktiivseks väljasõidukohaks nii peredele, kes kasutavad rongi, bussi või autot, kui rattamatkajate jaoks²².

Varasemalt on peetud perspektiivseks nn turismiteede välja arendamist. Need on Green Way turismitee marsruudil Tallinn-Rapla-Türi maantee (5 + 5 km ala): Prillimäe-Salutaguse-Pahkla, Kohila-Hageri-Sutlema ja Tohisoo-Lohu-Loone suunal ning Blue Way turismitee marsruudil Tallinn – Rapla-Järvakandi-Pärnu maantee (5 + 5 km ala).

2022. aastal moodustasid Harju-, Rapla- ja Läänemaa maakondlikud arendusorganisatsioonid ühise koostööpiirkonna – DMO (*Destination Management Organization*), mille suur eesmärk on aidata kaasa piirkonna turismiettevõtjate teenusete

²² Kohila valla arengukava 2018-2027, kättesaadav: [link](#)

arendamisele, omavahelisele koostööle ja nähtavuse suurendamisele, et külastajad oskaksid ja sooviksid neid tooteid tarbida.

Raplamaa ja Kohila vald ei ole Eestis olulised turismipiirkonnad, kuid külalistele on pakkuda atraktiivseid kohti-teenuseid (nt Kohila vallas Adila Puhkekeskus, Tohi Distillery) ja teatud potentsiaaliga objekte (nt Hageri muuseum). Samuti looduskauneid puhkepotentsiaaliga objekte nagu Rabivere raba, Loone linnus, Keila jõgi jt, mida ei ole veel puhkemajanduse sektoris märkimisväärselt rakendatud ega tulu teenima pandud.

Rapla maakonnas oli 2022. aasta seisuga 567 voodikohta, mis on maakondade võrdluses kõige väiksem voodikohtade arv, samuti on Rapla maakonnas kõige madalam voodikoha hind ööpäeva kohta (20 eurot). Võrdluseks, kalleimate maakondade voodikoha hind on 45 eurot Tartumaal ja Lääne-Virumaal²³.

Samuti tuntakse puudust korralikust majutuskohast Kohila alevis, mõned majutusvõimalused on rajamisel. Eraettevõtjatega koostöös tuleks leida võimalused arendada alevis ka turukaubandust²⁴.

1.1.5. Üldised trendid turismivaldkonnas

Eesti elanikud tegid 2022. aastal enam kui miljon ööbimisega välisreisi, mis on 2021. aastaga võrreldes 90% rohkem. Ööbimisega sisereise tehti ligi 2,6 miljonit ehk 16% rohkem kui aasta varem. Välisreisidele kulutati möödunud aastal üle 1 miljardi euro, sisereisidele üle 178 miljoni euro. Ööbimisega sise- ja ka välisreiside arv ei ole jõudnud taastuda 2018. aasta tasemele, mil see ületas 2022. aasta taset peaaegu kahekordselt.

Enim Eesti-sisest ööbimisega reisi tehti mullu puhkuse eesmärgil (1,5 miljonit), sellele järgnes tuttavate või sugulaste külastamine (767 000). Siseriiklike tööreiside arv kasvas võrreldes 2021. aastaga 23% võrra (kokku 253 600). Eesti-sisesetele ööbimistega tööreisidele kulutati 2022. aastal ligi 63% rohkem kui eelneval aastal.

Populaarseimad sihtkohad Eesti-sisesteks reisideks olid sarnaselt varasematele aastatele Tallinn, Harjumaa, Pärnumaa ja Tartumaa. Võrreldes 2021. aastaga on märkimisväärselt suurenenud Hiiumaa (57% võrra) ja Ida-Virumaa (42% võrra) külastamine. Tihe rebimine käib Ida-Virumaa, Saaremaa ning Läänemaa vahel. Need kolm maakonda, mis on kuulsad oma puhkamis- ja lõõgastumisvõimaluste poolest, on eelistatud nii nooremate kui vanemate seas. Samas on populaarsed ka Lõuna-Eesti maakonnad, mida külastasid enim just 25–54-aastased eestimaalased²⁵.

Eesti elanike riigisisised reisid kestsid 2022. aastal enamasti 1 kuni 3 ööd. Enamasti peatuti tasulistes majutusasutustes ja seda varasematest aastatest rohkem. Kõige rohkem reisivad

²³ Sihtkohtade töölaud, kättesaadav: [link](#)

²⁴ Kohila valla arengukava 2018-2027, kättesaadav: [link](#)

²⁵ Reisijate ülevaade, kättesaadav: [link](#)

25–39-aastased, kes moodustasid sisereisil käinutest kokku 33% ning välisreisil käinutest 35%, kuigi arviliselt moodustavad suurima osa Eesti elanikest 55-aastased ja vanemad²⁶.

Rapla maakonnas majutus 2022. aastal 18 453 turisti, mis oli 325 võrra enam kui aasta varem²⁷. Peatunud turistidest 17 331 olid siseturistid ning 301 välituristid ehk alla 2%. Kõige enam turiste külastas Rapla maakonda juunis ning augustis²⁸.

Niisiis ei ole Raplamaa näol tegemist olulise turismisihtkohaga. Samuti puuduvad maakonnas populaarsed turismiatraktsioonid.

1.3 Arenguvajadused

Kohila on ettevõtluseks suurepärase piirkond ja praegu on siin olemas mitmeid tootmisettevõtteid. Edendamist vajab teenus- ja loomemajandus ning kõrgemat lisandväärtust loov ettevõtlus. Ettevõtlusele sobiv miljöövääruslik ressurss on kasutamata, piirkonnas napib ruume suurürituste korraldamiseks.

Peamised probleemid, mida hoonekompleksi arendus peaks aitama lahendada, on neljas liinis: esiteks, maakonna arenguvajadused; teiseks, Kohila kui valla ja vallakeskuse arenguprobleemid ja vajadused; kolmandaks, arhitektuuripärandi ning avaliku ruumi ja ruumiloomega seotud probleemid ning neljandaks erinevate sihtrühmade (kogukond, ettevõtjad, sise- ja välituristid) ootuste ja vajadustega seotu.

Raplamaa arenguvajadused:

- Maakonna ettevõtluskeskkond vajab mitmekesistamist – selles napib praegu sobivaid keskkondi.
- Maakonna arengustrateegias on sihiks seatud neli tänapäevast tööstusala, millest üks on Kohilas. Sisuliselt on tööstusala arendamine viimastel aastatel seisnud. Tarvis on taaskäivitust ja uusi lähenemisi. Endise paberivabriku kompleks asub tööstusala sees ja selle väljaarendamine toimiks kogu piirkonnale ergutavalt.

Kohila arenguvajadused:

- Kohila vallas on vähe uuenduslikku väikeettevõtlust (nt tehnoloogia- ja loomeettevõtted) ja töökohti.
- Paberivabriku vana hoone on hääbumisohus ja vajab taaselustamist.
- Rapla maakond on sõltuv Tallinna töökohtadest – inimeste aeg ja energia läheb suures osas pendelrändele.

²⁶ Statistikaameti 2022. aasta turismiuuring, Statistikaameti blogi, kättesaadav: [link](#)

²⁷ Raplamaa majutuskohtade ja ööbimiste statistikat mõjutas negatiivselt 20127. aastal haldusreformiga käigus toimunud piirimuudatus, mille käigus Toosikannu puhkekeskus liikus Järvamaale.

²⁸ Sihtkohtade töölaud, kättesaadav: [link](#)

- Vajadus on noortele suunatud ettevõtluse järele.
- Kohilas on kultuuri- ja sporditegevuse ruumide puudus.
- Vajadus tõsta elanike keskkonnateadlikkust.

Avalik ruum, ruumiloome ja arhitektuuripärand:

- Vajadus on talletada paberivabriku ja töölisasumi tööstuspärand.
- Kohila vallas napib kontori- ja tootmisruume.
- Piirkonnas puudub kaugtöökontor.
- Kohilas puudub veekeskus/ujula.
- Vajadus etenduskunstide ja (kino)saali järele.
- Vajadus on galeriipindade järele, eksponeerimaks keraamikasümposiooni kollektsiooni.
- Põhja-Eestis puudub loomemajanduse kompetentsikeskus.
- Vajadus on parandada avaliku ruumi esteetikat.
- Paberivabriku vana hoone laguneb, sest sel on mitu omanikku, kellel pole olnud teostatavat plaani hoonete säilitamiseks, tagajärjeks on lagunev kompleks, mille ülesehitamine muutub ajas üha kulukamaks.

Erinevate sihtrühmade vajadused:

- Kogukond ja kohalikud väikeettevõtjad – vajadus kultuurisündmuste, söögikohtade ja vaba aja veetmise võimaluste järele.
- Sise- ja välituristid – piirkonnas on vähe atraktiivseid turismiattraksioone ja söögikohti.
- Konverentsiturism – maakonnas puuduvad hea transpordiühendusega konverentsiruumid 300+ osalejaile²⁹.
- Omavalitsus – suure saali vajadus (kultuurimaja) 300-le inimesele; olemas ainult Hageris 100-le inimesele. Rahvatantsuproovid (leevenenud) ja matisaal (judokatele ja võimlejatele), sest spordikeskus on jäänud väikseks ja kultuurimaja pole.

1.4 Ülevaade sarnastest objektidest Eestis ja mujal

1.4.1 Tööstuspärandi objektid Eestis

Järgnevalt on esitatud valik mingis osas Kohila paberivabriku tulevikuideedega sarnase tegevusalaga objektidest ja nende lühikirjeldused. Eelkõige on referentsobjektide eesmärk tuua näiteid võimalikest tegevusaladest ja nendega seotud teenustest ning pakkuda üldistusi, mis on selliste objektide ühine nimetaja või eristumise aluseks. Ühtegi

²⁹ Allikas: Töötoad ettevõtluse, teenuste ja linnaruumi arendamise integreeritud projektide ettevalmistamiseks

referentobjekti ei saa käsitleda kui lahendust, mida saaks üks-ühele Kohila Paberivabrikus sellisel kujul rakendada, kuna taustsüsteemid on erinevad.

Tabel 2. Valik tööstuspärandi objekte Eestist

Objekt	Tegevusala	Sisu ja haldamine
Aparaaditehas	Loomingulised ettevõtjad, kunstnike stuudiod, disainerite ateljeed, kaubanduse ja meelelahutuse.	<ul style="list-style-type: none"> • Arendatakse alates 2014. a • Omanik: ABC Kinnisvarateenuste OÜ • Haldab: Kultuuritehased OÜ • Kultuuriprogramm: MTÜ Aparaaditehas
Telliskivi Loomelinnak	Kultuuri ja loomekeskus, rendipinnad, toitlustuskohad	<ul style="list-style-type: none"> • Arendatud alates 2007. a • Haldab: OÜ Telliskivi Maja • Kogupindala on üle 25 000 m² • 10 hoones toimetab 250 ettevõtet ja 1500 inimest
Kultuurikatel	Üritus- ja loomekeskus	<ul style="list-style-type: none"> • Avati 2015 • Haldab: SA Tallinna Kultuurikatel (Tallinna linna poolt asutatud) • 8 saali, kokku 16 erinevat inspireeriva industriaalse õhkkonnaga ruumi erinevateks üritusteks • Black Box saal 550 istekohta. • Kultuurikatel on koduks ka reklaami-, digi- ja teistele loovagentuuridele ning loomemajanduse arenduskeskustele
Baas	Loomebaas ja kultuuriklubi	<ul style="list-style-type: none"> • Kultuuriklubi BAAS on kontsertide, vestlusõhtute, teatrietenduste ja loodusfilmiõhtute korraldamiseks • Loomeruom on üks avatud ruum Raplas, kus toimuvad huviringid, kontserdid, Teeõhtud ja Rapla Tantsuklubi • Haldab: MTÜ Loomeruom (eraalgatus)
Mooste mõis		<ul style="list-style-type: none"> • Renoveeritud alates 2000. aastatest • Kompleksis eri funktsioonid, sh: <ul style="list-style-type: none"> ○ Endises tallihoones on Savikoda ja puutöököda ○ Viinavabriku hoones hotell ning restoran ○ Härrastemajas Mõisakool ○ Meiereis tervisekeskus ○ Mõisa veskis Mooste Veskiteater. Viinakeldris Mooste Rahvamuusikakool ○ Tall-tõllakuuris Saviukumaja toodete salongi ning MTÜ Eestimaaehituse (ökoloogilise ehituse kompetentsikeskust) koolituskeskuse. ○ Plaan on järgmisena korda teha aidahoone kunstigaleriiks ○ Kompleksis tegutseb ka taaskasutuskeskus • Haldab: SA Mooste Mõis (valla poolt asutatud)
Liiva-Ate	Loomemaja Võrus	<ul style="list-style-type: none"> • Studio-pood, sh töötoad ja üritused • Galerii • Ateljeed loomeinimestele (tekstiili- ja ehtekunstnikud, disaini- ja reklaamitegijad, keraamikud jt), kokku tegutseb 23 erinevat loomeinimest

		<ul style="list-style-type: none"> • Haldab: MTÜ Võru Loomeselts (eraalgatus)
Vaskjala Loomeresidentuur		<ul style="list-style-type: none"> • Tegevus sai alguse 2017. valla ja Rae Kultuurikeskuse abiga vanas koolimajas. • Kohtumisaik loomeinimestele, kujutavatele kunstnikele, muusikutele, kirjanikele jne oma kunsti tegemiseks ja inimestele näitamiseks • Haldab: omavalitsus
Kultuuritehas Polymer	Kultuuri ja kunstikeskus	<ul style="list-style-type: none"> • Tegevust alustati 2002. aastal kodanikualgatuse korras ja jätkati 2004. aasta märtsist MTÜ-na Kultuuritehas Polymer • Kultuuritehase asutasid kunstnikud ja liikmeskonda kuulus üle 40 loovisiku, eripära: Artist-run space põhimõtete kasutamine
Tartu Pärmivabrik	Kultuuritehas	<ul style="list-style-type: none"> • Aastatel 2008–2010 tegutses pärmivabrikus ka Tartu Kultuuritehas • Aastal 2008 korraldasid Tartu Linnavalitsus ja kinnistu omanik ala uuendamiseks arhitektuurivõistluse, kuid rahapuudusel pole neid realiseeritud • Omanik: BVL Kapital
TYPA Trüki- ja paberimuuseum	Trüki- ja paberimuuseum, lisaks TYPA residentuur	<ul style="list-style-type: none"> • Trükivaldkonna mäluasutus ning selgitab trükivaldkonna ajalugu, tehnoloogiat ja paberi keemilisi ja füüsikalisi protsesse, võimaldades kõike saab oma käega katsuda: paberit valmistada, trükikirja laduda, trükkida, proovida 3D-paberikunsti • Lisaks hulk tänapäevases võtmes tegevust, mis ühendab digifotograafia ja vanade presside survejõu. Muuseum on haruldane kooslus teadmistest ja innustunud entusiastidest • Keskuses käivad koos huviringid, toimuvad näitused ja kontserdid. Siin tehakse koostööd kõrgkoolide, kunstnike ja teiste trükikunsthuvilistega • TYPA Stationery kaubamärgi all valmivad omanäolised taaskasutusmärgmikud, albumid ja raamatukarbid • Rentida saab nii ruume kui ka kirjutusmasinat • TYPA residentuur (varem Tartu AIR) on projekt, mida koordineerib TYPA koostöös Tartu Linnavalitsuse ja kohaliku loomekogukonnaga. Programmi eesmärk on toetada kultuuride- ja kunstnikevahelist ühendust fookusega graafilisel ja trükikunstil. Kunstnikele pakutakse residentuuritasu (350 EUR), majutust jms

1.4.2 Tööstuspärandi objektid mujal

Välismaiste referentsobjektide puhul on taristu olnud olulisemalt paremas olukorras (Tabel 3). Ka on kaks objekti (suur)linnades – Dublin ja Helisinki, mille kõrval on olulised turismiobjektid ehk kliendid kohapeal olemas. Maapiirkonnas nagu Kohila tuleb leida lahendus, mis toob kliendid mujalt kohale ja arvestab nende väiksema arvuga.

Tabel 3. Valik tööstuspärandi objekte lähiriikidest

Objekt	Tegevusala	Sisu ja haldamine
Fiskars Village Soomes	Üritused, toitlustuskohad ja rendipinnad loomeettevõtetele, muuseumid ja galeriid, poed ja teenused	<ul style="list-style-type: none"> • Endine metallitehas on praegu Soome kunsti ja disaini elav keskus, populaarne kunstnike, käsitöölise ja disainerite seas. Seal asuvad mitmed juhtivad Soome disainerid ja disainibrandid • Eriti suvel on Fiskars Bruk populaarne turismisihtkoht • Ka talvel pakuvad vaatamist ja kogemist erinevad näitused ja konverentsid, majutus- ja restoraniteenused ning töötoad ja poed • 2019. aastal käivitati külas uus festival Fiskars Village Art & Design Biennale • Kuulub Fiskarsi kontserni omandusse (Soome üks vanimaid ettevõtteid, mis sai külast alguse)
Līgatne paberivabrik ja tööliskorterid Lätis		<ul style="list-style-type: none"> • Līgatne paberivabrik, töös 1816–2016, mil läks pankrotti ja sattus võlausaldaja omandusse • 20. saj pärit töölismajad on säilinud ja asustatud tänapäevani ning on Läti vanimad puidust ridaelamud. Hooned on kantud riikliku kultuuripärandi mälestiste nimekirja • Lisaks töölismajadele on Līgatnes edukalt säilinud apteek, kool, haigla (tänapäeval hooldekeskus) ja paberivabriku klubi (kultuurimaja) • Līgatne paberivabriku küla ajalooline keskus on üle-Euroopaline ainulaadne töölisküla-linnak, mis 2011. aastal võitis Lätis konkursil "Euroopa tippsihtkohad – EDEN". Populaarne tööstusturismi sihtkoht
Vana raudteedepoo Helsingis	Transpordikeskus koos, toitlustuskohtade, teenuste ja poodidega	<ul style="list-style-type: none"> • Helsingi pearaudteejaam on Helsingi linnapildis ikooniline hoone ja oluline osa Soome kultuuripärandist, mis viimasel ajal on läbinud ulatusliku uuenduskuuri
Dublin Distillery Watch Tower Smithfield Chimney		<ul style="list-style-type: none"> • Korsten pärineb aastast 1895 ja selle kasutamine lõpetati 1971. aastal, mille lõpetas seal tegutsemise Jamesoni viskitehas • 1999. aastal algas projekt Smithfield'i vana Jameson'i tehase korstna muutmiseks vaateplatvormiks, kust avaneb panoraamvaade Dublinile • See on üks Dublini kõrgemaid ehitisi, mis ulatub 60 meetri kõrgusele • Vana Jameson Distillery Chimney torn ja selle vaateplatvorm avati pärast pikaajalist sulgemist uuesti avalikkusele 2018. aastal, kuid sinna tuleb pääseda 244 trepist, mitte liftist nagu varem

Lisaks võib leida erinevaid näited Euroopa Komisjoni koostatud ülevaatest kultuuriväärtuste taaskasutamise headest praktikatest Euroopas³⁰.

1.4.3 Järeldused

Kultuuripärandis, sh tööstuspärandi kasutamise kohta on sageli ja järjest enam huvitavaid ja uuenduslikke ideid, aga ideed ei ole veel uuendused ning tegelikke praktilisi muudatusi on siiski vähem, kuigi aja jooksul on järjest enam hakatud pärandit seostama innovatsiooniga, mis on sellele valdkonnale ja enam atraktiivsust lisanud.

Pärandist juhitud innovatsioonil on erinevaid kategooriad, sh **pärandipõhine innovatsioon** viitab uute ideede elluviimisele pärandvara spetsiifiliste vajaduste rahuldamiseks (näiteks nende ainulaadsete väärtuste, materjalide, ehitustehnikate tõttu); **innovatsiooni ülekandmine kultuuripärandile**, mis toimub siis, kui muudes valdkondades välja töötatud uuendusi rakendatakse pärandivaradele, võimaldades seeläbi paremat säilitamist, haldamist või uusi kasutusvõimalusi ja nende edendamist (nt digitehnoloogiate, tehisintellekti vms rakendamine pärandiga tegelemiseks) ning **pärand kui ressurss** tekib siis, kui kultuuripärand ja nende väärtused loovad uusi ideid või protsesse või soodustavad uusi ettevõtmisi koostöödistsipliine (nt TYPA)³¹.

Kohila Paberivabriku puhul peitub potentsiaal viimases – kus tööstuspärandi objekti unikaalsust ja silmapaistvust saaks kasutada väärtusena selle tuntuse ja maine kujundamisel, kuid tegelik innovatsioon võiks peituda just koostöödistsipliinides, mis soodustaks uusi ideid, protsesse või ettevõtmisi.

Kokkuvõtvalt võib välja tuua järgmist:

- Peamised investeeringud, mis tööstuspärandi objektide loomekeskustena kasutuselevõtmiseks on vajalikud, on järgmised:
 - Hoone renoveerimine, mis sõltuvalt objekti seisundist võib hõlmata põhjalikku renoveerimist, sh nii hoone välisilme korrastamist kui ka sisekujunduse uuendamist. Renoveerimistöde käigus tuleb arvestada ajaloolise ilme ja elementide säilitamise ja taastamisega seotud lisakuludega ning hoone struktuuride taastamise ja parandamisega vastavalt tänapäevastele nõuetele, mis üldjuhul ületab uusehituse rajamise maksumust.
 - Infrastruktuuri arendamine: investeeringud on vajalikud ka ümbritseva ala infrastruktuuri arendamiseks, sealhulgas teede, parklate, haljastuse ja valgustuse parandamiseks ning külastajatele paremate teenuste pakkumiseks.
 - Kultuurisündmuste toetamine: mitmekesise valiku kultuuriüritusi, sealhulgas kontsertide, näituste, teatrietendust või festivalide korraldamine vajab

³⁰ European Commission (2020) A catalogue of good practices. The European Union peer-learning scheme on cultural heritage for cities and regions. Kättesaadav: [link](#)

³¹ ILUCIDARE (2021) Innovation Handbook, kättesaadav: [link](#)

investeeringuid tehnoloogiliste lahenduste, lavaseadmete, helisüsteemide ja muude vajalike rajatiste ja teenuste jaoks. Lisaks vajalikku ressursi kultuuriprogrammi eestvedamiseks.

- Enamus praegu loomekeskustena toimivatest tööstuspärandi objektidest on olnud nende uuel kujul kasutuse võtmise hetkel paremas olukorras kui Kohila Paberivabrik ja/või vajanud väiksemas mahus investeeringuid, olles seega teostatavad ilma suurinvesteeringuteta või piisavalt atraktiivsed arendusvõimalused ettevõtjatele, vajades valiku rahastuse tuge eelkõige avaliku ruumi arendamiseks, kui objekti heakorda investeerimiseks.
- Edukate loomekeskuste taga on olnud kultuuri- ja/või loomevaldkonnas tegutsevad (ürituste korraldamine, kunstnikud, disainerid, galeristid jne) eestvedajad ja entusiastid, kes on endale väljundit otsinud ja konkreetses objektis sobiva koha leidnud ehk enamasti on tegevus alanud ideest ja seda vähemalt esialgu vabatahtlikus korras vedavatest entusiastidest mitte konkreetse objekti taastamise vajadusest.
- Enamus objektidest on arenenud järk-järguliselt, alustades vähemnõudvate kultuuriürituste, täikade jms läbiviimisega ning sellele järkjärgult teenuseid lisanud.
- Majanduslikult tasuva toimemudeli jaoks on olulisimad komponendid kriitiline mass rendipindu ja neid rentivaid loomeinimesi ja ettevõtjaid, kes tagavad piisava rahavoo objekti käigushoidmiseks ja edasi arendamiseks ning ürituste korraldamine (mis on vajalik esmase tuntuse tagamiseks ja maineloomeks).

2 KONTSEPTSIOON

2.1 Kontseptuaalne lähtekoht

Loomemajandusel on järjest suurem roll ning kultuur ja looming annavad aina enam olulist lisaväärtust ka majandusele. Loomemajanduse sektori peamised majandus-statistilised näitajad on perioodil märkimisväärselt 2015–2019 paranenud. Kogutulu kasvas ja ettevõtete arv suurenes. Arenenud on ka rahvusvahelistumine ning eksport. Sektor jääb küll maha Eesti ettevõtluse keskmistest näitajatest, kuid see on loomemajandusele tavapärane, kuna kõik loomemajanduse valdkonnad ei taotle ärilisi eesmärke ning pole seega kommertsaladega võrreldavad. 2019. aastal oli sektori kogutulu 1,863 mld eurot ja 4 aastaga on tulu suurenenud 26% (suurim oli kogutulu reklaami valdkonnas). Perioodil 2015–2019 kasvas loomemajanduse sektori ettevõtete/asutuste arv 25%, kasvutempo on aeglustunud. Kokku oli 2019. aastal loomemajanduse ettevõtteid/asutusi üle kümne tuhande.

Tuleviku edu suhtes on kriitilise tähtsusega loomemajanduse sektori parem koostöö erinevate majandusharudega. Siinkohal saab nimetada turismi arendamist välituristidele täiendavate kultuuriteenuste pakkumise (näitused, kontserdid, festivalid, muuseumid jne) kaudu. Tööstusettevõtete tootearenduse ja innovatsiooni üks orgaaniline osa peaks olema tootedisain (loomemajanduse valdkondadest saab Eesti reaalmajandusse anda suurima lisandväärtuse kasvu just disain)³².

Kohila endise paberivabriku arendamise kontseptsioon on kooskõlas maakonna strateegia loovuse ja kultuuriruumi arendamise suunaga (loovusest pakatav kultuuriruum). Raplamaa on paljude tuntud kultuuriinimeste sünni- või elupaigaks, kellel inimestele on potentsiaali, mida rakendada kodumaakonna edendamiseks. Tugev huviharidussüsteem loob hea põhja, et läbi lüüa kultuurivaldkonnas. Maakonnas tasandil tähtsustatakse isetegemise ja loomingulisuse toetamist. Loome- ja ettevõtluskeskuse arendamine Kohila Loomevabrikus toetab seda strateegilist suunda ja on maakonnaülese mõjuga.

Lisaks on Kohila vallas Keskkonnahariduse Keskus, kelle peamiseks eesmärgideks on puhta elukeskkonna tagamine ning inimeste säästvate hoiakute ja suhtumiste kujundamine juba maast madalast. Kohila Keskkonnahariduse Keskuse keskkonnateadlikkuse kujundamise tegevuse edasiarendamisel regionaalsel tasandil võiks endisest paberivabrikust kujuneda strateegiline partner, kellega koostöös arendada säästlikku eluviisi ning ringmajanduse alaseid teadmisi ja kompetentse.

Oluline läbiv trend on ka paindlike tööviiside ja -aegade levimine. Sageli eelistatakse töötada distantisilt, vähendamaks sõidule kuluvat aega. Üheks võimaluseks on kodukontor, kuid tihtipeale otsitakse ka muid lahendusi. Nende puhul pole mitte oluline üksnes töökoha ja internetiühenduse olemasolu, vaid ka omanäolisus, võimalus töötada keskkonnas, kuhu tavapäraselt ei satuta. Endise paberivabriku ruumidesse on kahtlemata hea võimalus millegi teistsuguse rajamiseks.

³² Eesti Konjunkturi Instituut (2022) Eesti loomemajanduse olukorra uuring ja kaardistus, kättesaadav: [link](#)

2.2 Visioon

Kohila Loomevabrik on isemajandavalt toimiv omanäoline keskus (loome)ettevõtluseks, ringmajanduseks ja sündmusteks.

2.3 Eesmärgid

2.3.1 Strateegiline eesmärk

Arendusprojekti strateegiline eesmärk on luua Kohila endise paberivabriku ruumide baasil ettevõtlus- ja loomekeskus (Kohila Loomevabrik), mis ühendab loomeettevõtluse ja ringmajanduse kompetentsid ning väärtused.

Loomevabriku loomise aluseks on ajaloolise tööstuspärandi väärtustamine. Ruumide väljaarendamisel lähtutakse võimalikult suurel määral ringmajanduse põhimõtetest.

Loomevabrik on ühiseks tegutsemiskohaks piirkonna loome- ja väikeettevõtetele ning koondab rahvusvaheliselt unikaalse Kohila Sümpoosioni kolleksiooni eksponeerimisega keraamikavaldkonna kompetentsi.

Kohila Loomevabrik on ainulaadne kompleks, kus on ettevõtetele loodud võimalused oma tegevuse arendamiseks ja kasvuks. Seejuures keskus avatud mitmesugusteks kogukondlikeks tegevusteks.

2.3.2 Otsesed eesmärgid

Arendusprojekti otsesed eesmärgid on:

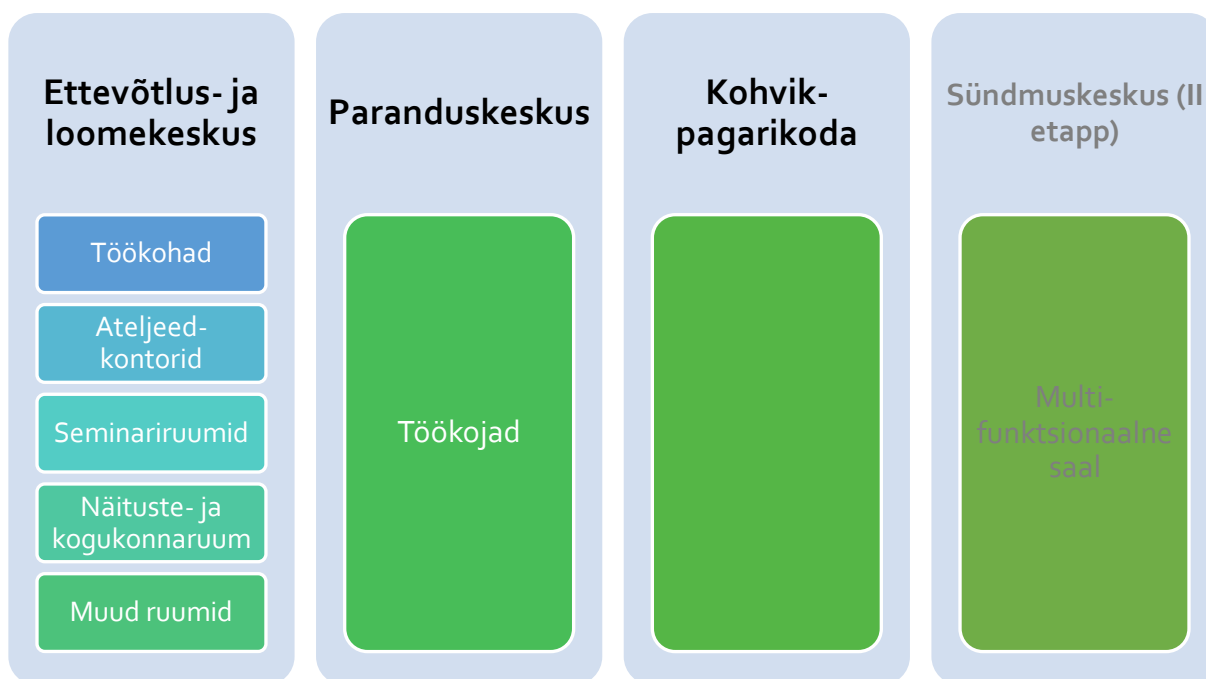
- Luua arendusorganisatsioon Kohila Loomevabriku käivitamiseks;
- Arendada välja enamjaolt tühjana seisev Kohila endise paberivabriku hoone, lammutades seejuures ebavajalikud osad ja taastades maja ajaloolise välisilme ning konserveerides arenduse teise etappi jäävad ruumid;
- Käivitada ettevõtlus- ja loomekeskus – mitmesugused pinnad (loome)ettevõtetele kasutamiseks (seminariruumid, töökohad, ateljeed);
- Käivitada mitmesugused töökojad (paranduskoda jms);
- Luua tingimused sündmuste korraldamiseks (arenduse järgmises etapis).

2.4 Teenused

2.4.1 Teenuste ülevaade

Kohila Loomevabriku teenused on kavas välja arendada etapiviisiliselt, võttes arvesse kasutada olevate ruumide spetsiifikat ja investeerimisvajadust ning -võimalust.

Kohila Loomevabriku teenused jagunevad neljaks (Joonis 9).



Joonis 9. Kohila Loomevabriku komponendid

Pakutavad teenused on täpsemalt lahti kirjeldatud Tabel 4. Hoone haldamise ning ruumide rentimisega tegeleb arendus- ja haldusorganisatsioon. Konkreetsete teenuste sisustamisega (kohvik-pagarikoda, töökohad jms) tegelevad vastavad operaatorid.

Tabel 4. Kohila Loomevabrikus pakutavad teenused

Nr	Teenuse komponent	Teenuse sisu	Sihtgrupp
1. ETTEVÕTLUS- JA LOOMEKESKUS			
1.1	Töökohad	<ul style="list-style-type: none"> Päevakaupa renditavad töökohad (nn <i>hot desk</i>) – laud, tool, internetiühendus Kuukaupa renditavad töökohad nn <i>hot desk</i> põhimõttel Kuukaupa renditavad kindlaksmääratud töökohad 	<ul style="list-style-type: none"> Kohila lähipiirkonna väikeettevõtted Kohila elanikud, kelle töökoht on väljaspool maakonda
1.2	Ateljeed-kontorid	<ul style="list-style-type: none"> Kuukaupa renditavad väiksemad ateljeed-kontorid, kus on võimalik korraldada väiksemaid töötube/seminare Vastavalt rentniku soovidele on võimalik arendada ka väiketootmist 	<ul style="list-style-type: none"> Kohila lähipiirkonna väikeettevõtted Rapla- ja Harjumaa loomeettevõtted Kohila ettevõtlusalal tegutsevad ettevõtted (tootmise ja kontori eraldamine)
1.3	Seminariruumid	<ul style="list-style-type: none"> Tunni- ja päevakaupa renditavad mitmesuguses suuruses seminariruumid (2-le kuni 30-le inimesele) 	<ul style="list-style-type: none"> Kohila lähipiirkonna väikeettevõtted Kohila ettevõtlusalal tegutsevad ettevõtted Kohalik kogukond

1.4	Näituste- ja kogukonnaruum	<ul style="list-style-type: none"> • Ühiskasutatav ruum, mis on mõeldud näituste korraldamiseks, erinevateks koosviibimisteks jms • Kasutamine on üldjuhul muude ruumide rendihinna sees; eraldi suuremateks üritusteks saab ruumi rentida 	<ul style="list-style-type: none"> • Kohila lähipiirkonna väikeettevõtted • Rapla- ja Harjumaa loomeettevõtted • Eesti Keraamikute Liit koos partneritega • Kohalik kogukond
1.5	Muud ruumid	<ul style="list-style-type: none"> • Nn musta kasti (olemas ühendused ja valatud põrandad) tüüpi ruumid, mida on võimalik kujundada vastavalt rentniku huvidele (spordisaalid, väiketootmine vms) 	<ul style="list-style-type: none"> • Kohila elanikud • Raplamaa elanikud • <i>Sihtgrupe võib lisanduda olenevalt konkreetsest teenusest</i>
2. PARANDUSKESKUS			
2.1	Töökojad	<ul style="list-style-type: none"> • Parandamisele, taaskasutusele jms orienteeritud ruumid • Sisustatakse eraldiseisvate teenusepakkujate poolt 	<ul style="list-style-type: none"> • Kohila elanikud • Raplamaa elanikud • Harjumaa elanikud
3. KOHVIK-PAGARIKODA		<ul style="list-style-type: none"> • Eraldiseisva operaatori poolt sisustatav teenus 	<ul style="list-style-type: none"> • Kohila Loomevabriku rentnikud • Kohila elanikud
4. SÜNDMUSKESKUS (II etapp)			
4.1	Multifunktsionaalne saal ja abiruumid	<ul style="list-style-type: none"> • Kuni 300 inimest mahutav multifunktsionaalne saal etenduste, kontsertide, konverentside jt sündmuste korraldamiseks 	<ul style="list-style-type: none"> • Vallaelanikud • Maakonna elanikud • Harjumaa, ennekõike Tallinna elanikud ja küllastajad (konverentside puhul)

2.4.2 Ettevõtlus- ja loomekeskus

Ettevõtlus- ja loomekeskus koosneb neljast põhielemendist, milleks on töökohtade ruum (avatud kontor), ateljeed-kontorid, seminariruumid ning näituste- ja kogukonnaruum (ühisala). Tinglikult kuulub siia ka kohvik-pagarikoda, mis teenindab lisaks ka paranduskeskuse kliente ning kohalikku elanikkonda.

Avatud ja ühisalad on kavandatud hoone esimesele korrusele, samuti kohvik-pagarikoda. Ateljeed-kontorid ja seminariruumid on planeeritud hoone teisele korrusele.

Kuivõrd Eesti Keraamikute Liit on Kohilas aastaid tegutsenud, kasutades seejuures endise paberivabriku ruume, on hoones arvestatud nende edaspidise tegevusega. Keraamikataieseid on võimalik eksponeerida avatud ja ühisaladel. Ateljeed-kontorid on turutingimustel kasutatavad valdkonnas tegutsevate organisatsioonide poolt (nii igapäevaseks tööks kui ka mitmesuguste töötubade korraldamiseks). Samuti on vajadus taieste hoidla järele.

Keskuse toimeleotika on, et rentnikud tegelevad seal mitmesuguse loometööga, pakkudes samal ajal huvilistele (väiksemad grupid) töötube ja koolitusi. Paralleelselt toimib kompleks ka kaugtöökeskusena.

Mõnede ruumide konkreetne sihtotstarve on veel määratlemata. Nendes sobivad muuhulgas sportliku sisuga tegevused (näiteks matisaal, jõusaal, *cross-treeningu* ruum jms), aga ka väiketootmine (nii esimesel kui teisel korrusel).

2.4.3 Paranduskeskus

Paranduskeskuse ruumid on kavas rentnikele anda viimistlemata nn musta karbina, kus on olemas vajalikud kommunikatsioonid, ja mida on võimalik sisustada vastavalt vajadusele. Osa neist ruumidest paikneb esimesel, osa teisel korrusel hoone idapoolses otsas.

Kavandatud on, et ruumides hakkavad tegutsema mitmesugused töökojad. Seejuures on planeeritud välja arendada n-ö kogukondlik paranduskoda vanade asjade restaureerimiseks ja korda tegemiseks (jalgrattad, suusad jms). Samuti toimib paranduskoda tööriistade laenutusena.

2.4.4 Kohvik-pagarikoda

Tegemist on eraldiseisva operaatori poolt sisustatava teenusega. Kohvik teenindaks nii keskuse kasutajaid kui ka piirkonna elanikke laiemalt. Ideaalis võiks toimida o-printsiiibil (midagi ei visata ära).

2.4.5 Sündmuskeskus

NB! Sündmuskeskuse väljaarendamine on kavandatud arenduse teise etappi. Vastavad ruumid kuuluvad praegu konserveerimisele.

Kavandatud on mitmeotstarbeline saal kuni 300-le inimesele, mis võimaldaks läbi viia nii kinoseansse, teatrietendusi, kontserte, bankette kui ka konverentse.

2.4.6 Teenuste osutamiseks kasutatavad ruumid

Praeguses arendusetapis ei ole võimalik iga olemasoleva ruumi funktsiooni täpselt määratleda. Vajalik on koostada hoone rekonstrueerimise projekt, mille aluseks on käesolev kontseptsioon. Eristatud on väljaarendamise etapid korruste kaupa. Samuti on välja toodud hoone ruumide praegune eksplikatsioon, mis põhineb OÜ Projektibüroo poolt teostatud hoone auditil. Praeguse hoone kogupindala on 4200 m² (Tabel 5). Kavas on osa hoonest lammutada (tähistatud **punase** taustaga), konserveerida teise etapi tarbeks (tähistatud **sinise** taustaga), ehitada välja nn musta karbi staadiumis (tähistatud **kollase** taustaga) ja täielikult välja arendada (tähistatud **rohelise** taustaga).

Etappide maht on alljärgnev:

- Täiesti korras 757 m² (kavandatud ettevõtlus- ja loomekeskuse tarbeks)
- Must karp 575 m² (kavandatud paranduskeskuse tarbeks)
- Konserveeritud 878 m² (kavandatud sündmuskeskuse tarbeks)
- Lammutatud 1994 m² (sh kelder)

Sel viisil jääb esimese etapi lõpuks hoone netopinnaks 1332 m². Teise etapi väljaarendamise järgselt kujuneks hoone netopinnaks 2210 m².

Kavas on lammutada hiljem juurde ehitatud osad, s.o väljasopistused jõepoolsel fassaadil ja üldilmet negatiivselt mõjutav kolmas korrus. Samuti kuuluvad lammutamisele hoone põhjaküljel olevad suured kehvas tehnilises olukorras olevad ruumid, mille kordategemine ei ole eelkõige finantsiliselt jõukohane. Samuti tuleb teadvustada, et 4200 m² pinnaga hoone on Kohila valla suurust arvestades üledimensioneeritud. Lammutustegevuse tulemusena saavutatakse võimalikult algupärane välisilme, samuti aitab vabanev pind lahendada parkimisküsimust krundil. Kontseptsioonist tulenevalt kasutatakse võimalikult palju lammutusjääke ära koha peal, minimeerimaks süsinikujalajälge (näiteks saab lammutatavat osa kasutada keldri täitmiseks).

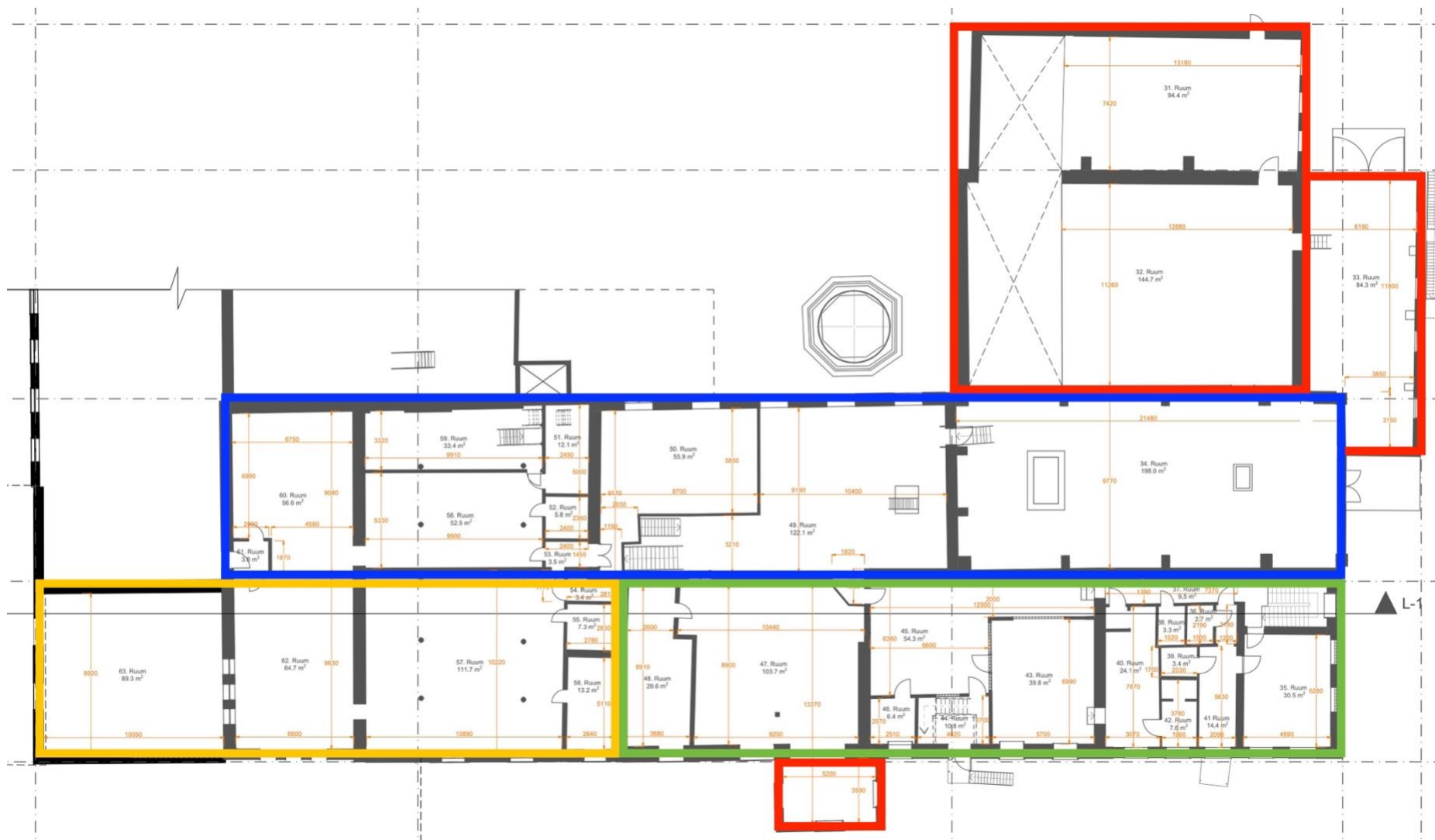
Võimalik on ka konserveeritavat osa vähemalt mingis mahus võtta kasutusele nn külmlaona, kus saab hoida mitmesuguseid temperatuuri ning niiskuse suhtes mittetundlikke materjale.

Tabel 5. Paberivabriku ruumide eksplikatsioon (Projektbüroo, 2023)

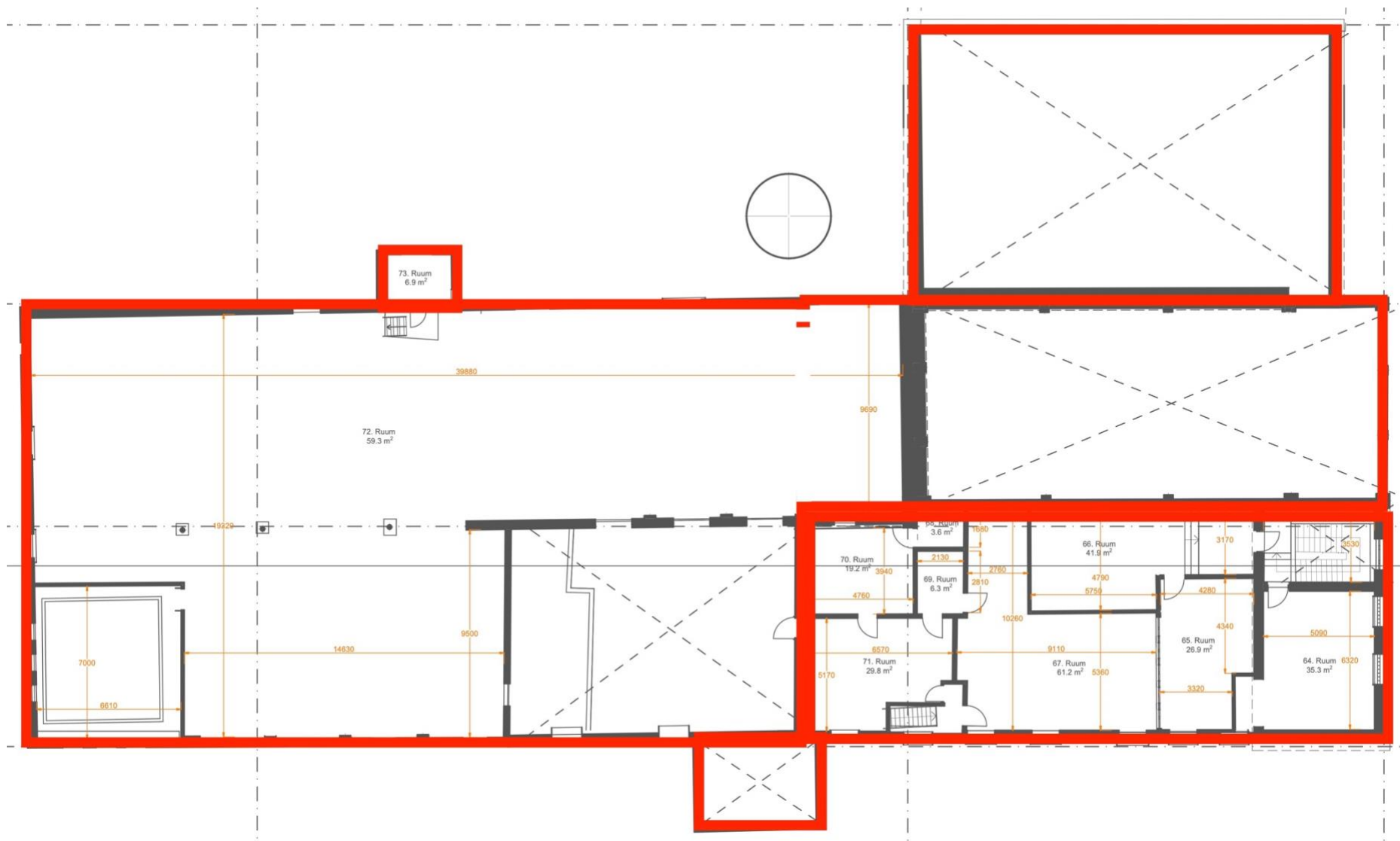
1. korrus		2. korrus		3. korrus		Kelder	
Ruumi nr	Pindala	Ruumi nr	Pindala	Ruumi nr	Pindala	Ruumi nr	Pindala
1	196,3	31	94,4	64	35,3	100	112,9
2	86,0	32	144,7	65	26,9	101	106,1
3	153,3	33	84,3	66	41,9	102	11,9
4	165,5	34	198,0	67	61,2		
5	30,5	35	30,5	68	3,6		
6	22,7	36	2,7	69	6,3		
7	7,4	37	9,5	70	19,2		
8	14,0	38	3,3	71	29,8		
9	5,8	39	3,4	72	593,0		
10	10,5	40	24,1	73	6,9		
11	105,5	41	14,4				
12	3,0	42	7,6				
13	25,4	43	39,8				
14	11,9	44	10,8				
15	25,2	45	54,3				
16	19,2	46	6,4				
17	37,3	47	103,7				
18	168,7	48	29,6				
19	117,7	49	122,1				
20	55,9	50	55,9				
21	7,0	51	12,1				
22	10,9	52	5,8				
23	24,4	53	3,5				
24	31,3	54	3,4				
25	49,0	55	7,3				
26	32,4	56	13,2				
27	87,0	57	111,7				
28	78,5	58	52,5				
29	32,5	59	33,4				
30	36,7	60	56,6				
		61	3,8				
		62	64,7				
		63	89,3				
KOKKU:	1651,50	KOKKU:	1496,80	KOKKU:	824,10	KOKKU:	230,90
4203,30							



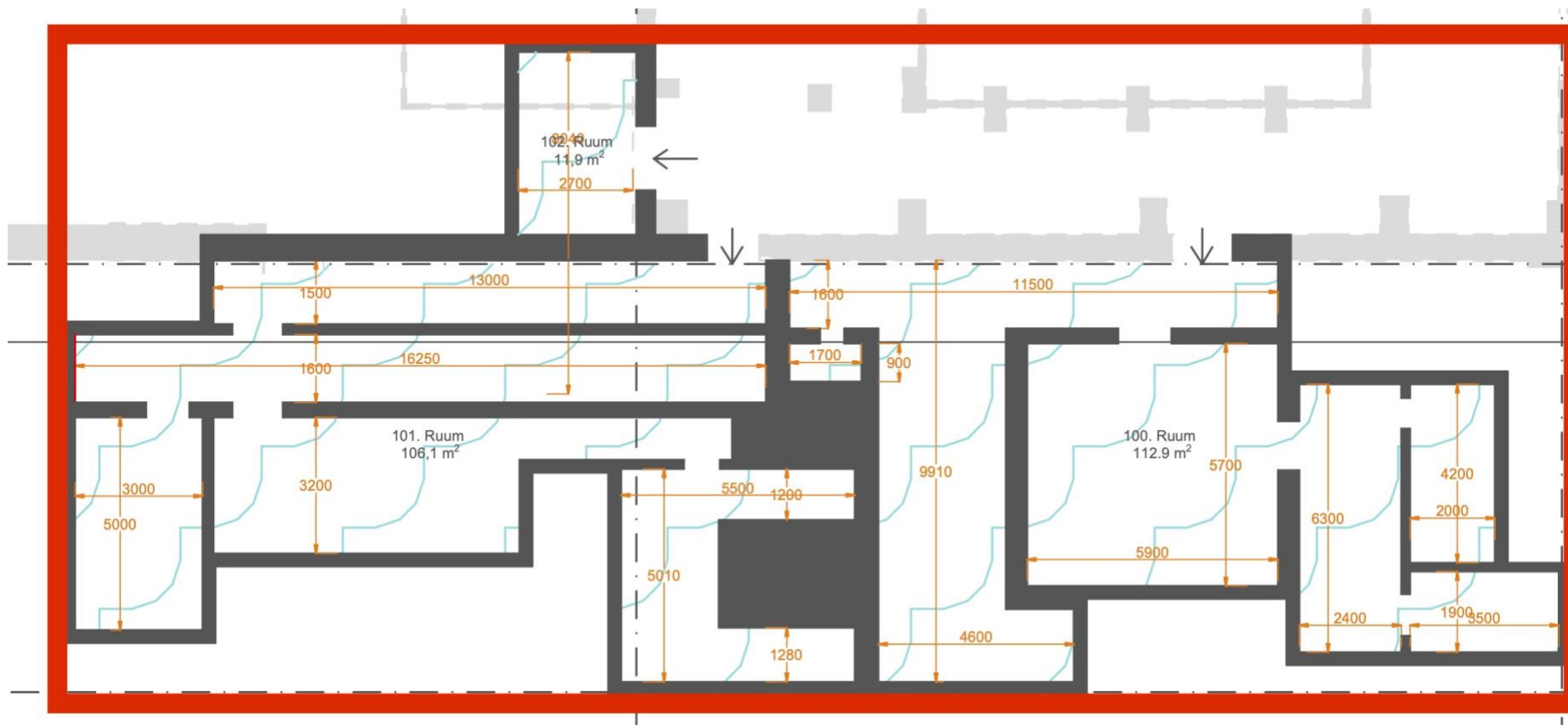
Joonis 10. I korrus (OÜ Projektibüroo, 2023)



Joonis 11. II korrus (OÜ Projektbüro, 2023)



Joonis 12. III korrus (kavas lammutada) (OÜ Projektibüroo, 2023)



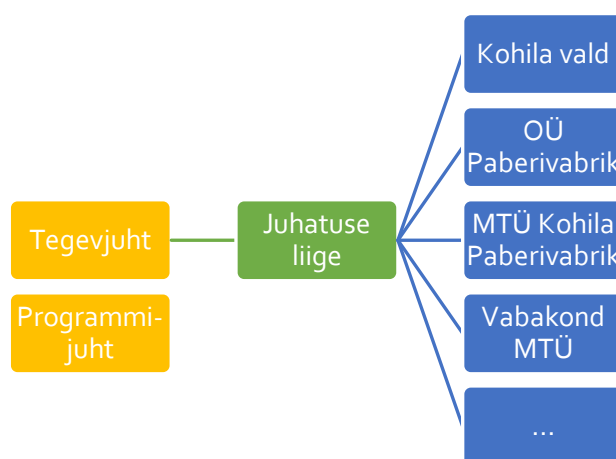
Joonis 13. Kelder (kavas täita, kasutades vähemalt osaliselt lammutusjääke) (OÜ Projektibüroo, 2023)

2.5 Arendus- ja haldusorganisatsioon

Kohila endise paberivabriku väljaarendamiseks on otstarbekaim moodustada eraldi arendus- ja haldusorganisatsioon. Sobivaimaks vormiks on sihtasutus, mis reeglina luuaksegi konkreetsel eesmärgil. **SA Kohila Loomevabrik** ülesandeks on ette valmistada hoone väljaarendamine ja korraldada selle hilisem haldamine.

Praegusel hoonekompleksil on kaks omanikku – Kohila vald ja OÜ Paberivabrik, kellest võiksid saada SA asutajad, kuid võimalikud on ka teised asutajate variandid. Asutamise hetkel antakse mõlemad hooneosad SA valdusse.

Tagamaks kogukonna laiapõhjalist kaasatust, moodustatakse SA nõukogu mitte ainult omanike poolt, vaid sinna kutsutakse ka kolmanda sektori (nt MTÜ Kohila Paberivabrik ja Vabakond MTÜ) esindajad. Nõukogu kinnitab ametisse juhatuse liikme (vastutab õiguslike aspektide eest, kuid ei tegele igapäevatööga), kes omakorda palkab vajaliku meeskonna.



Joonis 14. SA Kohila Loomevabriku võimalik struktuur

Arvestades, et arendusprojekti ettevalmistamine on mahukas töö, on otstarbekas käivitada SA esimesel võimalusel ja palgata sellele osakoormusega juht. Nii tekib projektile konkreetne eestvedaja ja tegevused ei jää soiku.

Vastavalt tegevusmahu suurenemisele tuleb palgata täiendavat personali. Ideaalis peaks esimese etapi vältel SA meeskond olema kaheliikmeline:

- **Tegevjuht**, kes vastutab teenuste väljaarendamise, müügi ja kompleksi igapäevase toimimise eest ja
- **Programmijuht**, kes vastutab keskuse sisulise tegevuse eest (koostööprogrammid loomemajandusettevõtetega, kogukondlik tegevus, parandustöökoja käivitamine ja töös hoidmine jms).

Teise etapi elluviimise järgselt tekib vajadus loomingulise juhi järele, kes veaks eest konverentsi- ja kontserttegevust. Kuna aga praeguses faasis ei ole teise etapi elluviimise aeg selge, siis arvestatakse üksnes esimese etapi personaliga.

Toetavad funktsioonid (raamatupidamine, koristus jms) ostetakse teenustena mahupõhiselt sisse.

3 TURUNDUSSTRATEEGIA

3.1 Sihtgrupid

Kohila Loomevabriku arendusideede algusfaasis oli võimalike sihtgruppide valik lai, hõlmates ka sise- ja välisturiste, kuna ühe mõttena oli kõne all konverentsikeskuse loomine. Kontseptsiooni täpsustamise järgselt on võimalik sihtgruppe märksa konkreetsemalt defineerida. Seejuures turiste enam otsese sihtgrupina ei käsitleta, sest Loomevabriku teenused ei ole otseselt neile fokusseeritud. **Siiski on Loomevabriku sihtrühma piirkond lai – peamiselt Rapla- ja Harjumaa.**

Loomevabriku sihtgrupid on:

- Kohila alevi ja selle lähipiirkonna elanikud, kes igapäevaselt töötavad väljaspool koduomavalitsust (ennekõike Harjumaa) – Loomevabrik pakub **alternatiivi igapäevasele pendelrändele**.
- Kohila lähipiirkonna (väike)ettevõtted – Loomevabrik pakub tänapäeva ootustele vastavaid unikaalses hoones asuvaid **kontoripindu**. Samuti pakub vabrik võimalusi mitmesuguste koosolekute/seminaride läbiviimiseks.
- Kohila ettevõtlusalal tegutsevad ettevõtted – Loomevabrik võimaldab eraldada tootmis- ja administratiivpinnad ning **pakub võimalusi mitmesuguste koosolekute/seminaride läbiviimiseks**. Samuti kaasneb ettevõtete ühes asukohas paiknemisega sünergia, mis võib viia uue ärisuheteni.
- Rapla- ja Harjumaa loomeettevõtted – lisaks kontoripindadele pakub Loomevabrik võimalust tuua hoonesse ka oma **väiketootmine**, olgu selleks keraamika, käsitöö, tekstiil vms. Taaskord võimaldab ühes asukohas paiknemine võrgustumist ja uute koostöövormide tekkimist, mis loomemajanduses eriti olulised on. Samuti on neil võimalik läbi viia mitmesuguseid töötubasid jms oma klientidele.
- Kohalik kogukond (vabaühendused, klubid jms) – Loomevabrikusse on kavandatud **näituste- ja kogukonnavõrk**, mida on võimalik kasutada mitmesugusteks sündmusteks, kogunemisteks jms.
- Kohila alevi, valla ja Raplamaa elanikud laiemalt – Loomevabrikus tegutsevad **paranduskeskus** ja **kohvik**, mis on mõeldud kõikidele kasutamiseks.
 - Üha populaarsemaks³³ on muutunud mitmesuguste asjade parandamine, kuid kõiki tööriistu ja oskusi inimestel ei ole. Selleks pakub võimalust Loomevabrikusse kavandatav paranduskeskus³⁴.
 - Kohvik-pagarikoda on mõeldud ühest küljest teenindama Loomevabriku rentnikke (päevapakkumised jms), kuid samas on sinna oodatud kõik Kohila elanikud. Samuti võib kohvik sõltuvalt operaatori võimalustest osutada toitlustusteenust maakonnas laiemalt.

³³ Vt näiteks: Paranduskelder Tartus ([link](#))

³⁴ Kohila Loomevabrik ise paranduskeskuse funktsiooni ei kannu. Selleks on kavas leida vastav operaator.

Pikas perspektiivis, kui õnnestub välja arendada Loomevabriku teine etapp (multifunktsionaalne saal), lisandub sihtgrupile turistide segment, kes on huvitatud mitmesugustest suurematest kontsertidest ja konverentsidest. Kuivõrd aga teise arendusetapi ajaline mõõde on ebaselge, neid sihtgrupe täpsemalt ei käsitleta.

3.2 Konkurentsianalüüs

Kohila Loomevabriku potentsiaalsed konkurendid on lähtuvalt pakutavate teenuste sisust jagatud gruppidesse. Oluline on silmas pidada, et kaudselt on konkurendiks Tallinnas paiknevad sarnased keskused³⁵, millega ei ole aga Kohilal realistlik võistelda. Ennekõike seisneb küsimus selles, kas Kohilas suudetakse luua selline keskkond ja võimalused, et igapäevased pendeldajad otsustavad kas või aeg-ajalt koha peale jääda.

Töökohad

Koostöökeskusi on Raplamaal üks – Fookus Space³⁶ Rapla linnas, mis pakub töökohti ja nõupidamisruume. Muud samaväärsed keskused (nt *Workland, Spring*) asuvad juba Tallinnas. Ühe päeva sissepääs maksab Fookuses 15 eurot inimese kohta.

Samas võib eeldada, et Kohila ja Rapla selles osas üksteisega otseselt ei konkureeri. Kui Rapla elanik otsustaks sõita Kohilasse, võiks ta sama hästi juba Tallinnasse minna (igal juhul tuleks kasutada autot, bussi või rongi). Seega teenindab Fookus ennekõike Rapla ja selle lähiümbruse elanikke ning Loomevabrik Kohila piirkonda.

Samas tuleb arvestada, et Raplast Kohilasse sõit on kuni kolmandik Tallinnasse minemiseks vajalikust ajakulust, jättes arvestamata tiheda liikluse ja ummikud pealinnas. Samuti on Kohila eeliseks rohkemad võimalused – lisaks kontoriruumidele, mida pakub Fookus Space Raplas, on siin võimalik sisse seada ka väiketootmine. See on tugev konkurentsieelis³⁷.

Kontoripinnad

Reeglina asuvad ettevõtete kontorid tootmisüksuste vms juures. Eraldi büroohooneid maakonnas, sh Kohilas peaaegu ei eksisteeri. Erandiks on Rapla riigimaja, kuid see on mõeldud avaliku sektori teenistujatele.

Büroohooned on iseloomulikud ennekõike suurematele keskustele. Lisaks linnadele on neid viimasel ajal hakatud rajama ka linnade lähiümbrusse, kuna järjest enam soovitakse vähendada tööle sõitmiseks kuluvat aega.

³⁵ Vt näiteks: *Workland* ([link](#))

³⁶ Kättesaadav: [link](#)

³⁷ Siin on tugev seos Raplamaa arengustrateegiaga 2035+, mille eesmärk nr 7 kõlab: „Mitmekesine ettevõtluskeskkond, kus toimetavad kõrget lisandväärtust tootvad ettevõtted“. Kättesaadav: [link](#)

Kombineerides Loomevabrikus omavahel kontori- ja väiketootmisele mõeldud pinnad, on tulemuseks unikaalne lahendus, mida mujal maakonnas ei leidu.

Ärikinnisvara otsing portaalis kv.ee³⁸ andis kokku 44 tulemust, millest suurem osa on seotud tootmispinna müügi või rendiga. Erandina väärivad välja toomist Koidu Äripark Raplas (uusarendus; u 1000 m² *stock-office* tüüpi ärihoone) ja Kiriku teele rajatavad elamis- ning äripinnad Kohilas (uusarendus; 8 korteri ja 3 äripinnaga hoone). Raplas on rendihinnaks kavandatud 8 eurot m² ja Kohilas müügihinnaks 2076 eurot m².

Seminariruumid

Seminariruumid on maakonnas alla 10³⁹ (kultuuriklubi BAAS Raplas, Märjamaa Rahvamaja, Raikküla mõis, Tohisoo mõis, Rapla kultuurikeskus, Rapla Tarbijate Ühistu, TOHI *Distillery*⁴⁰). Nende puhul on peamiseks probleemiks, et need asuvad eraldiseisvalt, mitte koos kontoripindadega.

Teistest eristuvam ja Kohila Loomevabrikuga mõnevõrra sarnasem on BAAS Raplas, mis olemuslikult sarnaneb Loomevabrikuse kavandatud näituste- ja kogukonnamuuga. Samas ongi BAAS-is vaid üks peamine ruum. Loomevabrikusse on seevastu kavandatud mitmeid erinevas suuruses ruume.

Teisalt suure mastaabiga (100+ osalejat) sündmuste korraldamiseks Kohilasse esimeses etapis ruume kavandatud ei ole. Selleks sobib kas Rapla kultuurikeskus või tuleb sõita Tallinnasse (arvestatud ei ole muid avalikus kasutuses olevaid ruume, näiteks koole).

Toitlustuskohad

Konkurentsianalüüsi vaates tuleb toitlustuse puhul vaadelda ennekõike Kohila vahetus läheduses olevaid kohti. Valla kodulehe andmetel on neid kuus. Esindatud on mitmed võimalused: kiirtoit (sushi, burger), pubitoidud (Harakapesa, Veski baar), grill (Loone Villa), kodused road (Eifeli Köök). Seega valikut on.

Samas mõnusa atmosfääriga pagaritöökoda piirkonnas ei leidu. Seega võiks sünergias Loomevabrikute funktsioonidega tekkida edukas nišikohvik.

Paranduskeskused

Ühtegi paranduskeskust maakonnas ei ole (v.a kingsepatenus). Lähimad asuvad Tallinnas – Tallinna Jäätmekeskus on parasjagu oma kontseptsiooni ümber hindamas ja välja arendamas parandustöökodasid⁴¹. Samuti on need populaarsust kogumas muudes keskustes.

³⁸ Otsing tehtud 25.09.2023: [link](#)

³⁹ Vt: [link](#)

⁴⁰ Vt: [link](#)

⁴¹ Vt täpsemalt: [link](#)

Samas teistes linnades asuvad paranduskojad ei ole reeglina konkurendid, kuna inimesed ei sõida mujale, kui koha peal on võimalused olemas.

Kokkuvõtteks, Kohila Loomevabrikusse kavandatud teenuseid maakonnas eraldivõetuna eksisteerib. Loomevabriku konkurentsieeliseks võib aga pidada asjaolu, et tegemist on kompleksse lähenemisega, kus ühes asukohas on kaetud mitmed erinevad võimalused – tökohad, kontorid, väiketootmine, seminarid, toitlustus ning kogukonnaüritused. Seega on Loomevabrikul läbimõeldud arendus- ja turundustegevuse korral olemas head eeldused kujuneda edukaks piirkondlikuks keskuseks.

3.3 Turundustegevused

Turundustegevuste eesmärk on Loomevabriku täitmine rentnikega. Tegevus on pidev ja selle tulemused ilmnevad pikema ajaperioodi vältel. Turunduses on eristatavad kaks etappi:

1. Avamiseelne – alates SA loomisest kuni esimese arendusetapi ehitustegevuse lõpuosani fookusega informeerimisel ja huvi tekitamisel (periood oktoober 2023 kuni september 2027)
2. Avamisjärgne – alates Loomevabriku sisustamisega alustamisest kuni rentnikega täitumiseni (periood september 2027 kuni detsember 2030)

Tulenevalt sihtgruppidest on tarvis tegeleda kahel suunal: 1) *B2C* ehk lõpptarbijad, kelleks on eraisikutest töökohtade rentnikud piirkonnas ja 2) *B2B* ehk ärikliendid, kelleks on kohalikud ettevõtted, Rapla- ja Harjumaa loome- ning väikeettevõtted.

Tabel 6. Kohila Loomevabriku turundusplaani

Nr	Turunduskanalid	Turundustegevused
1. AVAMISEELNE ETAPP (okt 2023–sept 2027)		
1.1	Loomevabriku veebikodu, sh otsingumootori turundus (<i>SEO ja SEM</i>)	<p>Alates SA loomisest vajab Loomevabrik korralikku veebikodu, milles on kajastatud praegune olukord, plaanid, tegevuste praegune seis jms</p> <p>Muuhulgas võib kodulehele üles seada kaamera, mis kajastab ehitustegevust reaajas ja millest on hiljem võimalik kokku panna <i>time lapse</i></p> <p>Selles osas on mõttekas teha koostööd MTÜ-ga Kohila Paberivabrik, leppides kokku, kus midagi kajastatakse (loogiline on hoida MTÜ tegevused Loomevabriku arendusest eraldi, et sõnumid selged oleksid)</p> <p>Lisaks on vajalik otsingumootori turundus (aktiivsemalt järgmises etapis), et kõik Loomevabrikuga seonduvad märksõnad (nt kontor, ruumide rent, seminar, loomemajandus, ateljee, keraamika, kogukond jpm) annaksid otsingumootoreis Loomevabriku esimese kolme vaste seas</p>

1.2	Sotsiaalmeedia (<i>Facebook, Instagram, ...</i>)	<p>Avamiseelses etapis on postitused suunatud ennekõike plaanide kajastamisele ja väikestest edusammudest teadaandmisele (nt valminud eelprojekt, esitatud taotlus jms)</p> <p>Arvestada tuleb makstud reklaamiga (<i>boost</i>), et postitused laiemal lugejaskonnani jõuaksid</p>
1.3	Kohalik meedia (valla ja maakonna ajalehed, infolistid jms)	Kohalik meedia jõuab paljude elanikeni. Seetõttu on see väärtuslik kanal kohaliku elanikkonna informeerimisel. Sarnaselt sotsiaalmeediale on avamiseelsetel etappidel fookus informeerimisel ja kuvandi loomisel („meil juba asjad toimuvad“)
1.4	Infokirjad	<p>Tegemist on ennekõike ärikliendile suunatud kanaliga. Selle olulisim komponent on kontaktikorje – potentsiaalsete rentnike andmed, kellele regulaarselt, samas mitte liiga sageli, uudiskirju saata</p> <p>Kontaktikorjeks on vajalik otsesuhtlus potentsiaalsete rentnikega, samuti osalemine mitmesugustel ettevõtlusüritustel</p>
1.5	Kliendiüritused	Arenduse lõpufaasis, kui vaheseinad jms on paigas, saab hakata tegema kliendiüritusi – kutsuda ruumidega tutvuma piirkonna ettevõtteid, kolmanda sektori organisatsioone jt huvilisi
2. AVAMISJÄRGNE ETAPP (sept 2027–dets 2030)		
2.1	Loomevabriku veebikodu, sh otsingumootori turundus (<i>SEO ja SEM</i>)	Eelmises etapis käivitatud tegevuse jätkamine. Avamisjärgselt vajab lisamist rendiinfo, ürituste plaan jms
2.2	Sotsiaalmeedia (<i>Facebook, Instagram, ...</i>)	Postitustega tuleb jätkata ka avamisjärgselt, kuid fookuses on nüüd Loomekeskuse võimalused, samuti konkreetsed pakkumised
2.3	Kohalik meedia (valla ja maakonna ajalehed, infolistid jms)	Oluline on pidevalt huviorbiidis viibimine. Kohalike elanike puhul aitavad seda saavutada valla ja maakonna väljaanded
2.4	Infokirjad	<p>Infokirjade saatmine jätkub ka avamisjärgselt. Oluline on pidevalt kasvatada kontaktibaasi</p> <p>Fookus on Loomevabrikus pakutava tutvustamisel</p>
2.5	Kliendiüritused	Kliendiürituste raames on avamisjärgselt võimalik tutvustada valmis ruume, mis annavad osalejatele täpse ülevaate, millised on pakutavad võimalused
2.6	Välireklaam asukohas	Hõlbustamiseks Loomekeskuse leidmist, on mõttekas paigaldada suunaviidad, alustades Tallinn-Rapla mnt-st
2.7	Otsesuhtlus (turundus ja müük)	<p><u>Kõige olulisem tegevus avamisjärgselt</u></p> <p>Loomekeskusesse rentnike leidmiseks tuleb teha hulgaliselt pakkumisi konkreetsetele ettevõtetele nii piirkonnas kui Raplamaal laiemalt</p> <p>Eduka otsesuhtluse aluseks on potentsiaalsete klientide detailne kaardistamine (kes, kus ja millega tegeleb)</p>

2.8	Infokandjad	Vaja on üldtutvustavat brošüüri Loomevabriku võimalustest koos fotodega. Neid saab potentsiaalsetele huvilistele jagada mitmesugustel üritustel jne
2.9	Kinnisvaramaakler	Lisaks SA enda tegevustele on mõistlik kaasata maakler, kellel on lai kontaktivõrgustik ja kes haldab m.h kuulutusi kinnisvaraportalides

4 FINANTSANALÜÜS

Finantsanalüüsi tabelarvutused asuvad eraldiseisvas *MS Excel'i* dokumendis nimega „FA_Kohila Loomevabrik_V4.xlsx“.

Kõik maksumused on toodud käibemaksuta.

4.1 Investeering

Vt töölehte „Investeering“

Investeeringukulud hõlmavad projekteerimist, sh ekspertiisi, ehitustöid, eristades seejuures täiesti korras, musta karp, konserveerimist ja lammutust. Samuti kuuluvad ehitustööde alla väliala ja trasside rajamine. Samuti on arvestatud sisustamisega.

Maksumuse kujunemise aluseks on OÜ Projektibüroo hoone ehitusliku auditi käigus valminud hinnang.

Tabel 7. Investeeringu maksumuse eeldused

Kulurida	Maht	Maksumuse eeldus
Projekteerimine jm ettevalmistustööd		U 275 tuhat km-ta
Ehitustööd (täiesti korras)	757 m ²	1482,72 EUR/m ²
Ehitustööd (must karp)	574,6 m ²	1233,1 EUR/m ²
Ehitustööd (konserveerimine)	877,9 m ²	493,74 EUR/m ²
Ehitustööd (lammutus)	1993,8 m ²	228,44 EUR/m ²
Väliala (sh trassid)		20% hoone ehitustööde maksumusest
Sisustamine		10% hoone (täiesti korras osa) ehitustööde maksumusest

Kokku on investeeringu mahuks u 3,65 miljonit eurot (km-ta).

Investeeringu katteallikatega on arvestatud:

- Toetusmeede „Atraktiivne piirkondlik ettevõtlus- ja elukeskkond“ (toetuse määr 75%)
- Laen (15-aastane laenuperiood intressimääraga 8%)

- Täiendavad omavahendid, mille pealt ei tule intressi maksta⁴²

Arvestada tuleb, et toetusmeetme vahendite kasutamisel rakendub tõenäoliselt riigiabi⁴³. Analüüsid Euroopa Komisjoni grupierandi määrust⁴⁴, on kõige sobivamaks artikkel 56: „Kohalikule taristule antav investeeringuteks ettenähtud abi“. Selle artikli alt on lubatud abi anda ettevõtlus- ja tarbimiskeskonna parandamisele ning tööstusliku baasi ajakohastamisele ja väljaarendamisele suunatud kohaliku taristu rajamiseks või uuendamiseks. Abikõlblikud kulud on materiaalsesse ja immateriaalsesse varasse tehtud investeeringute kulud. Abi summa ei tohi ületada abikõlblike kulude ja investeeringu tegevuskasumi vahet. See tähendab, et toetusmäär kujuneb finantsanalüüsi (vorm kehtestatakse vastavalt meetme määrusele) tulemusena – toetuse summast lahutatakse puhastulu. Maksimalne toetuse määr saab vastavalt meetme määrusele olla 75% abikõlblikest kuludest.

4.2 Tulud ja kulud

Vt töölehte „Tulud ja kulud“

Vastavalt Loomakeskuse kontseptsioonile on arvestatud 5 liiki tuludega (Tabel 8).

Tabel 8. Tulude eeldused

Teenus	Maht	Maksumus	Selgitused
Töökoha rent	100 päeva kuus, s.o 5 inimest iga päev kohal Arvestatud 75% kaetusega – u kolmveerand töökohtadest on pidevalt hõivatud	15 EUR/päev	Toimub päevapileti alusel Töökohtade ala 1. korrusel
Töökoha rent	20 töökohta kuus Arvestatud 90% kaetusega – kõik töökohad renditakse välja	150 EUR/kuu	Toimub kuutasu alusel
Renditav pind	340 m ² teisel ja 100 m ² esimesel korrusel Arvestatud 90% kaetusega – kõik pinnad renditakse välja	10 EUR/m ²	Ateljeed 2. korrusel ja kohvik 1. korrusel

⁴² Laenuintress on oluline iga-aastane väljaminek, mis muudab rahavood pikalt negatiivseks. Seetõttu on vajalik omafinantseering, mis ei sisalda intressikulusid.

⁴³ Riigiabiga on tegemist, kui on täidetud kõik neli tingimust: 1) abi antakse riigi vahenditest; 2) abil on valikuline iseloom; 3) abi annab selle saajale majandusliku eelise; 4) abimeede moonutab või võib moonutada konkurents ja kaubandust Euroopa Liidu riikide vahel.

⁴⁴ Lähemalt: [link](#)

Renditav pind (must karp)	570 m ² ehk kogu musta karbina korda tehtud osa Arvestatud 90% kaetusega – kõik pinnad renditakse välja	8 EUR/m ²	
Seminariruumide rent	40 tundi kuus, s.o mõni seminariruum on iga päev 2 tunni vältel hõivatud	20 EUR/h	

Kirjeldatud eelduste puhul on võimalik teenida müügitulu u 153 tuhat eurot aastas.

NB! Tulude eeldused on küllaltki optimistlikud – välja on renditud maksimumilähedane pind küllalt kõrge maksumusega.

Kulud hõlmavad tööjõudu ja majandamiseks mõeldud väljaminekuid (Tabel 9).

Tabel 9. Kulude eeldused

Kulu	Maht	Maksumus	Selgitused
Tegevjuht	Täiskoht alates 2025. aastast	2000 EUR/kuu brutotasuna	NB! Ideaalis võiks olla 2 töökohta, nagu peatükis 2.5 kirjeldatud, kuid rahavood ei võimalda
Energiakulu	Energiakasutus aastas 160 MWh, sellest kütte osakaal 60%	91 EUR/MWh kütte ja 200 EUR/MWh elektri puhul	Arvestatud C-energiaklassi hoonega SW Energia hinnakiri Keskmise energiahind
Vesi ja kanalisatsioon	100 m ³ /a	4,2 EUR/m ³	Kohila Maja hinnakiri
Koristus	1331,6 m ²	1 EUR/m ² /kuu	Sisseostetud teenus
Remont ja hooldus	1331,6 m ²	5 EUR/m ² /a	Alates teisest aastast peale hoone valmimist
Turundus		7500 EUR/a	NB! Tegelikult läheks vaja kaks korda suuremat eelarvet, kuid rahavood ei võimalda
Muud kulud		4000 EUR/a	Igasugused muud opereerimiskulud, nt sideteenused, valve

Kirjeldatud eelduste puhul on aastase kulubaasi suuruseks u 93 tuhat eurot. Tulude ja kulude põhijäreldus on, et selliselt püstitatud eelduste kohaselt katavad tulud tekkivaid kulusid (tulude ja kulude vahe on u 60 tuhat eurot aastas).

4.3 Rahavood

Vt töölehte „Rahavood“

Rahavoogude analüüs annab projekti tasuvusajaks ligi 19 aastat. Seejuures muutub iga-aastane rahavoog positiivseks tulude tekkimise järgselt, kumulatiivne alles aastast 2044. Arvestusperioodi lõpuks aastaks 2057 on kumulatiivne rahavoog 280 tuhat eurot.

Esimesel kolmel aastal on vaja täiendavat tegevustoetust suurusjärgus 130 tuhat eurot jooksva miinuse katmiseks.

NB! Rahavood kujunevad selliseks eeldusel, et projekti omafinantseeringut kaetakse laenuga u 50% ulatuses⁴⁵, ülejäänud peab tulema muust allikast.

Selliste objektide puhul ongi ootuspärane, et tegevuskulud suudetakse katta tegevustuludest, kuid kapitalikulud mitte⁴⁶.

4.4 Tasuvus

Vt töölehte „Tasuvus“

Projekti tasuvust hinnatakse nelja näitaja kaudu:

Omakapitali tootlus

- **FNPV/K** on kapitali rahaline nüüdispuhasväärtus, rakendades nominaalset diskontomäära (arvutatakse *Excel'i* funktsiooniga NPV).
- **FRR/K** on kapitali rahaline tasuvuse määr, mis on selline diskontomäär, millega diskonteerides elluviidava investeeringuga seotud rahvusliku kapitali rahavoogude nüüdispuhasväärtus on võrdne nulliga, s.t leitakse selline diskontomäär, mille puhul sissetulevate kapitali rahavoogude kogusumma on võrdne väljaminevate kapitali rahavoogude kogusummaga. Diskontomäär arvutatakse *Excel'i* funktsiooniga IRR.

Investeeringu tasuvus

- **FNPV/C** on rahavoogude nüüdispuhasväärtus, rakendades nominaalset diskontomäära (arvutatakse *Excel'i* funktsiooniga NPV).
- **FRR/C** on selline diskontomäär, millega diskonteerides elluviidava investeeringu tulemusena genereeritud rahavoogude nüüdispuhasväärtus on võrdne nulliga, s.t leitakse selline diskontomäär, mille puhul sissetulevate rahavoogude kogusumma on

⁴⁵ Pangad soovivad reeglina näha kasumisse jooksvaid rahavoogusid. Siinse projekti rahavood ei pruugi pangalaenu saamiseks olla piisavad.

⁴⁶ Analoogilise objektina võib tuua Mooste Mõisa, millele omavalitsus tagab iga-aastase tegevustoetuse suurusjärgus 30 tuhat eurot ja lisaks garanteerib arendusprojektide omaosaluse. Jooksva opereerimisega saab mõisa majandav sihtasutus hakkama.

võrdne väljaminevate rahavoogude kogusummaga. Diskontomäär arvutatakse *Excel'i* funktsiooniga IRR.

Kui arvutuse tulemuseks saadakse, et $FNPV/C < FNPV/K$, siis loetakse tõendatuks, et Euroopa Liidu toetuse andmine võimaldab toetuse saajal rakendada oma kapitali teistes projektides.

Kui arvutatud diskontomäära FRR/K puhul kehtib seos $FRR/C < FRR/K < FDR^{47}$, siis loetakse tõendatuks, et Euroopa Liidu toetussumma lisamine projekti kapitali hulka ei tekita toetuse saajale olulist konkurentsireegleid rikkuvat kasumit.

Kui arvutatud nüüdispuhasväärtus on negatiivne, siis loetakse tõendatuks, et projekti raames kavandatavaid investeeringuid pole võimalik ilma toetuseta realiseerida.

Antud arendusprojekti puhul on kõik nimetatud tingimused täidetud.

⁴⁷ Riiklik reaalne finantsdiskontomäär

5 VÄLJAARENDAMISE TEGEVUSKAVA

Kohila Loomevabriku väljaarendamise tegevuskava (Tabel 10) hõlmab esimest etappi, kuna selle ajaline kestus on hoomatav. Teise etapi elluviimine sõltub olulisel määral esimese edukusest. Ajaline perspektiiv on teise etapi puhul praegu määramatu.

Samuti on tegevuskava elluviimise eelduseks, et Loomevabriku väljaarendamiseks õnnestub saada struktuurifondide (meede „Atraktiivne piirkondlik ettevõtlus- ja elukeskkond“)⁴⁸ toetust.

Tabel 10. Kohila Loomevabriku väljaarendamise tegevuskava

Nr	Tegevus	Algus	Lõpp	Oodatav tulemus
1	SA asutamine (otsused, põhikiri, nõukogu, juhatuse liige, varade üleandmine)	Okt 2023	Veebr 2024	SA on asutatud, struktuurid moodustatud ja hoone on antud üle SA valdusse
2	Osalise koormusega tegevjuhi palkamine	Veebr 2024	Mai 2025 (kuni positiivse toetusotsuse saamiseni)	SA-l on selge eestvedaja, kes tegeleb süstemaatiliselt hoonesse „elu toomisega“ (vt järgmine tegevus)
3	Eelturundus (kokkuvõte Loomevabriku arendusplaanist, sündmuste korraldamine, eelläbirääkimised potentsiaalsete rentnikega, sh täpsem turu-uuring, avalikkuse pidev informeerimine)	Okt 2023	Sept 2027 (kuni ehitustegevuse lõppfaasini)	Avalikkuses ja potentsiaalsete rentnike hulgas on tekkinud arusaam, et arendustegevustega on alustatud ja pidevalt „midagi toimub“
4	Toetustaotluse ettevalmistus, sh:	Veebr 2024	Jaan 2025 ⁴⁹	Toetustaotlus koos kõikide lisadega on tähtaegselt esitatud
4.1	Eelprojekti koostamine, sh hange	Veebr 2024	Jaan 2025	Valminud on nõuetekohane eelprojekt, mis on m.h täpsustanud ruumiplaani Koos hankega (u 2 kuud) kulub projekteerimisele u aasta. <u>Seetõttu tuleb projekteerimistegevus käivitada esimesel võimalusel</u>

⁴⁸ Lisainfo: [link](#)

⁴⁹ Praeguse teadmise kohaselt on toetusmeetmesse taotluste esitamise tähtaeg 2025. a jaanuar.

4.2	Taotluse koostamine, sh lisad (finantsanalüüs, kliimakindluse analüüs jms)	Aug 2024	Jaan 2025	Valminud ja esitatud on nõuetekohane taotlus koos lisadega ⁵⁰
5	I arendusetapi elluviimine positiivse rahastusotsuse järgselt, sh	Mai 2025 ⁵¹	Jaan 2028 ⁵²	Esimene arendusetapp on plaanikohaselt ellu viidud
5.1	Põhiprojekti koostamine, sh hange ja ekspertiis	Mai 2025	Apr 2026	Valminud on ehituslik põhiprojekt ⁵³ , mis on läbinud ekspertiisi
5.2	Ehitushange ja omanikujärelevalve hange	Veebr 2026	Märts 2026	Riigihanke tulemusena on leitud ehitaja ja omanikujärelevalve teostaja
5.3	Ehitustegevus	Apr 2026	Jaan 2028	Valminud on Loomevabriku arenduse esimene etapp
5.4	Sisustamine, sh hange	Sept 2027	Jaan 2028	Loomevabrik on sisustatud (mööbel, tehnika jms)
6	Aktiivne turundus, sh	Sept 2027	... (kuni hoone asukatega täitumiseni)	Hoone on asukatega täidetud, toimub aktiivne tegevus
6.1	Tutvumisreisid (ajakirjanikele, piirkonna ettevõtetele jt)	Sept 2027	Dets 2030 ⁵⁴	Potentsiaalsed kasutajad on hästi teadlikud, milliseid võimalusi Loomekeskuses pakkuma hakatakse
6.2	Meediakajastus	Sept 2027	Dets 2030	Meedia, sh sotsiaalmeedia kajastab regulaarselt Loomevabriku arendust
6.3	Otsepakkumised potentsiaalsetele rentnikele	Sept 2027	Dets 2030	Loomevabriku poolt tehakse regulaarselt otsepakkumisi potentsiaalsetele rentnikele
7	Täiendava meeskonna palkamine	Mai 2025	...	Loomevabriku meeskond on komplekteeritud

⁵⁰ Olulisemad neist on kliimakindluse analüüs ja finantsanalüüs. Viimane saab tugineda käesolevale dokumendile, kuid seda tuleb täpsustada (taotluse konkreetne eelarve jms).

⁵¹ Taotluste menetlusaeg on pikk. Igaks juhuks on arvestatud täiendava ajapuhvriga.

⁵² Praeguse info kohaselt võib projekti kestvuseks olla kuni 36 kuud alates taotluse esitamisest.

⁵³ Objekti keerukust arvestades võiks kaaluda ka tööprojekti tellimist. Sel viisil on ehituse käigus ettetulevate muudatuste hulk oluliselt väiksem. Kindlasti tuleb projekti koosseisus ära lahendada ka sisekujundus, sh koostada sisustusplaan (mööbel, tehnika jms).

⁵⁴ Aktiivne turundus vältab eeldatavalt kauem kui arendusprojekti enda elluviimine. Kui hoone on rentnikega täidetud 2030. aasta lõpuks, on hästi.

7.1	<i>Tegevjuhi palkamine täiskoormusega</i>	<i>Mai 2025 (alates arendusprojekti elluviimise algusest)</i>	...	<i>Loomevabrikul on täiskohaga eestvedaja, kes vastutab arendustegevuste elluviimise eest</i>
7.2	<i>Programmijuhi palkamine</i>	<i>Sept 2027</i>	...	<i>Lisaks tegevjuhile on Loomevabrikul töötaja, kes vastutab sisuliste tegevuste eest, sh nn community building</i>

Kriitilised edutegurid

Kirjeldatud tegevuskava on ellu viia üksnes juhul, kui täidetud on olulised eeltingimused ehk kriitilised edutegurid. Alustuseks peavad omanikud langetama **kindla otsuse** arendustegevuste käivitamiseks ja olema valmis investeerima, sh võtma riski, et arendusprojekt ei pruugi struktuurifondidest toetust saada. Olulised aspektid on veel:

- SA asutamine – loob aluse arendustegevusteks, korrastab omandisuhted ja vastutuse.
- Tegevjuhi palkamine – loob arendusobjektile selge eestvedaja, kellel on plaan. Oluline on, et tegevjuht oleks mitmekülgsest pädev (juhtimiskompetentsid, teadmised turundusest, hea suhtlemisoskusega) ja motiveeritud ning algatusvõimeline. Tegemist peab olema isikuga, kes on proaktiivne ja suuteline oma tööd ise korraldama.
- Eelprojekti koostamine – ilma selleta ei ole võimalik struktuurifondidest toetust taotleda. Objekti keerukust arvestades võtab aga projekteerimine omajagu aega. Samuti eeldab see finantsriski võtmist – eelprojekt võib maksta u 200 tuhat ja mitterahuldava toetusotsuse korral seda ei kompenseerita.

6 SOTSIAALMAJANDUSLIK MÕJU

Kohila Loomevabriku arendusprojekti mõjusid vaadeldi üheksas mõjuvaldkonnas⁵⁵:

1. Sotsiaalsed mõjud
2. Mõjuvaldkond „haridus, kultuur ja sport“
3. Majanduslikud mõjud
4. Keskkonnamõjud
5. Mõju riigivalitsemisele
6. Mõju infotehnoloogiale ja infoühiskonnale
7. Mõju riigikaitsele ja välissuhetele
8. Mõju siseturvalisusele
9. Mõju regionaalarengule, sh linna-, maa- ja rannapiirkonnad

Kõigepealt selgitati välja need valdkonnad, mida Loomevabriku projekt üldse mõjutab, ja seejärel tuvastati nende mõjude olemus.

Loomevabriku projektil on mõju järgmistele valdkondadele:

- Haridus, kultuur ja sport
- Majandus
- Keskkond
- Regionaalareng

Haridus, kultuur ja sport

Arendusprojektiga luuakse unikaalne keskkond nii ettevõtetele kui ka kogukonnale. Pikka aega on Kohilas korraldatud keraamikasümposiooni. Loomevabriku väljaarendamine võimaldaks väärtuslikke keraamikataieseid paremini eksponeerida. Lisaks võimendaks see korraldatavate ürituste mastaapi.

Samuti luuakse kogukonnale ruum kokkusaamiseks, sündmuste korraldamiseks jne. Elanike vaates aitab Loomekeskuse väljaarendamine kaasa sotsiaalsete suhete arendamisele, kultuurielu elavdamisele ja vähendab „kapseldumist“.

Majandus

Loomekeskuse majanduslik efekt on ennekõike siiski kvalitatiivselt kirjeldatav. Otseselt loob keskus esimeses etapis 1–2 töökohta, mille mõju kohaliku omavalitsuse ja riigi eelarvetele on marginaalne. Samuti ei ole praeguses faasis võimalik prognoosida, kui palju uusi töökohti loovad keskuses resideeruvad ettevõtted – pole teada, kas tegemist oleks ebasoodsamatest tingimustest soodsamatesse ümber paikneajate või täiesti uutega. Prognoosimist raskendab ühtlasi konkreetse ruumiprogrammi puudumine. Eelprojekti valmimise järgselt on olukord selgem ja võimaldab paremini eeldusi püstitada.

⁵⁵ Riigikantselei mõjude hindamise metoodika: [link](#)

Teisalt tekiks Loomekeskuse käivitades piirkonda keskkond, mis on kasvulavaks uutele ideedele. Samuti koonduks ühte kohta arvestataval määral väikeettevõtlust, mis kindlasti ergutaks kogu valla ja maakonna ettevõtlusmaastikku. See tähendab, et maakonda tekib nn *hub*, mis mitmekesistab maakonna majanduskeskkonda. Ühtlasi ergutab Loomefabrik Kohila tööstuspiirkonna edasist arengut – tekib tugev keskus, mille ümber koonduda.

Keskkond

Positiivne mõju keskkonnale avaldub nii arendus- ja kui opereerimisetapis. Esiteks on kavas võimalikult palju olemasolevast materjalist taaskasutada (kas või keldri täitmiseks). See loob eeskju, milletaolist Eestis senini eriti pole. Samas võiksid paljud hooletusse jäänud kompleksid olla sel viisil uuele elule äratatavad.

Teiseks loob kavandatav paranduskeskuse käegakatsutava efekti. Tulemuseks on, et üha enam inimesi otsustab asjade äraviskamise asemel neid parandada/taaskasutada vms, mis aitab vähendada keskkonnajalajälge.

Regionaalareng

Kavandatav keskus toob maakonnale atraktiivsust juurde, lisab töökohti, on hästi ligipääsetav tänu ühistranspordile nii pealinnast kui ka maakonnasiseselt. Tulemusena kasvab Kohila ja seeläbi ka Raplamaa tuntus ettevõtluskohana.

Lisaks saab projektiga lahenduse Kohila alevi keskel asuv räämas piirkond. Hoonekompleks asub alevi endisaegses keskses, mille ümber renoveeritud mõisa süda (raamatukogu, erakool), mis pidevalt edasi areneb. On oluline, et miljööväärtuslik töölisasum laieneks ja piirkond saaks kõigi tegevuste koostoimes atraktiivseks elu- ja väikeettevõtluse alaks.

Objektil on ajalooline mõõde ja põnev ruumilahendus. Praegu laguneval hoonel on tugev negatiivne mõju ruumiestetikale ajaloolise piirkonna südames. Tegemist on kasutamata ruumipotentsiaaliga, mis kasutusse võetuna pakub uued võimalused ettevõtjaile, kultuuritarbijaile, turistidele⁵⁶.

Kokkuvõtvalt on Loomekeskusel otsene positiivne mõju Raplamaa, Kohila alevi ja valla arengule – paraneb kuvand heast ettevõtluskeskkonnast, mis omakorda initsieerib uusi arendusi elamuarenduses. Seega suureneb potentsiaal täiendavate investeeringute saamiseks.

⁵⁶ Allikas: Töötoad ettevõtluse, teenuste ja linnaruumi arendamise integreeritud projektide ettevalmistamiseks

7 RISKIANALÜÜS

Kohila Loomevabriku arendusprojekti elluviimist ja eesmärkide saavutamist mõjutada võivaid negatiivseid aspekte (riske) analüüsiti PESTLE-maatriksi abil. Esmalt tuvastati võimalikud poliitilised, majanduslikud, sotsiaalsed, tehnoloogilised, seadusandlikud ja keskkonnaalased riskitegurid. Seejärel hinnati nende avaldumise tõenäosust (madal, keskmine, kõrge) ja mõju (väike, keskmine, suur). Täiendavalt toodi välja võimalused riski ennetamiseks ja/või maandamiseks (Tabel 11).

Tabel 11. Kohila Loomevabriku arendusprojekti riskianalüüs

Nr	Risk	Mõju	Tõenäosus	Maandamine
1. POLIITILISED TEGURID				
1.1	Kohila vallavolikogu ei nõustu SA loomisega	Keskmine	Keskmine ⁵⁷	Põhjalikult argumenteeritud eelnõu ettevalmistamine
1.2	Kohila vallavõim (valitsus/volikogu) ei nõustu projekti rahaliselt toetama	Suur	Kõrge	Projekti elluviimine vähendatud mahus ⁵⁸ Alternatiivsete finantsallikate leidmine
2. MAJANDUSLIKUD TEGURID				
2.1	Investeeringukulud on kavandatust oluliselt kõrgemad	Suur	Keskmine	Omavahendite osakaalu suurendamine Projekti elluviimine vähendatud mahus
2.2	Taotletavat Euroopa Liidu toetust ei eraldata	Suur	Keskmine ⁵⁹	Põhjalikult läbimõeldud taotluse esitamine koos kvaliteetse eelprojekti ja kliimakindluse analüüsiga; eelnõustamise tulemuste arvestamine
2.3	Pangast ei saa omaosaluse katmiseks laenu	Suur	Keskmine	Läbimõeldud äriplaani esitamine Omavahendite kasutamine

⁵⁷ Volikogu otsus on tugevalt seotud hoone teise omaniku plaanidega. Kui eraomaniku motivatsioon on madal, mõjutab see negatiivselt ka volikogu suhtumist.

⁵⁸ **Vajab eraldi analüüsi, milline võiks olla vähendatud maht, s.o milliseid komponente sisaldab.** Nimelt on korda tehtud ja nn musta karbi rajamise ruutmeetrihind küllalt sarnased. Seega ei annaks korda tehtud ruumidest loobumine soovitud efekti. Samuti kaasneks sellega olulise tuluallika kadu ja keskuse lisandväärtus. Viimane tähendab ühtlasi konkurentsivõime vähenemist Euroopa Liidu toetuse taotlemisel. **Võimalikud täpsemat uurimist vajavad võimalused on välja toodud kokkuvõtvates sõnumites (peatükk 8).**

⁵⁹ Võimatu täpselt hinnata, kuna sõltub konkurentsituatsioonis programmi piirkonnas.

2.4	Avamisjärgselt ei õnnestu ruume oodatud mahus välja rentida	Keskmine	Keskmine	Motiveeritud ja pädeva tegevjuhi palkamine Läbimõeldud turundustegevus Hindade korrigeerimine
3. SOTSIAALSED TEGURID				
3.1	Erinevate kogukondade vastuseis	Keskmine	Madal	Põhjalik selgitustöö kogukonnas ja vabaühenduste hulgas
3.2	Keskusele ei suudeta palgata pädevat tegevjuhti	Suur	Madal	Isiku sihtotsing
4. TEHNOLOOGILISED TEGURID				
4.1	Projekti kvaliteet ei ole hea	Suur	Madal	Asjakohaste kvalifikatsiooni- ja vastavustingimuste seadmine hankes Projektile ekspertiisi teostamine
4.2	Ehitustööde kvaliteet ei ole hea	Suur	Madal	Asjakohaste kvalifikatsiooni- ja vastavustingimuste seadmine hankes Pädeva omanikujärelevalve hankimine
5. SEADUSANDLIKUD TEGURID				
5.1	Muutuvad kavandatud toetusmeetme tingimused määral, mis ei võimalda taotlust esitada	Suur	Madal	Kontseptsiooni kohandamine uutele tingimustele vastavaks
6. KESKKONNAALASED TEGURID				
6.1	Projekti elluviimisel ei õnnestu taaskasutada lammutusest saadavaid materjale	Keskmine	Väike	Projekteerimisfaasis ringmajanduse põhimõtetega arvestamine Ekspertteadmise kaasamine
6.2	Paranduskeskusele ei leita sobivat operaatorit	Keskmine	Keskmine	Aegsasti partnerotsingutega alustamine Paranduskeskuse sisustamine SA poolt ⁶⁰

⁶⁰ See eeldab täiendavaid ressursse: sisustust, vähemalt ühte eestvedajat (palgafond). Samas on tõenäoline ringmajandusalastele tegevustele täiendavat toetust hankida.

8 KOKKUVÕTVAD SÕNUMID

Kohila endise paberivabriku hoonekompleks on seisnud tühjana ligi 25 aastat. Selle aja jooksul on hoone tehniline olukord järk-järgult halvenenud, osa ruume on muutunud suisa ohtlikeks.

Senini ei ole hoonekompleksile uute funktsioonide leidmine õnnestunud, kuigi ideid on olnud palju (vt ka lisa). Peamine järeldus on, et **objekti puhtäriline potentsiaal ei ole piisav selleks, et ainult erainvestorite baasil see välja arendada** (seda kinnitab ka finantsanalüüs). Teisisõnu, hoolimata asukohast pealinna lähedal ja heast ühendatusest on tegemist turutõrkega, mis vajab olulist avaliku sektori toetust. Vastasel korral oleks endine paberivabriku hoone juba uutes funktsioonides kasutusele võetud.

Samas on välja töötatud kontseptsioonil piisavalt potentsiaali, et tulla toime igapäevase opereerimisega (jooksvad rahavood on positiivsed). Selliste objektide (kaugemal suurest keskusest, suur investeerimisvajadus) puhul ongi loomulik ootus, et tegevustulud katavad -kulud, kuid kapitalikulud mitte. Analoogseks objektiks on Mooste Mõis, millele omavalitsus tagab iga-aastase tegevustoetuse suurusjärgus 30 tuhat eurot ja lisaks garanteerib arendusprojektide omaosaluse. Jooksva opereerimisega saab mõisa majandav sihtasutus hakkama.

Välja töötatud kontseptsiooni realiseerimise eeldusteks on:

- **Omanike kindel otsus arendustegevuste käivitamiseks** ja alginvesteeringute (poole kohaga tegevjuht, eelprojekt) tegemiseks. See tähendab ühtlasi riski võtmist, kuna arendusprojekt ei pruugi struktuurifondidest toetust saada.
- **Arendusorganisatsiooni asutamine** – selge alus tegevustega alustamiseks ja sõnum väljapoole, et asjaga on tõsi taga.
- **Tegevjuhi palkamine** – projektile peab olema kindel „omanik“ ja eestvedaja, kellel on selge plaan.
- **Eelprojekti koostamine** – võimaldab anda kontseptsioonile selge ruumilise mõõtme ja täpsustada pakutavate teenuste mahtu (töökohtade, kontoripindade, nõupidamisruumide arv ja pindala).

Siiski eksisteerib tõsiseltvõetav võimalus, et kontseptsiooni ei ole rahalistel kaalutlustel võimalik saajaprotsendiliselt ellu viia. Sel juhul jääb omanikele mitu valikut:

- **o-stsenaarium** ehk senise olukorra jätkumine:
 - Üksikuid ruume kasutavad kolmanda sektori organisatsioonid, püüdes väiksemate projektide ja annetajate toel tegevusi elus hoida.
 - Muud hooneosad lagunevad määral, et nende kordategemine pikemas perspektiivis ei ole enam otstarbekas ja need tuleb lammutada.
- **Hoonekompleksi kohene lammutamine** – tegemist on hea asukohaga Kohila alevi südames. Tühjale platsile võiks arendushuvi olla suurem. Halvemal juhul saaks aga alevi keskel seisvast miljööd risustavast lagunevast hoonest lahti.
- **Plaan B** ehk hoone kordategemine etapiviisiliselt (selle eelduseks on siiski kompleksi terviklik läbiprojekteerimine vähemalt eskiisi staadiumis – tekib terviklik tunnetus):
 - **Variant 1** – teha täielikult korda kavandatud 757 m² ja mitte tegeleda muude osadega, sh välialadega. Sellisel juhul võiks investeeringu kogumaht olla

suurusjärgus 1,6 miljonit eurot. Samas väheneks tulubaas, sest väljarenditavate pindade osa kahaneks musta karbi võrra (u 575 m²).

- **Variant 2** – viia nn musta karbi valmidusastmesse mingi osa hoonest (vajab täpsemat analüüsi, milline ja kui suur). Selle variandi puhul peaks eesmärk olema vähendada investeeringukomponenti suurusjärgus miljoni euroni, kuna tulude osast kaoks kontoripindade/töökohtade rentimise võimalus. Teisalt väheneksid ka ülalpidamiskulud.

Väljatoomist väärib veel toetusmeetme spetsiifikast tulenev aspekt. Nimelt on nõutud, et investeeringukomponent võib toetuskõlblikest kuludest moodustada 80%⁶¹. Ülejäänud osas tuleb teha arendustegevusi. Kui nendeks on turundus, koolitus jms, siis ei ole projekti elluviimine toetuse abil realistlik – tervikliku kontseptsiooni puhul moodustaksid arendustegevused ligikaudu 900 tuhat eurot, mis tuleks realiseerida vähem kui 3 aastaga. Kui aga arendustegevustena on käsitletavad ka teatud tingimustel projekteerimine, paranduskeskuse komponendi väljaarendamine jms, saaks Loomevabriku arendusprojektist kujundada Eesti mõistes unikaalse näidisrekonstrueerimise – **kuidas teha ringmajanduse põhimõtteid järgides korda ajalooline tööstushoone** (kaasav projekteerimine, kohapealsete materjalide maksimaalne ärakasutamine, õppetundide dokumenteerimine jms).

⁶¹ Määrus: [link](#) (paragrahv 5)

LISA. ARENDUSIDEEDE HINDAMISE TULEMUSED

Saateks

Kohila paberivabriku hoonekompleksi arendusplaanide sõelumiseks viidi läbi seniste arendusideede hindamine. Hindamisankeedile vastas perioodil 12.–23.05.2023 22 inimest, arvesse võeti lõplikult vastatud ankeedid (17).

Tabel 12. Hindamisankeedile vastanute nimekiri

Nr	Hindaja nimi	Organisatsioon
1	Sigrid Põld	Kohila Vallavalitsus
2	Merle Beljäev	Kohila Vallavalitsus
3	Herkki Olo	Kohila Vallavalitsus
4	Allar Haljasorg	Kohila Vallavalitsus
5	Sander Jahilo	MTÜ Kohila Paberivabrik
6	Mikael Orkomies	Paberitehas OÜ
7	Anu Nigesen	Kohila Mõisakool
8	Jekaterina Kultajeva	Eesti Keraamikute Liit
9	Lumi Kristin Vihterpal	Eesti Keraamikute Liit/Eesti Kunstnike Liit
10	Üllo Karro	Eesti Keraamikute Liit
11	Nelly Oldekop	Projektibüroo OÜ
12	Mari-Triin Laanmets	XL Cases OÜ
13	Tavo Kikas	Raplamaa Omavalitsuste Liit
14	Ardi Roosimaa	Restate nõukogu liige/Eesti Kinnisvarafirmade Liidu juhatuse liige
15	Jaan Urb	OÜ Cumulus Consulting
16	Mihkel Laan	OÜ Cumulus Consulting
17	Ave Viks	OÜ Cumulus Consulting

Ideid hinnati kolme kriteeriumi lõikes, n-ö 4-pallisel Lickert'i skaalal, kus skaala väärtused olid kõigil 0–3 punkti ning millele olid antud punktidele vastava sõnalised hinnangud ning lisatud võimalus vastata „Ei oska hinnata“. Hinnatavad kriteeriumid olid järgmised:

1. Vastavus kohalikele vajadustele:

- Vastab hästi (3 punkti)
- Pigem vastab (2 punkti)
- Pigem ei vasta (1 punkt)
- Ei vasta üldse (0 punkti)
- Ei oska hinnata

2. Teostatavus:

- Teostatav väikese investeeringuga (ei vaja mahukat ümberehitust)
- Teostatav mõõduka investeeringuga (võimalik katta KOV-i ja ettevõtete eelarvest)
- Teostatav suure investeeringuga (vajab suurinvestori panust ja/või EL-i toetusvahendeid)
- Vajab teostamiseks ebamõistlikult suuri investeeringuid
- Ei oska hinnata

3. Tasuvus:

- Tugev isemajandamise ja kasumi teenimise potentsiaal
- Pigem isemajandav, võib teenida mõningat kasumit
- Pigem mitte isemajandav
- Isemajandamise potentsiaal puudub
- Ei oska hinnata

Vastavus kohalikele vajadustele

Hinnangud erinevate ideede vastavusele kohalikele vajadustele (kitsamalt nii Kohila valla kui ka laiemalt Rapla maakonna ja Põhja-Eesti kontekstis). Küsimusele hinnangu andmiseks anti ette lühikirjeldus peamistest kohalikest vajadustest seoses paberivabriku hoone arendamisega. Need olid järgmised:

Üldised arenguvajadused:

- Kohila vallas on vähe uuenduslikku väikeettevõtlust ja töökohti
- Piirkonna ajalooline arenguvedur on hääbumisohus ja vajab taaselustamist
- Vajadus noortele suunatud ettevõtluse järele
- Vajadus kõrgema keskkonnateadlikkuse järele.

Avalik ruum, ruumiloome ja arhitektuuripärand:

- Vajadus talletada paberivabriku ja töölisasumi tööstuspärand
- Kohila vallas napib kontori- ja tootmisruume
- Piirkonnas puudub kaugtöökontor
- Vajadus etenduskunstide ja (kino)saali järele
- Vajadus parandada avaliku ruumi esteetikat (praegune hoonekompleks on lagunemas)

Kogukondade ja omavalitsuse vajadused:

- Kogukonnad – vajadus kultuurisündmuste, söögikohtade ja vaba aja veetmise võimaluste järele
- Omavalitsus – vajadus suure saali (300+) järele (kultuurimaja vallas puudub).

Järgnevalt on esitatud hinnangute pingerida (Tabel 13) ning toodud välja vabas vormis esitatud kommentaaride kokkuvõtte iga idee kohta tulemuste järjestuses.

Tabel 13. Kohalikele vajadustele vastavuse hinnangud

Vastavus kohalikele vajadustele	Hinnang
Maakonna kultuuri ja sotsiaalse ettevõtluse keskus	2,76
Mitmesugused renditavad äripinnad	2,71
Etenduskunstide saal	2,59
Black Box tüüpi saal	2,53
Kohvik ja katuserass	2,53
Kohvik-pagarikoda	2,50
Taaskasutuskeskus (<i>showroom</i> , tööruumid)	2,50
Vabaühenduste kohtumispai	2,50

Temaatilised töötoad	2,43
Ateljeepinnad kunstnikele	2,40
Keraamikagalerii	2,38
Loomingkubaator uute ärimudelite toetamiseks	2,36
Teatrisaal koos riietusruumidega	2,36
Kogukonnaaed ja- peenrad	2,33
Disainigalerii	2,31
Töökojad: ringkäitlemine/restaureerimis/parandus	2,31
Seikluspark ja ronimissein	2,31
Avatud sisehoov, mänguväljak, rulapark	2,27
Rahvusvahelise keraamikasümposiooni taaie hoidla	2,25
Kaugtöö keskus/renditavad kontoriruumid	2,20
Konverentsikeskus (sise-, väliskonverentsiturism)	2,19
Võttekoht filmi ja moetööstusele	2,18
Restoran	2,13
Väliseikluspark	2,08
Mudilaste mängumaa	2,07
Muuseum	2,07
Talveaed	1,86
Tööriistade ja kodumajapidamisvahendite laenukogu	1,75
Korterid kunstnikele	1,67
Mini(laod)	1,54
Disainikaubamaja	1,42
Võimla	1,40
Seenefarm (palju pimedaid ja niiskeid ruume)	1,22
Spaa	1,15
Ujula	1,14
Veekeskus/veepark	1,08
Eakate (koos)elamispinnad	1,00
Sotsiaalkorterid	0,86
Katedraal/sakraalne ruum	0,85
Hooldekodu	0,85
Vallamaja	0,85

- **Rapla maakonna kultuuri ja sotsiaalse ettevõtluse keskus.** Kultuuripesasid on maakonnas mujal (nt Raplas Baas), samas on Kohilas üsna suur ruumipotentsiaal. Vajaks hästi koordineeritud juhtimist. Leidub edukaid eeskujusid ning Kohilas on aktiivne kultuurikogukond, kellel puuduvad tegevuseks vajalikud ruumid. Paberivabrikust on võimalik teha konkurentvõimeline asukoht väikeettevõtetele: inspireeriv asukoht, võimalik kujundada hästi töötav keskkond, hoone on suuruse poolest sobilik väikeettevõtluse jaoks.
- **Mitmesugused renditavad äripinnad** tooks piirkonda ettevõtlikke inimesi. Kohila ja ka laiem Raplamaa kindlasti võidaksid sellest. Äripindade vajadus Kohilas on olemas, kuna hetkel ei ole piirkonnas sobivaid ruume. Näiteks maja otsas ilma akendeta ruumid võiks sobida laopindadeks (sh nt minilaod). Riskid võivad olla kõrged, aga üldisesse kooslusesse sobiks, seega vajab tõsisemat ärikalkulatsiooni.
- **Etenduskunsti saal ettevõtluse, kultuuri- ja loomeotstarbel.** Kultuuri- ja loomevaldkonnale oleks väga sobiv, sh selle unikaalne keskkond, kuna Kohilas puudub kultuurikeskus, seega vajadus ühel või teisel moel saalide järgi on olemas nii kohalikul kui piirkondlikul tasandil. "Saale" on mitmeid, neist ühes võib ka lava olla ühes otsas. Kuna pole selge, mida ja kui tihti saalis tehtaks, tuleks saal ehitada

võimalikult multifunktsionaalseks, et see võiks pakkuda huvi ka pealinnas tegutsevatele loovisikutele ja -ettevõtetele.

- **Black Box tüüpi saal.** Piirkonnas on vajadust vähemalt ühele saalile. Kuna pole selge, mis kõike ja kui tihti saalis tehtaks, tuleb saal ehitada võimalikult multifunktsionaalseks. Black Box saal multifunktsionaalne ja seda on võimalik muuta vastavalt sündmuse kontseptsioonile ning tänased tehnoloogilised lahenduse võimaldavad suurt paindlikkust. Samas on neid on linnas piisavalt ja sellisel juhul Kohila (ajalooline) unikaalsus kaotaks efekti.
- **Kohvik ja katuserass.** Mõni kohvik Kohilas tegutseb, kuid aktiivses-atraktiivses keskkonnas oleks toitlustus vajalik nii kohalikele kui küllastajatele. Eeldatavalt oleks atraktiivne paik eelkõige soojemal perioodil. Katuserass oleks huvitav lahendus, kui oleks võimalik tagada kust pindadelt sinna saaks, väga kaunis vaade jõe. Alternatiiv katuserassile oleks konverteerida jõe ääres paiknev väike (hobuvankrite) garaaž kohvikuks.
- **Kohvik-pagarikoda** aitaks luua õdusust. Kohilas on tänastes kohvikutes pigem vähe kliente kuid pagarikoda annaks lisaväärtust. Samas Kohila Harakapesa on olnud kasumlik (Malltop OÜ). Kui ruumides alustaks kohviku- või restorani äri, tuleks elus püsimiseks tõenäoliselt suuta müüa oma tooteid/ teenuseid ka mujale (näiteks pakkuda *catering*-teenust). Eraldi küsimus, kas Terviseamet lubaks ruumidesse pagarikoda.
- **Taaskasutuskeskus/taaskasutuse kompetentsikeskus (*showroom*, tööruumid).** Huvi sellelaadse tegevuse vastu on tõusmas ning kasvava ühiskondliku vajaduse ja trendi tõttu võiks vajadus kasvada. Võimaldab kaasata noori hariduse ja käeliste oskuse arendamisel; tõstab keskkonnateadlikkust kõigis vanuserühmades, alandab kulusid neile, kes soovivad asju parandada, mitte osta – seega sihtrühm on väga lai. Tööstuslik asukoht sobib, hõng oleks õige – korstna kõrval saalis on näiteks vanad elektrikapid – mis on juba päris ägedad retro asjad "asjade kappideks". Samas väga spetsiifiline ja kompetentsikeskus on ilmselt asutus, mis ei püsi püsti ilma avaliku rahastuseta. Kuna praegu on raske hinnata, kas sellele on avalikud toetused on tegu on pigem kõrge riskitasemega valikuga.
- **Vabauhenduste kohtumisaik.** Võiks olla ideaalne kogemuste jagamise ja kohtumise paik – ühistarkuse jõujaam. Keskkond toetaks seda, samas tekiks tasustamise küsimus – kes selle eest maksaks, kuna kooskäimiseks on küll ka teisi avalikke ruume. Ainult selle otstarbelisena oleks ruum piiratud kasutusega, mis oleks ebaefektiivne, aga võimalik, et vajalik?). Samas saaks saali (ükskõik millisel kujul) päevasel ajal ka MTÜ-de kohtumisaigana välja rentida.
- **(Taaskasutuskeskuse) temaatilised töötoad.** Asukoht tööstus piirkonnas sobib selleks hästi. Väikestest äripindadest on Kohilas puudus. Kõiksugu ateljee ja töökoja ruumid sobivad töötubadeks ning see võiks olla ka haridusprogrammi osaks. Samas vajab selget visiooni ja avalikku toetust.
- **Ateljeepinnad kunstnikele,** kus korraldatakse ka kursuseid tavainimestele. Kunstiline tegevus looduslikult ilusas kohas, ilusas hoones võiks pakkuda inimestele huvi, samuti soodustaks piirkonnas loometegevust. Samas väljakutseks on kohaliku klientuuri väiksus ehk kliendid tuleb meelitada kohale kaugemalt, mis on alati lisa väljakutse. Lisaks võimalik risk, et ateljeede jaoks jääb loomulikku valgust väheks.
- **Keraamikagalerii.** Vajadus on olemas. Kohila-Tohisoo on rahvusvaheliselt tunnustatud keraamikute kohtumisaik, kus on väärtuslik taieste kollektsioon, mida

on kogutud 22 a jooksul ja galerii võimaldaks seda hoida fookuses. Praegu keldris hoiustatud taieste hoidla paberivabrikus võiks ühtlasi funktsioneerida galeriina, kus taiesed on ka eksponeeritud ja neile pääseks aastaringelt ligi. Turismisihtkohana vääriks piirkonda kindlasti ja oleks oma nišis ka rahvusvaheline turismimagnet. Esinduslik keraamiliste skulptuuride galerii annaks võimalust seda aastaringelt kogeda. Keraamika hoidlaks sobib hoone ka praegusel kujul, sest rendikulu ei ole. Juhul kui hoone renoveeritakse, võib tekkida küsimus nn „laopinna“ rendihinnas, mis oleks sobiv nii rendileandjale kui võtjale.

- **Loomeinkubaator.** Lihtsamalt lähenedes võiks olla avatus uutele algatustele ja toetav keskkond. Kontoriplokki saab uued suuremad kontoriruumid luua kergseintega, kuid nad oleksid siis ka mõne saaliga ühenduses, ehk see inkubaator ei tohiks jääda vaid "kontorisse laua taha". Samas inkubaatori loomine eeldaks head koostööd mõne loomekeskuse ja ärikogukonnaga ning sellele leiab rohkelt konkurente Tallinnas. Uued ärimudelid tähendavad tihti uut tehnoloogiat, nende jaoks poleks see loogiline/tavapärane valik. Samas äripindadel võiks tegutseda start-up – ettevõtted, kuna olemas on pigem väikeettevõttele sobivad ruumid.
- **Teatrisaal koos riietusruumidega.** Kohila suurus linnas tõenäoliselt pole piisavalt suurt klientuuri, et teater suudaks toimetada majanduslikult jätkusuutlikult, samuti pole Kohilas teatri vajadus teravamalt teemaks ei ole olnud. Olemasolev ruumiprogramm pigem toetaks, kuigi võimalik et ei õnnestuks kõrvuti paiknevaid riietusruume ja saale. Lisaks küsimus, kui suurt investeeringut oleks vaja kvaliteetse teatrisaali saavutamiseks.
- **Kogukonnaaed ja- peenrad.** Annaks hea funktsiooni õuealale, on kasvav trend, liidaks kogukondi, aga vajaks ka selget kogukonna juhti. Siiski õues kasvatamine saab olla ainult lisategevus põhifunktsioonidele. Roheluse suurendamiseks, saaks ka madalamad katused roheliseks teha, aga siis võin hoone välimuselt oma autentsust kaotada.
- **Disainigalerii** puhul oleks eelkõige tegemist poega, mis müüb kunsti. Eduks tuleks asuda kohas, kust rahvas käib läbi, aga ka pärast renoveerimist poleks Paberivabrik koht, kust käiks läbi piisavalt suur rahvamass, et kunstigalerii suudaks katta kulud. Samas koos keraamikaga ja võib olla veel mõne valdkonnaga võiks sobida ning soodustaks piirkonnas loometegevust.
- **Töökojad: ehitusmaterjalide ringkäitlemine, restaureerimistöökoda, parandustöökoda.** Võimaldab kaasata noori hariduse ja käeliste oskuse arendamisel; tõstab keskkonnateadlikkust kõigis vanuserühmades; alandab kulusid neile, kes soovivad asju parandada, mitte osta – sihtrühm on seega väga lai. Samas on küsimus, kas antud tegevusega on võimalik katta kõiki tegevuse kulusid? Samuti sobib juhul, kui tegevus ei ole mürarikas ja mastaapne.
- **Seikluspark ja ronimissein.** Seiklus ja elamustegevused on tugev kasvav trend, Tallinnas on neist täna isegi puudus. Sporditegevusega seonduv on kindlasti jätkusuutlik. Lisaks ei vaja see väga suuri investeeringuid. Hoone on selleks päris atraktiivne ning noortele ja lastele on atraktiivseid tegevuskohti juurde vaja. Sobiv oleks näiteks mitmete tasapindadega saal tuvide-palees, kus oleks nii ronimisseinu, võrke, pallimerd, kuni mis iganes viguriteni, kuni väljapääsuga katusele, mis tunduks põnev. Kandekonstruktsioon peaks olema hoonest iseseisev, mitte müüridele toetuv ainult. Samas miinuseks liiga väike kohalik klientuur.

- **Avatud sisehoov, mänguväljak, rulapark** aitaksid luua keskkonda ning annaksid koha noortele kogunemiseks ja aja veetmiseks. Noortele ja lastele on atraktiivseid tegevuskohti ikka juurde vaja, samas investering avatud alasse ei saa olla üksnes erasektori kanda. Mänguala võiks kindlasti olla, (võiks mahtuda jõe äärde, aga kahtlane, et vaba õuealast piisaks rulapargi jaoks, arvestades, et seiklus ja elamuskeskus laieneks ka selle alla (osa parklast võiks selleks hooviks sobida?). Korstna ümber ei oleks ohutuse seisukohast otstarbekas ehitada.
- **Rahvusvahelise keraamikasümposiooni taieste hoidla.** Kohila keraamikute maailmakaardile lennutanud sümposioon, mis on kohalikus kontekstis toimunud 23 aastat, on selle aja jooksul kasvanud kollektsiooni hoiustamisega Tohisoo mõisaruumides ammu jänni jäänud. Lisaks on eksklusiivne kollektsioon hetkel laiemale publikule suletud, kuigi vajaks püsivat eksponeerimist. Sobiv ruum on selleks välja vaadatud. Tegu oleks väärrika tõmbenumbriga, mis tooks Kohilasse väliskülalisi. Olemasolev ruumiprogramm toeta taieste hoidla rajamist ilma oluliste ruumi parendusteta.
- **Kaugtöökeskus/renditavad kontoriruumid.** Hetkel ei ole piirkonnas sobivaid ruume, vajadus vajab täpsustamist. El usu, et kontoripindade lühiajalise rentimise vastu Kohila suguses väikses linnas oleks huvi. Kaugtöö ja jagatud kontorid on mahu äri ning Kohila madal nõudlus on risk. Mingil määral vajadus olemas, kuigi täna ka kodukontorite eelistus. Kontori plokk peaks käima saalides toimuvaga käsikäes või ühendusalana. Töötavad inimesed omavad ka raha, mida kulutada vabrikus osutatavate teenuste peale (nt lõunasöögid kohvikus) |
- **Konverentsikeskus.** Maakonnas/piirkonnas puudub suur saal ja vajadust vähemalt ühe suuremale saali järele on. Kuna (veel) pole selge, milleks täpselt saali oleks vaja kasutada, tuleks see ehitada võimalikult multifunktsionaalseks, sh sobiks kasutamine konverentsideks. Ainult konverentsikeskuse otstarbel tekib küsimus kohapealse/ maakonna nõudluse ja kasutusaktiivsuse kohta - Tallinna lähedus pigem soosib ning vajadus olemas. Olulisem küsimus tekib ning vajalike kaasnevate/ toetavate teenustega olemasolu kohta. Konverentsiturism nõuab (eriti enim raha piirkonda toova välituristi jaoks) lisaks istekohtadele ööbimis, toitlustus ja meelelahutusvõimalusi, mida piirkonnas ei ole piisavalt, et Tallinnaga võistelda. Ka ei ole rahvarohkete konverentside läbiviimiseks kompleksis sobivalt suurt ruumi.
- **Võttekoht filmi ja moेतööstusele.** Potentsiaalina nähakse ajaloolise hoone iseloomu ja unikaalset asukohta ja sobivust, sobib kui otsitakse tööstusesteetikat (siis sobiks ilma suurte muudatusteta kui otsitakse vana pärandit ja tööstusesteetikat vm), mis on suhteliselt nishi-teema. Samas on küsitav kui palju sellest on olemas pärast renoveerimistööd ja laiemat kasutusele võttu. Filmitööstusel on vaja suuremat pinda kui Paberivabrikusse on võimalik rajada (erinevalt filmi-tööstusest moेतööstusele multifunktsionaalsest saalist võiks pildistamise jaoks piisata). Vald-konnas on piisavalt konkurentsi, filmitööstuse võttekohti ka teistes maakondades. Vajadust kohalikul tasandil selgelt ei ole, ka ei ole piirkonnas filmi või moेतööstust, mis eeldaks klientuuri meelitamist kaugemalt, mis on raskem.
- **Restoran.** Mõni kohvik Kohilas tegutseb, kuid aktiivses-atraktiivses keskkonnas oleks toitlustus vajalik nii kohalikele kui külastajatele. Ruumiprogramm võiks toetada ning huvitava ruumilahendusega hoone võimaldaks luua mõnusa atmosfääriga restorani, kuhu võiks kliente tulla ka kaugemalt. Juhul kui ruumides alustaks kohviku- või restorani äri, tuleks suuta müüa oma tooteid/teenuseid ka mujale (näiteks pakkuda

catering-teenust). Eraldi küsimus, kas terviseamet annaks loa toitlustuskohaks kemikaalidega tegelenud tööstushoones (võrdluseks praegune söögikoht vesiveskis on erinev, kuna seal oli ka enne hügieen nõutud osa tööst).

- **Väliseikluspark.** Noortele ja lastele on atraktiivseid tegevuskohti ikka juurde vaja. Hoone on selleks päris atraktiivne – sõltub, millised on võimalused katusele atraktsioonide rajamiseks. Kui just suuri koormusi olemasolevale konstruktsioonile lisaks ei tule, siis oleks mõeldav korraga üks terviklik seikluspark territooriumil. Keskkond toetaks seda, samuti nagu sisepargi puhul. Ühest küljest on tugev trend selles suunas, teisalt liiga väike kohalik klientuur, liiga tööstuslik linnaosa ning hooajaline ja vajab head operaatorit.
- **Mudilaste mängumaa.** Lastele on atraktiivseid tegevuskohti juurde vaja, tegemist kasvava nõudlusega, samas väga selgelt reglementeeritud tegevusega. Tuleks hinnata investeringu järgi, tasuvuse kontekstist liiga väike kohalik klientuur, samas lasteala on vajalik kui piirkond on aktiivselt toimiv. Võimalik, et seikluspargi alasse saaks ka ohutuma "tasandi" luua pisikeste jaoks – ruumi nagu oleks.
- **Muuseum.** Nähakse, et mingi osa hoonest võiks selle hoone ajaloole jääda, samas hinnatakse kohalikku klientuuri selleks liiga väikeseks ning väljast poolt inimeste toomiseks oluliseks selle atraktiivsus ja interaktiivsus.
- **Talveaed** oleks sobilik ja võimalik keskkonda integreerida, kuid ilmselt vajaks korralikku investeringut ja ümberehitamist. Vabrikahoone ruumid on pigem viletsa valgusega, üksikud ja kitsad aknad. Lisaks on tegemist vana tööstushoone, kus on töö käinud kemikaalidega. Samuti on kohapeal liiga väike klientuur.
- **Tööriistade laenukogu** ehk tööriistarent ei pruugi töötada Kohila suuruses linnas. Samas jagamisteenuse populaarsus on kasvamas, seega vajaks täpsustamist tegevude ärimudel.
- **Korterid kunstnikele** avaks rahvusvahelist mõõdet. Keraamikasümposiooni ajal on lühiajaline vajadus olemas. Samuti, juhul kui kunstniku ateljee on samas hoones, võib ta tahta korterit Paberivabrikusse. Muidu tundub Paberivabrik tööstuslikus linnaosas natukene vale koht kunstnikute korterite jaoks, sest elukeskkond eeldaks privaatsust – nii keskuse külalised kui elanikud ei tunne end sel juhul mugavalt. Samuti saaks elupindade hoonesse rajamiseks vajalik soojustamine olema keeruline või võimatu, et säilitada autentsust.
- **Mini(laod).** Laopindade vajadust ilmselt on, samas miniladude kontseptsioon on pisut teine - neid on vaja pigem suuremate linnade lähipiirkonnas, kus klientuur asub mõne km kaugusel ja ruutmeetrihind on kõrge. Kohila on miniladude äriks liiga väike linn.
- **Disainikaubamaja** näol on tegu poega, mis müüb kunsti. Selleks, et pood on edukas tuleb selle asuda kohas, kust rahvas käib läbi. Ka pärast renoveerimist poleks Paberivabrik koht, kust käib läbi piisavalt suur rahvamass, et kunstigalerii suudaks katta kulud. Kaubandusel on lihtne mõõtühik – küllaste arv ja ostude suhe. Väga piiratud grupele adresseeritud tegevusala ei ole sellises kohas elujõuline. Keraamika- ja disainigaleriidega kokku, võiks toimida, kuid piirkond vajaks sissetöötamist. Ei ole kindel, kas kliente on piisavalt, et hoida ettevõtet (kasumlikult) tegutsemas.
- **Võimla** järele oleks vajadus, kuna Kohilas täna on ruumipuudus sporditegevuseks siseruumides, spordihoones on ruumipuudus ning vajadus eelkõige matisaali (judo jm) järele. Võiks kompleksi ka sobida näiteks seikluspargi ühe osana, sellisel juhul

võiks spordirajatisi enam, kui üks võimla. Samas ruumiprogramm seda ei toeta, seal ei ole selleks hästi sobivat ruumi.

- **Seenefarm (palju pimedaid ja niiskeid ruume)** võiks praegu sobida, aga mitte peale remonti. Võimalik, et võib vajada spetsiifilisi tingimusi, lisaks riski et pimedad ja niisked ruumid võivad olla saastunud kemikaalidega (nt masuut, ühe keldri ruumi põrandal).
- **Spaa, ujula, veekeskus või veepark.** Kuludele katte leidmine on keeruline, tegevusel oleks liiga suured asutamise ja opereerimiskulud, et olla elujõuline Kohila suurusel linnas. Sarnaselt ujulale on ka veekeskus kallis ning amortiseerub väga kiirelt. Keldriruumides annaks teha lõõgastuskeskuse, kuid ka selle ülalpidamiskulud oleks suured ning ei ole kindlust et see leiaks piisavalt kasutajaid. Lisaks on tegemist vana tööstushoonega, kus on töö käinud kemikaalidega, seega võib olla ka riskantne. Veekeskuse jaoks liiga vähe ruumi, ka on vesi raske olemasolevale hoone konstruktsioonile.
- **Eakate (koos)elamispinnad, sotsiaalkorterid või hooldekodu.** Teenuse järele on kasvav nõudlus, rahvastikutrendide tõttu vajadus kasvab ning ise hakkamasaavad eakad oleks ka sobilik sihtgrupp, kuna selliseid keskusi piirkonnas pole palju. Samas ka väga selgelt reglementeeritud tegevus ning tuleks hinnata investeeringu vajadust. Mõningane vajadus teenuse järele on tajutatav ka valla poolt, kuna olemasolev sotsiaalmaja ei ole heas seisukorras ning ilmselt võiks investeering mahtuda ka kohalike toetusprogrammide alla. Teisalt ei ühti idee paberivabriku eri huvirühmade vajadusega ning seda ei toeta ei arhitektuurne lahendus ega asukoht tööstuspiirkonnas, mis pole sobilik korterite/eluruumide jaoks. Kui tegemist multifunktsionaalse hoonega, siis ehk pole hoones alati tagatav öörahu.
- **Katedraal/sakraalne ruum.** Koguduste hooneid Kohilas ja Hageris on. Paberivabrik asub keset tööstust, mis ei sobi kokku spirituaalse suunitlusega ruumidega. Ka ei võimaldaks usulise suunitlusega tegevused säilitada piisaval määral tööstuslikku hõngu – mis mõtet paberitööstusehoonet siis üldse säilitada oleks ning sellega kaasneks piiratud kasutuse risk. Kuuluvusele toetuvad tegevused ei kasuta kogu potentsiaali.
- **Vallamaja.** Hoonel on suurim potentsiaal just kultuuri- ja loomekeskusena ning Kohila praegune vallamaja sobib vallale vajadustega olles optimaalse suurusega ning heas seisukorras ja alevi keskel.

Teostatavus ja investeeringuvajadus

Ideede teostatavust (Tabel 14) hinnati hinnangute andmise lihtsustamiseks nelja üldistatud vastusevariandi lõikes:

- On teostatav väikese investeeringuga ning ei vaja mahukat ümberehitust
- On teostatav mõõduka investeeringuga, mida võiks olla võimalik katta KOV-i ja ettevõtete eelarvest
- On teostatav suure investeeringuga, mis vajaks suurinvestori panust ja/või EL-i toetusvahendeid
- Vajab teostamiseks ebamõistlikult suuri investeeringuid

Kokkuvõtlikult oli teostatavuse ja investeringuvajaduse hindamise järelendus, et kõik ideed, mis nõuavad viisakaid ruume, eeldavad suurt investeringut ning teostatavamad on kas renoveerimisvajaduseta või industriaal-boheemlaslikku miljööd eeldavad ning vaid näiteks suvekuudel toimetavad tegevused/asutused/ettevõtted. Sellised on näiteks taaskasutuskeskus ja selle erinevad all-tegevused – töötoad, töökojad, aga ka väliseikluspark, avatud sisehoov ja rulapark ning muidugi ka rohealad ja kogukonnaaed. Ka keraamikagalerii, selle suhteliselt väheste hoiustamistingimuste tõttu, on teostavimate ideede seas (vajaks sisuliselt ainult ruumi puhastamist, turvalisuse ja valgustuse tagamist).

Tabel 14. Teostatavuse ja investeringuvajaduse hinnangud

Teostatavus	Hinnang
Temaatilised töötoad	2,44
Tööriistade ja kodumajapidamisvahendite laenukogu	2,38
Kogukonnaaed ja- peenrad	2,30
Keraamikagalerii	2,08
Rahvusvahelise keraamikasümposiooni taise hoidla	2,08
Disainigalerii	1,91
Väliseikluspark	1,91
Avatud sisehoov, mänguväljak, rulapark	1,89
Töökojad: ringkäitlemine/restaureerimis/parandus	1,88
Mini(laod)	1,88
Vabaühenduste kohtumispaik	1,88
Black Box tüüpi saal	1,83
Seenefarm (palju pimedaid ja niiskeid ruume)	1,80
Seikluspark ja ronimissein	1,73
Võttekoht filmi ja moetoöstusele	1,71
Ateljeepinnad kunstnikele	1,70
Muuseum	1,67
Mudilaste mängumaa	1,57
Kohvik-pagarikoda	1,56
Loomeinkubaator uute ärimudelite toetamiseks	1,44
Mitmesugused renditavad äripinnad	1,43
Taaskasutuskeskus (showroom, tööruumid)	1,38
Etenduskunstide saal	1,36
Kohvik ja katuseterass	1,22
Restoran	1,22
Kaugtöö keskus/renditavad kontoriruumid	1,22
Teatrisaal koos riietusruumidega	1,20
Talveaed	1,20
Maakonna kultuuri ja sotsiaalse ettevõtluse keskus	1,13
Disainikaubamaja	1,11
Katedraal/sakraalne ruum	1,00
Võimla	1,00
Eakate (koos)elamispiinad	0,88
Hooldekodu	0,86
Sotsiaalkorterid	0,71
Vallamaja	0,71
Konverentsikeskus (sise-, väliskonverentsiturism)	0,70
Spaa	0,70
Korterid kunstnikele	0,67
Ujula	0,60
Veekeskus/veepark	0,50

Tasuvus ehk isemajandamise potentsiaal

Tasuvuse ehk isemajandamise potentsiaali hinnati hinnangute andmise lihtsustamiseks nelja üldistatud vastusevariandi lõikes:

- On tugev isemajandamise ja kasumi teenimise potentsiaal
- On pigem isemajandav, võib teenida mõningat kasumit
- Pigem mitte isemajandav
- Isemajandamise potentsiaal puudub

Vabas vormis lisatud kommentaaridest järeldub paljude ideede puhul ühine eeldus, et tasuvus tuleneb eelkõige sellest, et Kohilas on äripindadest ilmselt puudus.

Paljus toetutakse eelkõige unikaalsele asukohale ja miljööle, milletaolist Eestis veel ei ole. Teisalt peetakse Kohila asukohta silmas pidades piisavalt küsitavaks, kas leidub piisavalt turiste, et leida ruumidele kasutust kogu nädala vältel.

Seetõttu on mitmete tegevuste tasuvuse (kõrge) hinnangu eelduseks, et ruume saab kasutada multifunktsionaalselt ning eri aegadel eri otstarveteks, näiteks saal, mida saaks kasutada nii kohaliku omavalitsuse, avalike kultuuriürituste kui ka seminaride ja konverentside jaoks.

Teiseks peetakse tasuvamaks ideid, kus nähakse võimalust n-ö lisateenustele, näiteks taaskasutuskojas ka töötubade läbiviimine, seiklusraja kasutamine trennide läbiviimiseks (huviharidus) jms.

Kolmandaks nähakse vajadust toetavate ja siduvate teenuste järele, mis inimesi kohale tooks ja hoiaks – pagaritöökojast ja kohvikutest kuni erinevate ürituste ja töötubadeni. Üsna üksmeelselt nähakse mitmete tegevuste puhul (nt kohvik, restoran, galerii vms), et edukus sõltub selle unikaalsusest, turundusest, pakutava kvaliteedist ja elamuslikkusest (näiteks restoranil katuseterrass).

Tabel 15. Tasuvuse ehk isemajandamise potentsiaali hinnangud

Tasuvus	Hinnang
Mitmesugused renditavad äripinnad	2,31
Kaugtöö keskus/renditavad kontoriruumid	2,25
Seikluspark ja ronimissein	2,17
Mini(laod)	2,11
Black Box tüüpi saal	2,08
Kohvik-pagarikoda	1,92
Kohvik ja katuseterrass	1,92
Konverentsikeskus (sise- ja välis konverentsiturism)	1,85
Restoran	1,82
Töökojad: ringkäitlemine/restaureerimis/parandus	1,82
Temaatilised töötoad	1,82
Võttekoht filmi ja moetoöstusele	1,80
Võttekoht filmi ja moetoöstusele	1,80
Väliseikluspark	1,75
Mudilaste mängumaa	1,73
Seenefarm (palju pimedaid ja niiskeid ruume)	1,71

Taaskasutuskeskus (<i>showroom</i> , tööruumid)	1,64
Disainikaubamaja	1,60
Tööriistade ja majapidamisvahendite laenukogu	1,60
Spaa	1,56
Etenduskunstide saal	1,54
Teatrisaal koos riietusruumidega	1,50
Disainigalerii	1,50
Ateljeepinnad kunstnikele	1,50
Hooldekodu	1,45
Korterid kunstnikele	1,40
Eakate (koos)elamispinnad	1,40
Loomeinkubaator uute ärimudelite toetamiseks	1,38
Veekeskus/veepark	1,38
Maakonna kultuuri ja sotsiaalse ettevõtluse keskus	1,31
Keraamikagalerii	1,31
Muuseum	1,09
Võimla	1,09
Ujula	1,00
Rahvusvahelise keraamikasümposiooni taise hoidla	0,92
Vabaühenduste kohtumisaik	0,90
Kogukonnaaed ja- peenrad	0,83
Avatud sisehoov, mänguväljak, rulapark	0,73
Sotsiaalkorterid	0,60
Katedraal/sakraalne ruum	0,44
Talveaed	0,33
Vallamaja	0,20

Seniste ideede koondhinnang

Koondhinnangust (Tabel 16) nähtub, et keskmiselt hinnati kõige kõrgemalt (hinne üle 2) viite ideed. See ei tähenda, et edasine arendusplaan ehitatakse üles üksnes nendele, kuid teisalt annavad need täpsema suunise, millega edasi töötada.

Tabel 16. Koondhinnang

Koondhinnang	Keskmine hinnang	Kohalik vajadus	Teostatavus	Tasuvus	Ei oska hinnata (%)		
					18%	35%	24%
(Taaskasutuskeskuse) temaatilised töötoad	2,11	2,4	2,4	1,8	18%	35%	24%
Võttekoht filmi ja moetööstusele	2,02	2,2	1,7	1,8	31%	53%	29%
Mitmesugused renditavad äripinnad	2,01	2,7	1,4	2,3	13%	44%	12%
Tööriistade ja kodumajapidamisvahendite laenukogu	2,01	1,8	2,4	1,6	29%	41%	29%
Töökodad: ringkäitlemine/restaureerimis/parandus	2,00	2,3	1,9	1,8	24%	41%	24%
Kohvik ja katuserass	1,95	2,5	1,2	1,9	0%	35%	12%
Keraamikagalerii	1,93	2,4	2,1	1,3	0%	18%	6%
Ateljeepinnad kunstnikele	1,90	2,4	1,7	1,5	12%	29%	13%
Mudilaste mängumaa	1,88	2,1	1,6	1,7	12%	47%	24%
Võttekoht filmi ja moetööstusele	1,87	2,1	1,7	1,8	29%	53%	29%
Väliseikluspark	1,84	2,1	1,9	1,8	24%	29%	18%
Kogukonnaaed ja- peenrad	1,80	2,3	2,3	0,8	29%	29%	18%
Rahvusvahelise keraamikasümposiooni taise hoidla	1,77	2,3	2,1	0,9	6%	12%	12%
Restoran	1,75	2,1	1,2	1,8	12%	35%	24%
Kaugtöö keskus/renditavad kontoriruumid	1,74	2,2	1,2	2,3	12%	35%	18%

Disainikaubamaja	1,74	1,4	1,1	1,6	25%	35%	29%
Maakonna kultuuri ja sotsiaalse ettevõtluse keskus	1,73	2,8	1,1	1,3	0%	41%	12%
Loomeinkubaator uute ärimudelite toetamiseks	1,73	2,4	1,4	1,4	18%	35%	12%
Konverentsikeskus (sise-, väliskonverentsiturism)	1,71	2,2	0,7	1,8	6%	29%	12%
Mini(laod)	1,71	1,5	1,9	2,1	24%	41%	35%
Etenduskunstile saal	1,69	2,6	1,4	1,5	0%	24%	18%
Disainigalerii	1,69	2,3	1,9	1,5	6%	24%	13%
Seikluspark ja ronimissein	1,66	2,3	1,7	2,2	24%	29%	18%
Teatrisaal koos riietusruumidega	1,65	2,4	1,2	1,5	18%	29%	18%
Kohvik-pagarikoda	1,63	2,5	1,6	1,9	6%	35%	12%
Black Box tüüpi saal	1,59	2,5	1,8	2,1	12%	18%	18%
Korterid kunstnikele	1,53	1,7	0,7	1,4	29%	35%	25%
Taaskasutuskeskus (<i>showroom</i> , tööruumid)	1,52	2,5	1,4	1,6	18%	41%	24%
Veekeskus/veepark	1,46	1,1	0,5	1,4	19%	29%	41%
Seenefarm (palju pimedaid ja niiskeid ruume)	1,45	1,2	1,8	1,7	44%	65%	53%
Eakate (koos)elamispinnad	1,45	1,0	0,9	1,4	24%	41%	29%
Vabaühenduste kohtumiskoht	1,39	2,5	1,9	0,9	18%	47%	29%
Muuseum	1,38	2,1	1,7	1,1	12%	35%	24%
Avatud sisehoov, mänguväljak, rulapark	1,31	2,3	1,9	0,7	12%	35%	24%
Katedraal/sakraalne ruum	1,27	0,8	1,0	0,4	24%	59%	35%
Hooldekodu	1,24	0,8	0,9	1,5	24%	47%	24%
Võimla	1,05	1,4	1,0	1,1	12%	47%	24%
Spaa	1,03	1,2	0,7	1,6	19%	29%	35%
Ujula	0,87	1,1	0,6	1,0	18%	29%	35%
Talveaed	0,80	1,9	1,2	0,3	56%	59%	35%
Sotsiaalkorterid	0,66	0,9	0,7	0,6	18%	44%	35%
Vallamaja	0,46	0,8	0,7	0,2	24%	47%	35%