

ANALÜÜS JA ETTEPANEKUD VÄIKEELAMUTE RENOVEERIMISE PROTSESSIDE TÕHUSTAMISEKS

Uuringu lõppraport

Juuni 2023

ANALÜÜS JA ETTEPANEKUD VÄIKEELAMUTE RENOVEERIMISE PROTSESSIDE TÕHUSTAMISEKS

Uuringu eesmärgiks oli kaardistada praeguseid väikeelamute renoveerimise protsesse ja hinnata nende toimivust arvestades sealjuures olemasolevate sekkumise meetmetega (toetused, reeglid, teavitus jms).

Uuringu andmekorje toimus märsis 2023

Uuringu analüüs ja raport koostati aprill-mai 2023

Uuringu tulemuste avalik esitlus toimus 21.06.2026

Uuringu tellija

Majandus- ja kommunikatsiooniministeerium

Tellijapoolne juhtrühm

Lauri Suu ja Anni Martin

Uuringu autorid

Mart Soonik ja Meeli Lindsal (MSMedia OÜ) ning LIFE IP BuildEST projekti poolne konsultant Lauri Lihtmaa (Tallinna Tehnikaülikool).

Tunnustused

Autorid tänavad kõiki intervjuudel osalenuid asjalike vestluste eest. Samuti tunnustame juhtrühma konstruktiivse ja sõbraliku koostöö eest. Eraldi täname Liisi Pajustet ja Kaido-Allan Lainurme väärtuslike soovitude eest raporti koostamisel. Palju tänu ka SA KredExile, kelle kaasabil oli võimalik kokku panna uuringu valimid.

Rahastamine ja lahtiütlus

Uuring on valminud LIFE IP BuildEST projekti raames. Projekti rahastab Euroopa Liit Euroopa Kliima, Taristu ja Keskkonna Rakendusamet (CINEA) kaudu ja Eesti riik. LIFE programmi rahastusleping nr LIFE 20 IPC/EE/000010.

Avaldatud seisukohad ja arvamused on ainult autorite omad ega pruugi kajastada Euroopa Liidu või CINEA seisukohti. Nende eest ei saa vastutavaks pidada ei Euroopa Liitu ega abi andvat asutust.

Sisukord

Metoodika	4
Renoveeritud eramute omanike kogemus.....	6
Renoveerimata eramute omanike tunnetatud takistused	10
Projekteerimisteenuste pakkujate kogetud tõrked töövoos	16
Ehitusteenuste pakkujate kogetud tõrked töövoos	21
Kohalike omavalitsuste kogemused eramute renoveerimisel	28
Ettepanekud väikeelamute renoveerimisprotsesside arendamiseks	33
Lisamaterjalid.....	36
LISA 1 Tsitaadid renoveeritud eramute omanikud	36
LISA 2 Tsitaadid renoveerimata eramute omanikud.....	45
LISA 3 Tsitaadid projekteerijad	57
LISA 4 Tsitaadid ehitajad	62
LISA 5 Tsitaadid omavalitsused	67

Metoodika

Uuringu andmed koguti grüpiintervjuude käigus. Kokku viidi läbi kaheksa grüpiintervjuud 2023. aasta märtsikuu jooksul. Vastavalt lähteülesandele küsitleti renoveerimise nõudluse (omanikud) ja pakujate (turuosaliste) poolt.

Valimid moodustati juba renoveeritud ja veel renoveerimata eramute omanikest, väikeelamute renoveerimise kogemusega töövõtjate esindajatest, kelleks olid projekteerijad ja ehitajad ning kohalike omavalitsuste ehitusvaldkonna spetsialistidest.

Renoveeritud elamute valim moodustati SA KredExi (siin ja edaspidi kasutatud nimetus ka Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse kohta) renoveerimistoetust saanud omanike hulgast, eelistades neid, kellel oli tervikrenoveerimise kogemus. Valimi moodustamiseks ei olnud võimalik kasutada piirkondlikke kriteeriumeid, kuna üldkogum oli väike.

Renoveerimata eramute sihtgruppi kaasati omanikud, kes olid 2023. aasta alguses Tartu linna renoveerimisvõimekuse hindamise ankeetküsitlusele vastanud. Valimi moodustamisel lähtuti elamu tüüpide mitmekesisuse põhimõttest.

Töövõtjate (projekteerijad ning ehitajad) uuringusse valimise kriteeriumiks oli kogemus eramutega, mis on varem renoveerimistoetust saanud. Selle põhjuseks oli eesmärk koguda teavet toetustega seotud protsessidest. Sobivate ettevõtete nimekirjad edastas autoritele SA KredEx, samas avaldamata seda, milliste elamutega töövõtjad olid seotud. Seega olid nimekirjas töövõtjad, kellest igaühel oli kogemus vähemalt ühe toetust saanud elamuga. Valimi moodustamisel eelistati ettevõtjaid, kellel oli kogemus tervikrenoveerimisega, ehk mahukamad, keerukamad ning eeldavad seega nii projekteerijalt kui ka ehitajalt suuremat võimekust ning kogemust.

Kohalike omavalitsuste valim moodustati juhuvalimina, arvestades regionaalse mitmekesisusega ning välistati need omavalitsused, kes olid kaasatud korterelamute renoveerimise uuringusse¹. Samas kasutati sellest varasemast uuringust saadud kogemust, mis puudutas väikeelamute renoveerimisega seotud teavet.

Lõplikud valimid kooskõlastati juhtrühmaga.

Kõik intervjuud salvestati, transkribeeriti, kodeeriti ja kategoriseeriti peamiselt ilmnenu probleemide ja intervjuude käigus pakutud lahenduste osas.

Raport väljendab uuritavate seisukohti – uurimistöö autorite arvamus ja ettepanekud on eraldi märgitud. Järelduste ja ettepanekute koostamisel lähtusid autorid ka varasemast kogemusest ning vestlustest uuringu tellijapoolse juhtrühmaga.

Raport on üles ehitatud vastavalt tellijapoolsetele uurimisküsimustele, millele on vastused toodud punktide kaupa ning illustreeritud intervjuueeritavate tsitaatidega. Autorite kokkuvõtted ning ettepanekud renoveerimisprotsesside arendamiseks on esitatud ettepanekute peatükis.

Raporti lisamaterjalides on esitatud intervjuueeritud sihtgruppide kaupa uuringu kontekstis olulised tsitaadid. Kõige tähtsamatest tulemustest koostati uuringu raportist eraldiseisev kokkuvõtte eesti ja inglise keeles koos ettepanekutega.

¹ „ANALÜÜS JA ETTEPANEKUD KORTERELAMUTE RENOVEERIMISE PROTSESSIDE TÕHUSTAMISEKS“ MSMEDIA 2023

Grupiintervjuudes osalejad

Terviklikult KredExi abil renoveeritud väikeelamute omanike grupp nr 1: Mari-Liis Pärnumaalt, Terje Põlvamaalt, Erki Põlvamaalt, Lauri Tallinnast ja Ott Võrumaalt.

Terviklikult KredExi abil renoveeritud väikeelamute omanike grupp nr 2: Joachim Nõmmelt Tallinnast, Rein Raplamaalt, Peep Tartumaalt ja Piret samuti Tartumaalt.

Renoveerimata väikeelamute omanikud Tartu linnast grupp 1: Siiri, Madis, Kadri, Tõnis, Anne ja Jaagup.

Renoveerimata väikeelamute omanikud Tartu linnast grupp 2: Hanno, Margo, Inna, Piret, Erki, Mairo ja Katri, lisaks Kadi e-kirjaga.

Renoveerimata väikeelamute omanikud Tartu linnast grupp 3: Ellen, Gregor, Airi, Annely, Sven, Sirel ja Toomas.

Kohalike omavalitsuse ehitusvaldkonna ametnikud: Triin Järva vallast, Kaire Elva vallast, Aivar Kadrina vallast, Lily Nõmme linnaosast Tallinnast, Peep Jõgeva vallast, Andres Saaremaa vallast.

Väikeelamute renoveerimise kogemusega ehitajad: Imre Võrumaalt, Tarmo Pärnumaalt, Erko Tartumaalt ja Tanel Tallinnast.

Väikeelamute renoveerimise kogemusega projekteerijad: Jutta Rakverest, Martin Tartumaalt, Caspar Haapsalust ja Priit Tartumaalt.

Renoveeritud eramute omanike kogemus

UURIMISKÜSIMUS

Milliseid on seni renoveeritud väikeelamute omanike vaatest kogu renoveerimisprotsessi kitsaskohad nii ajalises (mis tegevused kui kaua aega võtavad), rahalises (millised kulud kaasnevad) kui ka kvaliteedi tähenduses (milline kvaliteet ettevalmistusel, ehitustegevusel, järelevalvel)?

INTERVJUU KAVA

A Motivatsioon ja esialgne olukord

- Mis motiveeris omanikke renoveerima?
- Mis seisus oli maja enne?
- Millisest teadmisest kõige rohkem puudust tunti?

B Renoveerimise protsess

- Miks valiti teatud tehnilised lahendused?
- Kuidas finantseeriti ja kuidas sujus asjaajamine?
- Kes aitas tehniliselt lahendada?
- Milliste takistustega põrkuti?

C Rahulolu tulemusega

- Kas ootused täitusid?
- Kas renoveerimine tasus ära?
- Mida teeks nüüd teistmoodi?
- Mida soovitaks nüüd alustajatele?
- Mida peaks SA KredEx teistmoodi tegema?
- Mida peaks omaavalitsus teistmoodi tegema?

TULEMUSED

MOTIVATSIOON JA HOIAKUD RENOVEERIMISE SUHTES

- (1) Majaomanike renoveerimisotsuse tegemisel ei tundunud peamine motivaator olema energiatõhusus. Pigem mängisid rolli muud asjaolud nagu sugulaste pärandi hoidmine, elamistingimuste oluline parandamine või elukoha vahetus.
- (2) Sageli on eramu renoveerimine planeeritud koos eramu ostmisega. See tähendab, et olukorras, kus uue maja ehitamiseks ehituskrunte napib ning kaasaegsete majade hinnad on kõrged, otsivad inimesed soodsaid müügipakkumisi vanade majade hulgast arvestades, et mahukas renoveerimine on vältimatu. See omakorda tähendab, et seniste omanike tahte puudumine pole alati määrava tähtsusega elamu renoveerimisel.

„Kaks asja sai tänu sellele projektile: esiteks, üks vana väärikas maamaja on nüüd pikaks ajaks päästetud, üks pere on maale elama kolinud“

- (3) Neile majaomanikele, kes üha otsustasid renoveerida, on rahaline toetus kindlasti üks tegevusi käivitav põhjus. Eriti väljaspool suuri keskuseid, kus renoveerimistoetuste osakaal on kõrgem.

„Kuna ma elan Peipsiääre vallas, siis see määr oli 50%, mis palju motiveeris“

- (4) Osaliselt motiveerib ka püüde mugavust suurendada. Ahikütte asemel paigaldatakse automaatseid küttesüsteeme, et ei peaks igapäevaselt aktiivselt kütma. Samas püütakse ka ahjud alles jätta, et olla sõltumatud võimalikest elektrikatkestustest.
- (5) Majaomanikud, kes ise renoveerivad või ehitusprotsessi vahetult juhivad, teevad seda sellepärast, et omada võimalikult suurt kontrolli ehitusega seotud otsuste ja materjalide valiku üle. Seetõttu on otstarbekas avaldada iseseivaks õppimiseks kaasaegset käsitlust renoveerimise tehnoloogiast ning protsesside korraldamisest.

„Ma tahtsin ise kontrolli omada selle üle, milliseid otsuseid ma teen ehituse kohta“

PROTSESSI TUNNETUS

- (1) Üheks suurimaks probleemiks peavad renoveeritud majade omanikud seda, et töövõtjatelt on keeruline hinnapakumisi saada ning huvilisi, kes tahaksid tööd teha, on vähe. Omanikud, kelle tuttavate seas ei ole ehitusega seotud inimesi, on kõige keerulisemas olukorras. Näiteks „hange.ee“ keskkonda ei usaldata, omavalitsused ametlikult töövõtjaid soovitada ei saa. Seetõttu ei ole ka palju variante, kust sobivaid pakumisi leida.

*“Ma saan aru, et tegelikult ehitajate ja hinnapakumise saamine on väga raske. Noh, meie saime ka tuttava tuttavalt selle lõpuks“
„Oli sama lugu nagu teistelgi, et keegi ei tahtnud pakumistki teha“*

- (2) Toetuste rakendusüksus SA KredEx sai palju tunnustust renoveerimise edukalt lõpuni viinud eramu omanike poolt. Mõnevõrra negatiivsena toodi välja, et KredExi nõustajaid oli raske telefonitsi tabada.

“KredExi kohta on ainult häid sõnu öelda. Nad aitasid mul taotluse sõnastada ja kirjeldada ja igat moodi aitasid. Ja me saime ka ajapikendust“

“KredExi kohta ma juba kohe alguses tõi esile selle, et seal olid tohutult empaatilised ja vastutulelikud inimesed vastas, kes kõik meie targemad ja mitte nii targad küsimused välja kannatasid ning alati vastasid ja aitasid“

- (3) Kui eraomanikud ise püüavad renoveerimise eelarvet koostada lähtuvalt tuttavate senistest kogemustest, siis sageli alahindavad nad tegeliku renoveerimise mahtu ja sellega seotud kulusid.
- (4) Sageli on projekteerimiseks tarvis avada hoones konstruktsiooniosi. Kohati võib osutuda see nii ulatuslikuks tööks, et kohalik omavalitsus võib pidada seda tegevust juba lammutamiseks ning nõuda omavalituse teavitamist või loa küsimist. Omanikele on arusaamatu, miks on vajalik omavalitsust teavitada konstruktsioonide avamisest ning peavad seda vaid bürokraatlikuks tegevuseks. Ilma konstruktsioone avamata ei ole jällegi võimalust teha täpseid sõlmlahendusi ega hinnata hoone ehitus-tehnilist seisukorda. Konstruktsioonide avamine on oluline ka seetõttu, et selgeks teha, millistest materjalidest on maja omal ajal ehitatud.
- (5) Omanikud juhtisid tähelepanu, et osad elamud võivad olla nii amortiseerunud, et renoveerimistööde käigus tuleb vahetada selliseid konstruktsiooni osi, mida algselt ei ole planeeritud. See võib päädida olukorraga, kus maja tuleb lammutada kuni vundamendini ning ehitada uuesti üles. Kohati on vanemate majade omanikud sellisest ohust teadlikud ning see takistab renoveerimist alustamast. Kui see selgub, aga renoveerimise käigus võib halvemal juhul renoveerimine pooleli jääda peamiselt maksumuse olulise kasvu tõttu.
- (6) Suhtlemisel omavalitsusega on eramu omanikel kogemus erinev. Kuigi märgiti, et suhtlemine ning asjaajamine omavalitsuses sujus, siis mitmed eramu omanikud leidsid, et renoveerimisega seotud asjaajamine omavalitsuses on liiga bürokraatlik ja takerdub nüanssidesse, mis nende arvates ei tundu olulised. Eriti stressirohkeks peeti näiteks kasutusloa taotlemist.

“Ma arvan, et selle omavalitsusega asjaajamine oli keeruline. Oleksime võinud ikka kuskilt raha kokku kraapida ja selle suhtluse kellelegi spetsialisti kätte anda”

- (7) Omanikud, kes on otsustanud renoveerimise ise omal käel ette võtta või korraldavad vahetult ehitust palgates selleks oskustööjõudu, on sunnitud ehitusmaterjalide ja nende paigaldamisega seotud nüansid iseseisvalt põhjalikult selgeks tegema. Suurt puudust tuntakse usaldusväärsetest abimaterjalidest, mis võimaldaks iseseisvalt ehitusmaterjalide valiku ja nende õige paigaldusega seotud teadmiste kiiremat omandamist.
- (8) Omanike jaoks on segane, kuidas energiamärgise klassid on seotud hoone tehniliste lahenduste ja kuluefektiivsusega. See tähendab, et tuntakse puudust lihtsatest näidetest, mis annaksid ülevaate kui palju erinevad renoveerimise lahendused mõjutavad energiamärgise klasse, kui suur võib olla oodatav investeeringu tasuvus ning kuidas rakendatav tehniline lahendus mõjutab sisekliimat ja küttekulusid.
- (9) Renoveeritud majade omanikud märkisid, et inimesed on sõltuvalt nende maja asukohast väga ebavõrdses positsioonis, pidades silmas kohaliku omavalitsusega suhtlemise kogemust. Näiteks Tallinna toodi eraldi välja kui väga aeglase menetlustempoga ning sageli ka ebaoluliste bürokraatlike nõuete esitajana. Maapiirkondade omavalitsustes seevastu ei ole nõuded nii suured, kuid töövõtjate ja pakkumiste osas on olukord maapiirkonnas väga raske.

- (10) Projekti finantseerimise osas toodi esile, et suurtest keskustest väljaspool on väga keeruline laenu saada. Selleks, et sellises piirkonnas maja renoveerida peab omanikel olema tagatiseks väärtuslik kinnisvara mõnes suuremas keskuses.

“Meie oleme Vastseliinas ja võib öelda, et kõige keerulisem osa on ikkagi see panga osa. Pank niikuinii ei aktsepteeri ühtegi kinnisvara, mis siinkandis on, see on väärtusetu. Meie olime samamoodi sunnitud panema korteri tagatiseks. Ilma selleta vist maal laenu ei saagi, kui kinnisvara ei ole Tallinnas või Tartus”

- (11) Tagantjärele leiavad eramute omanikud, et neil oli puudu teadmistest, kuidas näeb välja renoveerimise protsess ning millistest etappidest see koosneb. Need teadmised oleks oluliselt lihtsustanud ja kiirendanud omanike renoveerimisotsuseid. Omanikud tunnistasid, et renoveerimise teekond ei ole ülemäära keeruline, kuid selle iseseisev kokkupanek on väga ajamahukas.
- (12) Omanikud osutasid ise ehitamise või renoveerimisprojekti vedamise kasuks ka seetõttu, et terviklahendusi pakkuvad ettevõtted olid pikalt hõivatud. Kuigi suure nõudlusega on kaasnenud ka projekteerimisteenuse maksumuse kasv, siis intervjuudes seda eraldi välja ei toodud.
- (13) Enamasti teevad omanikujärelevalvet eramu omanikud ise. Järelevalve palgatakse juhul kui omanik on ehituse suhtes ebakindel või ehituse peatöövõtja on hangitud kõige madalama hinna alusel.

ETTEPANEKUD PROTSESSILE

- (1) Omanikud leidsid, et oma tegevuste pikaajalisemaks planeerimiseks sooviksid nad aegsasti teada, kui palju raha eraldatakse mingil aastal ja kuidas on planeeritud toetuse meetme ajakava pikemas perspektiivis.
- (2) Eramute omanikud leidsid, et sarnane tehniline konsultant nagu on kortermajade renoveerimisel oleks olnud väga suureks abiks ka eramute renoveerimisel.
- (3) Renoveerimisprotsessi paremaks mõistmiseks oleks otstarbekas välja töötada veebipõhised sissejuhatavad koolitused nii ehituse tehnilistesse lahendustesse kui ka renoveerimise protsessiga seotud etappide tutvustamiseks. See võimaldaks isehitajatel kiiresti järje peale saada ning samas tagaks ehitusteenuste tellijatele parema ettevalmistuse erialases suhtluses.
- (4) Tulevastele renoveerijatele soovitavad renoveerimisprotsessi edukalt seljatanud omanikud planeerida süvenemiseks piisavalt aega ning mõelda oma ootused ja soovid põhjalikult läbi.

Renoveerimata eramute omanike tunnetatud takistused

UURIMISKÜSIMUS

Milliseid renoveerimise takistusi tunnetavad või on kogenud terviklikult renoveerimata väikeelamute omanikud ja kuidas seniseid renoveerimise tugiprotsesse paremini korraldada?

INTERVJUU KAVA

A Milline on eramu omanike motivatsioon renoveerida?

- Miks soovitakse oma maja renoveerida?
- Mis on maja juures varem ära tehtud?
- Mida tähendab tervikrenoveerimine?

B Kuidas tunnetavad renoveerimise protsessi?

- Mida omanikud pelgavad seoses oma maja renoveerimisega?
- Mis võib osutuda suurimaks takistuseks, et renoveerida?
- Millist teadmist renoveerimisest omanikud ootavad?

C Millist renoveerimise tuge eramu omanikud ootavad?

- Mis on kolm peamist tuge, mis aitaksid omanikke tervikrenoveerimisele lähemale?

TULEMUSED

MOTIVATSIOON ja HOIAKUD

- (1) Intervjuudel osalesid vaid omanikud, kellel oli renoveerimistahe olemas. Peamisteks motivatsiooniteguriteks olid halb sisekliima (liiga külm talvel ja liigne kuumus suvel), kõrged energiakulud ning hoone üldine amortiseerumine. Küttesüsteemi puhul otsitakse säästlikke, kuid samas automaatseid lahendusi. Lisaks soojustamisele osati välja tuua ka vajadust tagada tarindite tuulepidavus ning eraldi rõhutati ohte niiskusturvalisusele.
- (2) Renoveerimise motivatsiooni puhul toodi veel esile keskkonnateadlikkusega seotud aspekte – näiteks sooviti vältida asjatut kütteenergia raiskamist elamu halva soojapidavuse tõttu. Renoveerimist ja sellega seotud toetuste süsteemi nähti ühe võimalusena, kuidas seni elamiskõlbmatu hoone muuta kaasaegseks elamuks. Energiasõltumatuse eesmärk ning maja autonoomne toimivus oli intervjueritavatel samuti üheks renoveerimise motiiviks. Veel märgiti renoveerimise põhjuseks pärandi hoidmist ning ruumipuuduse leevendamist. Pärandi puhul peeti silmas nii elamu kultuuriväärtust kui ka sugulastega seotud omandit.

„... et kui vool ära võetakse, siis ma selle sületäie võsa kuskilt ikka saan, et sauna minna või putru keeta on ju, südamerahuks”

„ See ei ole normaalne, et ma lihtsalt kütan metsa ära ja soojus lendab korstnast taevasse”

“Ja teisest küljest ikkagi tegemist on minu arvates väga ilusa majaga väga ilusas piirkonnas”

- (3) Eraldi teemana kerkis esile sisekliima väärtustamine. Kuigi märgiti, et talviti on jahe ja suvel on liigne palavus, siis kiideti renoveerimata elamu nõ "hingavust" ning kindlasti sooviti vältida olukorda, kus renoveerimise tagajärjel muutuks sisekliima halvemaks.

„Aga kui peaks olema selline olukord, et peale renoveerimist on ta nagu paljud tänapäevased, ütleme, kümme aastat tagasi tehtud büroohooned, kus sisuliselt pead kogu aeg akent lahti hoidma, sest vastasel korral pole niiskust, kõik on niivõrd kuiv, siis jäägu see kõik renoveerimata“

- (4) Tervikrenoveerimisega tunnetatud kompleksus on kindlasti üks suuremaid renoveerimise takistusi, mille ületamiseks ei ole paljudel piisavalt toetavaid tutvavaid, kes saaksid anda usaldusväärset sisevaadet tundmatusse valdkonda. Omanikud tunnetavad sageli, et suuremahuline renoveerimine ei ole enamasti kiireloomuline probleem. Seda lükatakse seetõttu määramata ajaks edasi. Sestap kaalutakse sageli ka hoone renoveerimist osade kaupa, kuna see tundub teostatavam.

“Võib-olla vahetaks ainult katuse – see on kuidagi hoomatav, et ma võtan pakkumisi ja siis vahetan selle ära. Aga kui sa teed tervikrenoveerimist, siis seal on lihtsalt nii palju külgi ja erinevaid projekte teevad ka erinevad inimesed, siis see ongi kuidagi selline nagu keerulise pusle kokkupanek”

“Ma arvan, et seal see küsimus just ongi, et mis hetkel ma tahaksin nüüd hakata raha panema selle alla. See vajab teatavat tõuget. Kas n-ö sümboolselt või materiaalselt, aga mingi niisugune otsuse koht peab olema, et nüüd ma tahan seda teha. Muidu kannatab ju küll ja võib ju edasi ka kannatada”

- (5) Omanikel, kellel puudus renoveerimise projekt ja kes ei olnud veel spetsialistidega suhelnud, pidasid esmaseks probleemiks renoveerimise tehnilisi valikuid. Sellega seoses selgusid kaks peamist probleemide rühma. Esiteks oli omanikel raske mõista, mis mahus on otstarbekas renoveerida. Näiteks ei osatud positsioneerida oma maja energiakulu ning sellest johtuvalt näiteks, kui paksu isolatsiooni kihti on tarvis paigaldada. Lisaks energiabilansiga seotud dilemmadele kerkis esile ratsionaalsus – see tähendab, et omanikud otsisid kõige kulutõhusamat meetet, millesse investeerida. Teiseks probleemide ringiks oli omanikke hirm eksida materjalide korrektse paigaldusega ning teha muid ehitusvigu, mida hiljem on keeruline või võimatu parandada.

“Mul ei ole ettekujutust, mis klassis see maja praegu olla võiks ja kui paksu kihi siis peaks panema või mida peaks üldse tegema”

“Informatsiooni kui sellist on vähe ja kartus on too: võib juhtuda nii, et teed midagi valesti ja pärast pead kõik ümber tegema“

- (6) Omanikel, kellel oli juba olemas, kas renoveerimise projekt või nad olid endale leidnud konsultandi, olid mures pigem töövõtjate pakkumise leidmise pärast ega ei osanud veel ette näha renoveerimise planeerimise või kvaliteedi tagamise problemaatikat.

- (7) Need, kellel oli varasemast olemas renoveerimiskogemus oskasid paremini väärtustada terviklikku renoveerimist ning eelistasid renoveerimistööd läbi viia ühekorraga. Osade kaupa renoveerimist kaaluvad eelkõige värsked majaomanikud, kellel ei pruugi olla varasemaid kogemusi ehitamise või selle korraldamisega ning need, kes tunnevad, et finantsvõimekus ei ole piisav, et võtta ette hoone terviklik renoveerimine korraga.

PROTSESSI TUNNETUS

- (1) Kuna eramajade omanikud ei ole enamasti elukutselised ehituse tellijad või muul moel ehitusega seotud, siis neil puudub vajalik kogemus ja oskusteave renoveerimise tehnilistest lahendustest. Paljud omanikud on proovinud iseseisvalt otsida juhendmaterjale ja eelkõige interneti vahendusel saada asjakohast nõu. Omanikud märgivad, et soovitusel ja nõuanded, mida nad leidsid on sageli vastukäivad. Projekteerijad on märkinud, et informatsioon on internetis suuresti vabalt kättesaadav, unustades sealjuures, et majaomanikel puudub erialane ettevalmistus usaldusväärse teabe äratundmiseks. Keerukust lisab veel asjaolu, et tehnoloogia ning ehitusvõtted aja jooksu muutuvad, sestap võib ka kunagi korrektne teave olla aja jooksul vananenud ning ei sobi enam kaasaegsete renoveerimis lahenduste puhul. Seetõttu tunnetavad majaomanikud suurt vajadust usaldusväärse ja kaasaegse informatsiooni ning oskusteabe osas. Autorid leiavad, et on viimane aeg avaldada eramute renoveerimisega seotud juhendmaterjale ning välja töötada iseseisvaks õppimiseks koolitusprogramme.

“Vastuseid saab igasuguseid – oleneb, kellelt küsida, võib saada täiesti risti vastupidiseid vastuseid, erinevaid. No ongi, nt soovustamise kohta üks ütleb, et nii saab teha, ja teine ütleb, et kindlasti mitte. Mina olen seal vahel, et kurat, kumba pidi nüüd on, keda siis usaldada ja keda mitte. Kas seestpoolt võib soovustada?”

“Puudu on, võib-olla jah, sellisest sõltumatust ja usaldusväärsest infost. Just kui validagi neid materjale või võtta pakkumisi, siis igaüks kiidab nagu enda tooteid, enda asju”

- (2) Ehitusega seotud asjaajamine on kohati muutunud nii spetsiifiliseks ja erialaseks, mis takistab ning sageli ka välistab korraldada iseseisvalt oma varaga seotud asjaajamist. Omanikul kulub palju ressursi selleks, et end renoveerimise protsessidega kurssi viia ning omandada vajalik oskusteave ning sõnavara.

“Meil on just linnas ehitusloa taotlus sees. See nüüd mõned korrad tagasi tulnud, aga jah, projekteerija tegeleb sellega, ise ma ei suudaks seda küll teha, ei oska ja see paneks ilmselt pea plahvatama”

- (3) Eramu omanikel on välja kujunenud eelarvamus, et renoveerimisega seotud töövõtjad ei pruugi olla usaldusväärsed. Probleemsete ehitustega seotud teave kipub levima kiiremini ja suuremas ulatuses kui õnnestumised. Sestap omanikud pelgavad sattuda sellise teenusepakkuja juurde kes ei ole pädev ja ei pruugi olla huvitatud kvaliteetsest tulemusest.

„... nende töömeeste leidmine on ka selline, et see on nagu loterii – kunagi ei tea, kas sa pead kooliraha maksma selle eest, et võtad töömehe peale ja ta on soss-sepp.“

„... olin väga murelik selles mõttes, et meil on palkmaja ja kui me võtame endale projekteerima inimese, kellel ei ole palkmajast nagu mingit erilist arusaama, äkki ta siis teeb sellise projekti, et meil lõpuks lihtsalt läheb see maja mädanema“

- (4) Elamu kultuuriväärtusega seotud piirangute tõttu on omanikud sageli hädas ja teadmatuses, milliseid ehituslahendusi võib ja saab kasutada selleks, et tagada energiatõhusus. Omanike sõnul on keeruline asjatundlikku nõu saada, kuna väidetavalt arhitektidele ei meeldi tegeleda erinõuetega koormatud hoonetega.

“Ma läksin selle projektiga Tartu linnavalitsusse, aga seal mind lihtsalt naerdi välja ja öeldi, et see on kõik illegaalne, selline projekt ei ole vastuvõetav ja ma ei tohi mitte midagi seal majas teha ning iseenesest tuleb taastada selle maja 1930. aasta välimus“

„... kuna maja asub miljööväärtuslikus piirkonnas ja seal on erinõuded, siis seda arhitektid väga ei armasta“

- (5) Suur sotsiaalne kapital tähendab seda, et inimestel on palju tuttavaid kellelt võib erinevates küsimustes saada abi. Uurimistöodes võib leida viiteid, et madal sotsiaalne kapital takistab renoveerimise otsuse vastuvõtmist. Osad intervjuueeritud majaomanikud kurtsid, et neil pole piisavalt tuttavaid, kelle käest võiks saada head ehitusalast nõu ning samas neile tundub, et edukad renoveerijad on oma projektid ellu viinud eelkõige heade tuttavate abil.

„Minul täpselt samamoodi põhimure on selles, et ei ole suguvõsas ega tutvusringkonnas neid spetsialiste“

- (6) Renoveerimata majade omanikud tunnetavad, et renoveerimislahenduste alternatiivid ning ehitamise etappide järjekord on jäetud ainult majaomaniku vastutuseks. Ehituskaugele inimesele on see ülesanne keerukas ning seotud suure ajakuluga. Kuigi internetis on renoveerimisega seotud teemasid müriaadina käsitletud nii ajakirjanduse poolt kui ka temaatilistes foorumites, pole omanike sõnul häid ülevaatlikke materjale, mille abil esmaseid otsuseid langetada. Lisaks teabe killustatusele on erialase teadmise puudumisel äärmiselt raske anda hinnangut internetis leiduva teabe usaldusväärsuse kohta.

“Mis järjekorras teha, kuidas mõistlik on. See on justkui majaomaniku enda välja uurida. Aga see on väga-väga keeruline, kuidas seda teada saada, mis see mõistlik kava on“

“Ei ole kohta, kust informatsiooni ammutada, ja mul on vähemalt tunne, et enamik lähenebki sellisel sõbrad-tuttavad-viisil, mis tegelikult ei ole üldises linnavaates nagu kõige efektiivsem”

- (7) Ühest küljest on majaomanikud teadmatutes mis ulatuses nende majade energiaklass muutub peale renoveerimist. Teisalt märgiti ka suurt ebakindlust tulevaste nõuete ees. Näiteks toodi esile võimalus, et renoveerimise puhul võivad nõuded rangemaks minna, mistõttu võib olla vajadus praegune renoveerimine 10 aasta pärast uuesti ümber teha. Autorid märgivad, et omanike mure nõuete muutumise pärast on reaalne. Energiatõhususe nõudeid on juba varem ümber tehtud ning riigil on kohustus need nõuded perioodiliselt üle vaadata. Euroopa Liidu eesmärk saavutada hoonete majandamisel süsiniku neutraalne seisund eramutes ei ole enamuse praeguste renoveerimistega veel tagatud.

“Kust ma tean, et mul just saab see C-klassi või D-klassi variant? Ja kui ma teen ta D-klassi, võib-olla kümne aasta pärast tuleb see korraldus, et nüüd on vaja A-klassi peale minna edasi jne. No, kuidas seda nüüd teha? Noh, see informatsioon on puudu täielikult”

VAJATAV TUGI

- (1) Omanikud tunnevad puudust konsultandist, kes aitaks mõista erinevaid renoveerimise etappe, ehitamise ja toetuse taotlemise nõudeid, hoone toimimist, energiatarbimist, ehitusmaterjalide erinevusi, levinumaid ehitusvigu, finantseerimise võimalusi ning hangete ja lepingute ettevalmistamist. Omanike ootused on võrreldavad kortermaja renoveerimises hästi toimiva tehnilise konsultandi tegevustega. Kuigi seda teavet on võimalik kokku koguda erinevatest allikatest ning konsulteerides paljude spetsialistidega, siis pole see ajakasutuse suhtes paljudele otstarbekas lahendus.

„Tegelikult oma elu kõrvalt oleks ammu juba olnud vaja kedagi, kes koputaks, kätt hoiaks, aitaks”

“Kuidagi sellise bürokraatia poole käehoidja ja tegelikult mõnes mõttes nagu ideaalis, eks ju, oleks selline ingel-projektijuht, kellele see üle anda ja kes siis aitaks”

“Minu meelest võib-olla kõige rohkem aitaks mingi sellise väga hea konsultandi olemasolu”

- (2) Lisaks tervikteenuse potentsiaalsetele tellijatele on omanikke, kes sooviksid nii ehitada kui ka ehitust korraldada ise. Nende jaoks on oluline välja töötada juhendeid ja õppematerjale, mis võimaldaksid renoveerimise korraldusliku ja tehnilise poolega tutvuda iseseisvalt. Usaldusväärsed materjalid tugevdaksid ka omaniku pädevust oma elamu ehitusjärelvalves, aidates ennetada võimalikke vigu.

- (3) Kohalikku omavalitsust soovitakse näha pigem koostööpartnerina, mitte pelgalt taotluste menetlejana. See soov tuleb teravalt esile olukorras, kus hoone on koormatud ehitamisega seotud piirangutega (nt miljööala või muinsuskaitse tingimused). Omanikud ootavad, et omavalitsuse spetsialistid suudaksid erinevad nõuded ja tingimused lihtsamini selgeks teha (sh põhjendada nõude algupära ning vajalikkust) ning ühes sellega pakkuda välja ka reaalseid alternatiivseid ehituslahendusi, mis on vastuvõetavad piirangute kontekstis ning samas piisavalt ambitsioonikad energiatõhususe osas.

“Kindlasti see bürokraatia kadalipp, et sellest läbi murda, kõik need dokumendid, kõik need asjad linnavalitsusega ära vormistada”

“Oleks väga tore, kui leiaks sellise nõustamisteenuse, et ma lähen oma arhitektuurse projektiga sinna omavalitsusse ja mulle antakse kenasti nõu, et jah, tehke sellised seinad, tehke selline katus, arvestades seda, et teil on miljööväärtuslik piirkond, mis iganes meil veel on siin tulemas”

- (4) Omanike renoveerimise otsust takistab puudulik ülevaade ehituskuludest finantseerimise võimalustest ja tingimustest. Olukorras, kus ehitushinnad muutuvad kiiresti, ei ole ettevõtted alid hinnapäringutele vastama. Pakkumiste saamise teeb keeruliseks asjaolu, et omanikud peavad tervikmaksumust teadmata valima välja ehituslahendused olemasolevate alternatiivide seast. Omanike otsustamist teeks lihtsamaks tüüplahenduste baasil välja töötatud ehitusmahtude hindamise töövahendid. Näiteks investeeringu kalkulaatorid, mis aitaksid omanikke renoveerimise algfaasis. See annaks ülevaate võimalikust ehituse maksumusest ning renoveerimisega kaasnevatest finantskuludest.

“Vot seda, ütleme, jah, niisugust kalkulatsiooni oleks vaja, et ise ka arvestada oma rahalist võimekust jne, see oleks kindlasti vajalik”

- (5) Kuna ehitusmahud on renoveerimise maksumuse väljaselgitamise aluseks, siis ootavad omanikud tuge esmaste ehitusmahtude määramiseks.

“Kõigepealt tuleb keegi, on see riik, Euroopa Liit või Tartu linn, appi projekteerimise läbiviimisel, siis selguvad mahud. Siis on inimese enda mõte, kas ta paneb kõrvale selle ja jätkab kunagi hiljem või mis, aga tal on see nüüd käes, tal on olemas suund, tunnel kuhupoole edasi minna”

Projekteerimisteenuste pakkuja te kogitud tõrked töövoos

UURIMISKÜSIMUS

Millised on väikeelamute renoveerimise teenuse pakkuja te kogitud renoveerimise protsessi tõrked ning kuidas neid võiks leevendada, et suurendada renoveerimise kiirust, kvaliteeti ning tõsta oluliselt renoveerimise mahte väikeelamutel?

INTERVJU KAVA

A Peamised turutõrked ja nende leevendamine

- Millised on väikeelamute renoveerimise teenuse pakkuja te kogitud renoveerimise protsessi tõrked?
- Kuidas kogitud tõrkeid peaks leevendada, et suurendada renoveerimise kiirust, kvaliteeti, ning tõsta oluliselt renoveerimise mahte väikeelamutel?

B Renoveerimise kvaliteet

- Kas ja kuidas võiks suurem ehitajate kvalifikatsiooni nõuded mõjutada väikeelamute renoveerimise turgu?
- Kuidas erineb KredExi toega tehtud renoveerimine KredExi protsessist?

C Regulaatori tegevus

- Kuidas saaks kohalikud omavalitsused paremini toetada väikeelamute kvaliteetset renoveerimist?

TULEMUSED

PROTSESSI PROBLEEMID

- (1) Projekt on sageli see kulu renoveerimisel, mille pealt omanikud soovivad kokku hoida. Osa kliente eeldab, et ehitajal on piisav oskusteave ja kogemus, et renoveerimisega seotud tööd kohapeal ära lahendada ilma eelneva projektita. Projekteerijad samas leiavad, et ka eelprojekt on renoveerimise puhul ebapiisav ja seetõttu pakutakse nõ "laiendatud eelprojekti", kus on välja toodud ka peamised sõlmed ning lõiked, mida tavalise eelprojektiga reeglina ei nõuta. Keerulisemate majade ja põhjalikuma renoveerimise juures soovivad projekteerijad koostada põhiprojekt. Tööprojekti ei peetud reeglina otstarbekaks eramute renoveerimisel koostada.

„Seletad, et ei, tegelikult on ikka projekti vaja ja vaata, see maksab päris palju. Siis: „Ei, no mis asja? See nii kallis! KredEx ütles, et ei ole projekti vaja, ainult ehitusluba on vaja““

„Tegelikult selline põhiprojekt või eelprojekti laiendatud osa, kus sul on põhisõlmed ära lahendatud, oleks tähtis“

„Kui ma teen talle hinnapakumise, siis ma panen sinna kolm staadiumi kohe kirja ja seletan ka natukene lahti, mida need staadiumid tähendavad ja klient, siis otsustab. Üldiselt, ütleme nii, et 80% ta otsustab selle eelprojekti kasuks“

- (2) Projekteerijate sõnul on hoonele esitatud nõuded kohati liiga detailsed. Eriti puudutab see muinsuskaitse nõuded või miljööaladest tulenevaid nõudeid projektis antud lahendustele.

„Lihtsalt need muinsuskaitsejaid, noh, need nõuavad ju liistujooniseid ka. See läheb juba nii absurdseks ära“

- (3) Projekteerijad tunnetavad, et omavalitsused vaidlustavad projektis sageli ebaolulisi nüansse, mis ei muuda renoveerimislahendusi ega takista omavalitsuse menetlustoiminguid. Selliste tühistuste puuduste ümber tegemine on ajamahukas ja vähendab tootlikkust. Samas kipub omavalitsustel olema puudus kompetentsist, et hinnata projekteerimise lahenduste või energiamärgiste korrektsust. Ilmselt on otstarbekas üle vaadata projektidele esitatud nõuded ning leevendada sisulises mõttes vähese tähtsusega ning üle reguleeritud nõuded. Selle ilmekaks näiteks toodi lehekülje numbrite joondamise nõuded, mille vastu on lihtne eksida, kuid mis sisuliselt ei määra projekti kvaliteeti ega selle alusel tehtavat toiminguid omavalitsuses. Ilmselt on vajalik lehekülgede nummerdamine, kuid mitte selle piinlikult täpne paigutus. Seega tuleks edaspidi koostöös töövõtjatega analüüsida üle-reguleeritud nõuded nii keskvalitsuse kui ka omavalitsuse tasandil.

„Tallinn saatis projekti mulle tagasi sellepärast, et määruse järgi pidi leheküljenumber olema nurgas. Aga mul oli nagu automaatselt millegipärast see jäänud kuidagi keskele. Ja sellise märkusega tuli tagasi. Ja tuli printida uuesti, päästeametisse, templid-värgid. Absurd!“

- (4) Projekteerijad kritiseerivad ametnike oskamatus või tahtmatust eristada erinevat tüüpi hooneid nõuete esitamisel ja kontrollimisel. Näiteks eramutele ja mitteelamutele lähenetakse sarnaselt, võttes aluseks hoonele esitatud üldised nõuded ning kaalumata nõude asjakohasust igas konkreetses juhtumis. Segaste olukordade lahendamine tingib omakorda ajakulu ning muudab protsesse ebatõhusaks. Samas tuleb rõhutada, et juhul kui näiteks omavalitsusel puudub seaduslik võimalus nõudeid kaaluda, tuleb regulatsioon üle vaadata ning teha vastavad korrektuurid. Kuigi omanikud ja töövõtjad ei tea, kas ametnikul on üldse kaalumise võimalusi, siis süüdistatakse asjakohatute nõuete esitamises vaid omavalitsust. See omakorda õõnestab usaldust omavalituste vastu ning stigmatiseerib ametnikke.

„Eramajal ma ei näe tõesti, miks peab olema terrassi hooldusjuhend. Seda iga inimene hooldab ise ja vaatab ise, kuidas. Aga sellises suuremas avalikus hoones, kui mingit ehitust tehakse, on need hooldusjuhendid asjakohased. Aga seda peakski siis ametnik vaatama, et kus need on asjakohased ja kus ei ole“

„Need ametnikud, kes on tööle võetud ei adu, neil pole endale kunagi maja olnud, nad elavad kuski korteris ... Nad ei ole mitte kunagi ühelgi ehitusobjektidel viibinud. Nad ei saa aru“

- (5) Nõukogude perioodil ehitatud elamute kohta ei ole reeglina piisavat ja usaldusväärset projektidokumentatsiooni. Sageli on hoone tarindid püstitatud ühe hoone piires erinevatest materjalidest. Detailse renoveerimisprojekti tegemiseks tuleb konstruktsioonid avada. See

pole sageli võimalik või ei soovi omanik seda enne maksumuse selgumist teha. See omakorda piirab põhjalikuma renoveerimisprojekti tegemist ning võib suurendada ettenägematute tööde hulka koos lisanduva maksumusega. Varem selgunud asjaolu, et omavalitus võib avamise suhtes nõuda kooskõlastamist on pigem bürokraatlik takistus, mis tekitab omanike arvates asjatut ajakulu.

- (6) Omanikud ei oska hästi projekte lugeda ning projekteerijatele on jäänud mulje, et projekti seletuskirju omanikud samuti tihti ei loe. Seetõttu on ka tellija tagasiside projekteerija tööle puudulik.
- (7) Reeglina ei tellita projekteerimisbüroolt autori järelevalvet ning projekti muudatusi viiakse sisse enamasti vaid juhul kui omavalitsus seda nõuab. Seetõttu võib olla oht, et materjalide asendamine ning sõlmede muutumine mõjutab hoone vastupidavust või tingib madalama energiatõhususe kui planeeritud. Lisaks ei saa hoone võõrandamisel uus omanik olla kindel, et maja haldamisel saab usaldada renoveerimise projekti.

PROTSESSI EDENDAMISE VÕIMALUSED

- (1) Kuigi projekteerijad julgustavad kliente projekti muudatuste ja küsimuste korral konsulteerima projekteerijaga, siis seda kasutatakse pigem harva. Sageli pöörduakse projekteerija poole projekti muudatuse sooviga alles peale ehituse valmimist, kui muudatus on vajalik asjaajamisel kohaliku omavalitsusega. Projekteerijaga kooskõlastamata materjalide asendamine või sõlmede muutmise võib mõjutada ka varem arvatud energiamäärgist. Samas projekteerijate sõnul ei huvita kedagi, kas arvatud energiamäärgis peale projektlahenduse muudatusi enam tõele vastab. Olukorra parandamiseks on vaja luua tingimused ning soosida, et tellijad kaasaksid projekteerijaid projektlahenduse muudatuste protsessi. Teisalt tuleb luua võimalused ning võimestada omavalitsusi, et nad saaksid ja suudaksid paremini järele valvata laiemalt projekti muudatuste üle ning spetsiifiliselt kontrollida, et renoveerimise tulemus vastaks planeeritud energiatõhususele.

„Üldiselt ikkagi, kui projekt büroost välja läheb, siis enne seda ei näe, kui on vaja muudatus projekti teha. Ja siis tuleb välja, et on hoopis, ma ei tea, puitfassaadi asemel kivi ja mingit naljakat värvi“

„Energiamäärgis ju selles mõttes ei muutu, et energiamäärgis on ikkagi nendesamade materjalide, projektijärgsete materjalide tasemel saadud. Kui ta sinna mingisuguse imeliku tuuletõkkeplaadi või imeliku soojustusplaadi paneb, mis tegelikult neid asju välja ei anna, siis ega see kedagi edasi huvita“

- (2) Tehases eeltoodetud renoveerimise elementide rakendamise osas eramajade renoveerimisel, millest kortermajade puhul oodatakse olulist tootlikkuse kasvu ja renoveerimise kiirust, olid projekteerijad skeptilised. Nende hinnangul ei pruugi olla tehasealine renoveerimine otstarbekas eramute puhul. Kuigi tehases standardmõõdus moodulite tootmine on tõhus, siis projekteerimine ning paigaldus on selle võrra keerukam. Viimane tuleneb peamiselt sellest, et ka tüüpsetel eramutel on geomeetria erinevusi. Lisaks on väikeelamu renoveerimisel võimalik kohapeal rakendada kvaliteedi tagamise meetmeid, mis suurte kortermajade puhul liigselt kalliks võivad osutuda. Näiteks katta kinni avatud tarindeid, kaitsmaks neid ilmastiku mõjude eest. Sestap peaks kogenud töömehed platsil

olema võimelised pakkuma eeltootmisest suuremat tootlikkust tagades samas piisava kvaliteedi.

„Tehases hakata eramajadele tegema – see on liiga suur ressursi kulutamine. Täna sel päeval on naelapüssid ja mehed on kohapeal, nad teevad selle tehase triki ära. Tehases ei ole mõtet hakata jamama“

- (3) Kuna eraklient ei ole elukutseline tellija ning seetõttu ei ole kursis nii ehituse kui ka asjaajamise etappidega, siis kulutavad projekterijad osa oma projekterimise ajast klientide koolitamisele ning korrektsete lahenduste valimise osas veenmisele. Projekterijate ajakasutust saaks tõhustada ja tootlikkust kasvatada, kui klient oleks paremini ette valmistatud ehitustehniliste põhimõtetega. Seda aitaks saavutada iseseisvaks õppimiseks kättesaadavate juhendite ja käsiraamatute (sh veebilahenduste) kaudu, mis selgitaksid nii ehitise toimimist kui ka renoveerimise lahendusi.

„Ja omanikud, no paljud omanikud ei saa ka ju projektist mitte midagi aru, vaatavad nagu mingit imeasja“

„Meil oleks vaja nagu tellijale ka mingit sellist lihtsat käsiraamatut, et näed, kuidas niiskus läheb majast välja või miks näiteks keldrisse tuleb niiskus sisse, eks, kuidas mingi kiht töötab. Tuleb sellest kirjutada väga lihtsalt ja loogiliselt – niimoodi, et su vanaema ka aru saaks“

„Võib-olla peaks suunama seda avalikku teavitus ka või igasuguseid neid uuringuid eraklientide poole, aga noh, ma ei kujuta ette, kuidas seda teha“

- (4) BIM-i² kasutamisel eramute renoveerimislahenduste väljatöötamisel on projekterijate seisukohad vastuolulised. BIM-i töövoogu üksnes renoveerimise pärast välja arendama hakata ei tundu otstarbekas. Samas on kolmemõõtmelised mudelid leidnud renoveerimiste puhul kasutust just arhitektuurse lahenduste väljatöötamisel. Elamu mudelid võimaldavad projekterijal paremat suhtlemist kliendiga, kes kolmemõõtmelisest vaatest saab kergemini aru kui traditsioonilisest kahemõõtmelisest projektijoonisest.

„BIM-mudelist eramajade puhul mina näiteks ütleks, vähemalt selles osas, et näiteks arhitektuurses osas on sellest küll kasu. Kui ta tahab, ta saab sinna kas 2D-s teha need vee ja kanali asjad sisse. Või mul üks itimees tegi kõik asjad seal 3D-s, lõpus pani ka mudelisse kokku need veed ja kanalid ja ventilatsioonid. Tal oli sest kasu“

² Building Information Modeling – mudelprojekterimine

- (5) Parima kvaliteedi tagamiseks on projekteerijate sõnul vajalik koostöö tellija, projekteerija ja ehitaja vahel. Just projekteerija on see, kes tavaliselt ehitamise protsessist kõrvale jääb, kuna tellija ei näe selles sageli lisandväärtust vaid pigem kulu.

„Me ei nimetanud seda projekti autorijärelevalveks, aga see kujunes niimoodi protsessi käigus välja. Aga ma ütlen, et see oli nagu väga hea näide, kuna klient oli ise ka südamega asja juures ja ka ehitaja oli südamega asja juures, nii et see kukkus tõesti hästi välja“

„See ehitaja valik on tihtipeale ka samamoodi, et sa pead nagu usaldama seda ehitajat on ju, see peaks olema mingisugune kolmepoolne kohtumine ehitaja, projekteerija ja omaniku vahel, et kõik saaksid ühtemoodi sellest asjast aru“

„Eratellija puhul on ikkagi nii, et raha mängib väga suurt rolli. Väga palju isikuid sinna, nagu omanikujärelevalve, autorijärelevalve ja kõik need asjad, tegelikult ei võeta“

Ehitusteenuste pakkujate kogetud tõrked töövoos

UURIMISKÜSIMUS

Millised on väikeelamute renoveerimise teenuse pakkujate poole kogetud renoveerimise protsessi tõrked ning kuidas neid võiks leevendada, et suurendada renoveerimise kiirust, kvaliteeti ning tõsta oluliselt renoveerimise mahte väikeelamutel?

INTERVJUU KAVA

A Peamised turutõrked ja nende leevendamine

- Millised on väikeelamute renoveerimise teenuse pakkujate poole kogetud renoveerimise protsessi tõrked?
- Kuidas kogetud tõrkeid peaks leevendama, et suurendada renoveerimise kiirust, kvaliteeti ning tõsta oluliselt renoveerimise mahte väikeelamutel?

B Renoveerimise kvaliteet

- Kas ja kuidas võiks suurem ehitajate kvalifikatsiooni nõuded mõjutada väikeelamute renoveerimise turgu?
- Kuidas erineb KredExi toega tehtud renoveerimine KredExita protsessist?

C Regulaatori tegevus

- Kuidas saaks kohalikud omavalitsused paremini toetada väikeelamute kvaliteetset renoveerimist?
- Kas on olnud võimalust regulaatoritele anda tagasisidet, et muuta turgu tõhusamaks

TULEMUSED

PROTSESSI PROBLEEMID

- (1) Ehitajad märkisid intervjuudes, et nad tunnevad kõige enam puudust kvaliteetsetest renoveerimisprojektidest, mille baasilt saaks teha esmalt ammendava hinnapakkumise ning mille järgi ehitades oleks tagatud õigete materjalide valik ning korrektsed sõlmed. Sestap juhiti vestluses suurt tähelepanu projekteerijate praagile, tunnetatud kvaliteedi langusele ehituses üldiselt ja noorte inseneride järelkasvu vähenemisele.

Eraldi toodi olulise probleemina esile projektide sagedast pealiskaudsust, mis tähendab, et projektis ei ole küll otseselt vigu, kuid kõiki vajalikke tehnilisi lahendusi pole projekteeritud, jättes selle lahendamise ehitaja vastutusele. Puudu on näiteks vajalikud sõlmelahendused. Selle osaliseks põhjuseks on ilmselt ka tellijate huvi projekteerimise pealt kokku hoida, mistõttu valitakse projekteerimisteenuse pakkuja enamasti madalama hinna alusel. Kuigi ehitajad arvavad, et madala hinna eest polegi alust kvaliteeti oodata saab projekteerija hinnapakkumise teha üksnes lähteülesande alusel, aga selle koostab enamasti omanik. Juhul, kui projekti lähteülesanne ei ole piisavalt täpselt ja ammendavalt koostatud, siis võivad ka projekteerijad pakkuda liiga madalat hinda. Teisalt ei pruugi tellijad osata hinnata, kas üleantav projekt on piisav, et renoveerimishange ja ehitamine õnnestuks.

„Kui sa ikkagi lammutama hakkad ja sul osa maja on ühe konstruktsiooniga, aga osa maja on hoopis teisega, mida ei ole kohatiste avamiste käigus projekteerija üldse avastanud, noh siis ongi nii, hakkab pihta sealt kohe, et sa pead tegema hoopis teistsuguseid lahendusi teinekord“

„Minu arust aasta-aastalt see projekteerimise kvaliteet lihtsalt langeb igal pool. /---/ isegi ei suudeta seda, /---/ dokumenti lugeda, et mis asjad, mis sõlmed ja asjad peavad joonistel olemas olema“

„Projekteerija kahjuks paljudel juhtudel ei suuda nagu aru saada, kuidas seda kõige lihtsamini või kõige normaalsemalt lahendada nii, et tellijal oleks hea ja seda on võimalik ka ära ehitada nii, et see ei tuleks rahakotile väga kallid /---/ projekteerija teeb mingi lahenduse ära, aga sa ei saa nagu absoluutselt selliselt läheneda selle objekti peal“

„Projektid on ligadi-logadi. Eramajade puhul on neli vaadet ja pealtvaade, selle järgi tuleb ehitada. Sõlmjoonised puuduvad ja on tüüpvead, et tehakse plaatvundament ja täidetakse see killustikuga“

„Noori insenere tuleb iga aastaga aina vähem peale. Ja eriosadega on see veel eriti hull“

„Kui meil on normaalsed projektid, siis ehitaja saab ka pooltest probleemidest priiks, sellepärast et ehitaja ei peagi ise projekteerima seal kohapeal ja mõtlema asju välja, tema peaks projekti saama ja selle järgi ehitama“

„Eramaja tellijad just – eeldavad või loodavad, et nad saavad, kes seal 1800 euro eest, kes 3600 euro eest mingi projekti, aga siis ongi nii, nagu Tarmo ütles, et sa saad seal paar vaadet ja “kogu muusika”, aga noh, see ei ole isegi eelprojekti tasand veel“

- (2) Kuigi väikeelamu omanik võib oma maja renoveerimisel koostada ise nii projekti kui ka ehitada, siis olid ehitajad skeptilised, et ilma kvalifikatsioonita omanik võiks iseseisvalt ja omal vastutusel üldse ehitustöid juhtida. Samas mõndakse, et omanik võib hakkama saada pigem üksiku töö tegemise või selle juhtimisega, kuid tervikliku renoveerimise puhul on ehitamise tegevus märksa komplekssem ning erinevate tööde omavaheliste seoste tõttu peaks nii projekteerimise kui ehitamise jätma elukutselistele kutsetunnistusega töövõtjatele.

„Omanik võib pärast lihtsalt värvida, kui ta tahab ehitada. Noh, tegelikult me räägime täna ju kutsega tegevusest, see on ehitustegevuse juhtimine. /---/ See üks töö võib olla katuse vahetus. Aga kui me läheme sisse eritöödega, siis need on kõik omavahel seotud“

- (3) Sageli puudub omanikel võimekus tasuda töövõtjale vahetult pärast ehituse või selle etapi lõpetamist, sest oodatakse KredExist toetuse laekumist. Väikesed ettevõtted, kes sõltuvad rahavoogude kiirest liikumisest ei saa tasu laekumisega pikalt oodata. Sestap on vaja kaaluda, kas ja kuidas saaks toetuste rakendusüksus eelistada toetuse väljamakse menetlemise järjekorras kliente, kellel on objektiivselt kiirem kui teistel.
- (4) Töövõtjad rõhutavad, et võrreldes korteriühistutega, kellel on enamasti kogutud remondifondi reserv, ei pruugi väikeelamu renoveerimishuvilistel olla jooksvalt vabu vahendeid, et tellida uuringuid ning projekti enne toetuse ja laenulepingu otsust.

„Loota, et me anname a´la samamoodi raha nagu korteriühistutele – see skeem ei toimi /---/ ja eraisikul ei ole tõesti seda raha, et tellida neid uuringuid ja seda projekti, nagu korteriühistul“

- (5) Ehitajate hinnangul on omavalitsuse ametnikud ehituse valdkonnas pigem ebapädevad ja ülekoormatud, et piisavalt süveneda või ennast täiendada. Ehitajad arvavad, et ilmselt kulub palju ametnike ressursi EHR-i toimingutele, mis on seni olnud kohmakad ning aeganõudvad. Eraldi toodi esile seda, et omavalitsustel valdavalt ei ole selget arusaama ning plaani eramutega seotud renoveerimise mahtude, paiknemise ning arhitektuuri osas.

„Kahjuks on omavalitsustes ikkagi ehitusspetsialistid küll paigas, aga nad ei ole pädevad. Noh, mõni ei ole üldse ehitusharidusega /---/ Kui inimene pöördub nagu omavalitsusse, et tahaks midagi teha ja, ma ei tea, ehitusluba võtta ja küsib, mis nagu edasi saab, siis seda nõu sealt ei tule, kuidas teha“

„Kohalik omavalitsus ... minu arust neil on selle EHR-iga nii palju tegemist, et nendel ei jää seal muuks nagu eriti aega“

„Kohaliku omavalitsuse inimene peab olema nii pädev, et suudabki nõu anda, millest alustada, kas teha ja mida teha ja kuidas siis teha. Neil ei ole vist, ma arvan, endal ka väga head nägemust, kuidas need hooned või tänavad pärast välja peaksid nägema“

- (6) Ehitajad tunnistavad, et ka kolleegide hulgas on palju ebapädevust. Tellijad omakorda on valmis palkama ehitaja, kellel puudub tõend kvalifikatsiooni kohta.

- (7) Järelevalve ülekoormus seab ehituse kvaliteedi kahtluse alla. Ehitajad on kogenud, et mõnel järelevalve inseneril on liiga palju objekte käes, mille üle tegelikult valvata ei õnnestu. Pelgalt objektide arv ühe inseneri kohta ei ole oluline kvaliteedi indikaator, vaid pigem viitab sellele, et suure hulga toimetulek on ebatõenäoline. Probleem on keerukas, sest omanikul ei ole palju võimalusi selleks, et hinnata kas ehitusjärelevalve teeb piisavalt põhjalikku tööd. Lisaks võivad ehitusvead, mida järelevalve ei ole esile toonud, ilmnedas alles mitmete aastate jooksul peale ehituse valmimist. Autorid soovivad kaaluda järelevalve vastutuse ülevaatamist.

„Järelevalve kui selline või teenus on natuke ära lõrtsitud /---/ kui küsida järelevalvelt, mitu objekti tal käsil on sel kuul, ja siis ta ütleb, et tal on 17 objekti – noh, mina ütlen, et see ei olegi nagu reaalselt võimalik, sest siis see tähendaks seda, et ta jooksebki seal kord kahe nädala tagant läbi ja annab, siis mingi allkirja“

- (8) Ehitajad on skeptilised renoveerimiskampaania õnnestumises kohtades, kus tegelik majanduslik võimekus renoveerimiseks puudub.

„Ma arvan, et kui minna seda teavitustööd tegema kuhugi Peipsi äärde, Alatskivile või Lõuna-Eesti kanti, siis noh, see on väga vahva, aga rahata ei tee täna kahjuks mitte midagi”

- (9) Ehitajad toovad esile, et väiksema käibega töövõtjatele ei ole ehitusega seotud standardid taskukohaselt kättesaadavad. Kuigi standardid on kohapeal kasutuseks tasuta olemas üksikutes raamatukogudes, ei olnud küsitletud töövõtjad sellest teadlikud.

„Kui sa tahadki mingit tarkust ammutada, oled näiteks väikeehitaja väikeprojekteerija, siis need standardid maksavad päris omajagu raha ja need uuenevad aeg-ajalt“

- (10) Üle reguleerimine on niisamuti probleemiks – nt eramu puhul nõutakse kolme liiki järelevalveinseneri.

„Näiteks eramajale tuleks võtta kolm järelevalveinseneri: üks on üldehitaja, siis on ventilatsiooninsener ja siis on toruinsener /---/ minu arust see üle reguleeritud, et isegi sitapoti panekut ei saa nagu üldehitaja tegelikult järele valvata“

„Minu arust võiks saada üks järelevalveinsener hakkama eramaja puhul kõikide tehnosüsteemidega, see peaks olema nagu täiesti normaalne“

- (11) Ehitajad olid kriitilised energiatõhususe saavutamises vanade majade renoveerimisel ning avaldasid veendumust, energiaarvutused ei ole valdavalt usaldusväärsed. Juhul, kui see arvamus on ehitajate seas valdav, siis mõjutab see kindlasti ka tellija meelsust energiamärgise osas. Skeptiline sentiment märgise osas võib julgustada nii omanikke kui ehitajaid asendama projektis ette nähtud materjale ning sõlmi, sest puudub usaldusväärne kvantitatiivne tagasiside asendamise mõjust energiatõhususele.

„Me ju vanadel majadel ei suuda elimineerida kõiki neid külmasildasid. Ja noh, see on see teine teema, et see energiamärgise arvutus praktiliselt kannatab kõike /---/ see on ka natuke sihuke minu jaoks udu, see energiamärgiste väljastamine“

- (12) Ehitajad soovivad välja selgitada kõigepealt selle, milliseid hooneid on üldse otstarbekas renoveerida. Ehitajad on veendunud, et aegunud ehituvõtteid kasutades ning nõ ehitusjääkidest püstitatud nüüdseks amortiseerunud elamuid pole ratsionaalne renoveerida. Võrreldes kortermajadega mõjutab eramu valdavalt üht leibkonda ning seetõttu ei pruugi olla vajalik põhjalikult analüüsida, millises seisus hoonet on mõistlik renoveerida ja millist mitte. Piirkondlikult võib eramute osas usaldada turumajanduslikke protsesse.

„Paljude hoonete puhul tuleks kõigepealt esitada see küsimus: kas renoveerida? Lihtsalt need lahendused, veneaegsed materjalid, ei tea millest, ehitusjääkidest ehitatud hooned – neid ei ole mõistlik renoveerida“

- (13) Skeptilised oldi peatöövõtjate osas, kes kasutavad palju alltöövõttu ning sellist muutust ehitajad ei soosi. Pigem peaks eramute renoveerimisel töid tegema ettevõtte, kelle palgal on suurem osa oskustöölisest. Allhankena peaks neid juurde võtma vaid erandjuhul, et oleks tagatud lepinguga võetud tööde kaetus kvalifitseeritud tööjõuga.

„Ei ole mõtet võtta peatöövõtjat, kellel on hulk alltöövõtjaid, vaid peaks olema ehitusfirma, kes on ise pädev kõiki töid tegema, nii et talt on ka võimalus saada know-how'd eri osadega“

„Eramu on ikkagi selline asi, et seal ei peaks olema mingi suurt peatöövõtjat ja siis, ma ei tea, keegi tuleb seal meeletult alltööd tegema. Need oleks sellise väiksemate firmade otsast lõpuni tehtavad asjad ikkagi sisuliselt, kaasates eri eritööde tegijaid“

PROTSESSI EDENDAMISE VÕIMALUSED

- (1) Protsesside edendamises toodi esimesena esile vajadus tagada stabiilsem nõudlus, mis ei kontsentreeruks ajas lähtuvalt toetuste voorudele. See aitaks töövõtjatel nii aega kui ressursse paremini planeerida ning tagaks ka kõrgema kvaliteedi.

„Kuna poliitilistel põhjustel tehakse valimistest valimiseni mingeid kampaaniaid ja otsuseid, siis nende rahastustega on umbes sama teema, et palju hankeid on ühes ajaaknas. Ja siis ehitajal ongi probleem, et ta ei saagi siis näiteks oma tellinguid kusagilt kätte“

„See peaks olema nagu püsiv mingi meede, et vot ongi nüüd, ma ei tea, kümne aasta jooksul kogu aeg ühtlaselt. Ehitaja on valmis, tarnija on valmis, rentija on valmis. Siis oleks nagu lihtsam“

- (2) Korduvalt kerkis esile töövõtjate arvamus, et kvaliteet ning tootlikkus saaks kasvada eelkõige suuremast koostööst ehitaja, projekteeija ning järelevalve vahel. Koostöö puhul peeti silmas lisaks ehitamisele ka projekteerimist, kus realiseerijad saavad nõu anda kavandajatele ning õpivad ise ka miks teatud nõuded on ehitamisel vajalikud.

„Kõige parem on tegelikult /---/, et tulevikus ongi kaasatud kõik korraga, nii ehitaja kui ka projekteeija, ja tehaksegi pakkumised ja asjad juba kulude või sellise põhjal“

- (3) Ehitajad rõhutasid, et pädeva hinnapakumise ning kvaliteetse ehitustulemus eelduseks on detailne põhiprojekt. Samas tunnistati, et tellijad piirduvad enamasti eelprojektiga, kuna ei

osata hinnata põhiprojekti lisandväärtust. Kohati tellijad usaldavad ka pigem rohkem ehitajat ning alahindavad sõlmede projekteerimise vajalikkust.

„Eramaja tellija peaks tellima ikkagi endale väga detailselt põhiprojekti – noh, tööprojekti ei julge soovitada, sest seda ei jõua keegi pärast kinni maksta –, nii et olekski tõesti need sõlmed ja kõik ära lahendatud“

- (4) Ettevõtjad leiavad, et kuna riigil on eesmärk saavutada valdava osa elamute renoveerimine, siis eramu renoveerimise konsultatsiooniteenus peaks olema omanikule tasuta kättesaadav. Hoone uuringud võiksid olla rahaliselt toetatud enne projekteerimise lähteülesande püstitamise algust.

„Kui sul on eramaja ja sa tahad seda renoveerida, siis, ütleme, punkt number üks on see, et riigil võiks olla mingi toetus, kus ta maksab näiteks saajaprotsendiliselt kinni konsultandi ja siis näiteks uuringud mingis ulatuses. Ehk siis see elanik ei peaks ise sentigi selle eest maksma. See tähendab seda, et sealt on võimalus saada juba mingidki õiged algandmed. Sealt edasi me saame hakata alles rääkima, kas see projekt pärast on asjakohane või mitte“

- (5) Riigi toetusega tehtud projektide avaldamine projekteerimise repositooriumites.

„Täpselt nagu geoloogid eks ole, peavad panema oma geoloogiauurimud mingi aja pärast geoloogiafondi. Sama hästi võib olla see nõue, et kui on tehtud abirahaga projekt, siis peab see projekt minema näiteks mingisse keskkonda üles“

„Meil on umbes ma arvan kuskil 50 erinevat seina tüüpi, mis on täna juba läbi projekteeritud /---/ aga nüüd võiks need kokku koondada ja me ei peaks tegema ju seda kümme korda uuesti. Lõpuks hakkavad tekkima sellised tüüpsed asjad, mida ei pea enam tegema, teed korra ära ja need ongi võtta tulevikus“

„Võru linnas on mingi muinsuskaitse hoonetega küll on selline lugu, et nad teevad mingi ühe või kolm maja, teevad seal midagi ära, need lahendused, ja siis need on nagu kõigile kättesaadavad pärast seal“

- (6) Kutselist järelevalvet tuleb oluliselt suurendada ning tõhustada, sh järelevalvet nende endi tegevuse üle. Kritiseeriti nõuete järgimist kutsete väljastamisel ning oldi veendunud, et kui on eksitud kutse väljastamisel või kutse omanik kutsenõuded ei järgi, siis tuleb ka kutse ära võtta. Kuna kutsete ära võtmine on ehitajate hinnangul keeruline, tuleks seda protsessi lisaks analüüsida. Veel tõid ehitajad välja, et järelevalvet tuleb kaasata juba projekteerimise faasis. See aitaks leeveneda praktiku puudumist selles etapis. Projekteerimise faasis on tellijal on lihtsam hankida järelevalvet kui püüda leida ehitajat, kes panustaks projekteerimise nõustamisse.

„Juba praegu antakse suht kergekäeliselt kutseid. /---/ Mina küsiks, miks üldse selliseid nõudeid kehtestada, kui keegi neid tegelikult ei hinda üks ühele ja kutseid väljastatakse ikkagi“

„Las olla need nõuded kõik sellised, pigem tuleks hakata vaatama, mis alustel neid inimestele väljastatakse ning kui inimesed on millegagi hakkama saanud, siis, ütleme, keegi peaks hakkama sellega tegelema, et siis peab lihtsalt inimestelt neid kutseid hakkama ära võtma“

„Probleem on see, et kutseid ei saa lihtsalt ära võtta“

Kohalike omavalitsuste kogemused eramute renoveerimisel

UURIMISKÜSIMUS

Kuidas saaks kohalikud omavalitsused paremini toetada väikeelamute kvaliteetset renoveerimist?

INTERVJUU KAVA

A Motivatsioon

- Mida KOV teeb kui keegi helistab ja küsib kust renoveerimisega peale hakata? Kuidas näete nõustamise protsessi?
- Kuna eramand on püha äkki KOV ei tohigi sekkuda?
- Millised KOV kavad praegu käsitlevad elamute renoveerimist ja eriti väikeelamute renoveerimist?

B Renoveerimise protsess

- Kas KOV teab kui palju ja kuidas rekitakse ja miks, mis on tema roll (ennetav, menetlus, naabruskonna vahemees). Mida tehakse kui eramaja omanik helistab ja soovib rekkida? Projekte ei menetle, aga järelevalvet teeb heal meelel?
- Kas panustate sellesse rohkem kui tavapärane menetlus?
- Kuidas praegu käsitletakse renoveerimist?
- Kas ja mis ulatuses seda peaks tegema? Kuidas saaks kohalikud omavalitsused paremini toetada väikeelamute kvaliteetset renoveerimist?

C Lõpuküsimus

- Mis on selleks vaja, et seda teha (eeldused, ressursid)?
- Mis on esimesed kolm tuge/asja, mis aitaksid teie omavalitsuses eramute renoveerimisele lähemale?

INTERVJUDES OSALENUD OMAVALITSUSE ESINDAJAD

Triin Järva vallast, Kaire Elva vallast, Aivar Kadrina vallast, Lily Nõmme linnaosast Tallinnast, Peep Jõgeva vallast, Andres Saaremaa vallast

TULEMUSED

- (1) Uuringus osalenud omavalitsustest oli vaid Järva vald renoveerimise jaoks midagi eraldi ette võtnud lisaks tavapärasele taotluste menetlemisele. See oli Esna Kareda piirkonna taluarhitektuuri uuring, kus püüti lisaks hoonete tehnilisele seisukorrale, hinnata ka omanike meelsust ja võimekust oma elamu renoveerida. Teistes omavalitsustes piirduti pigem renoveerimistoetuse võimalusest teavitamisega, kui vastav meede avanes. Eramute korrastamisega seoses, mis ei ole suunatud energiatõhususele, on tehtud näiteks piirdeaedade korrastamise kampaaniat ning lisaks sellele toetavad kohalikud omavalitsused lammutamist. Kasutatakse ka hajaasustuse programmi, mis toetab kanalisatsiooni ja veesüsteemide ning elektrisüsteemide ja teede ehitust. Osade ametnike sõnul ei ole nad väga kursis, kas ja milliseid kampaaniaid nende omavalitsuses hoonete osas korraldatakse.

- (2) Omavalitsustes, kus on arvestataval hulgal korterelamuid, püütakse pigem korteriühistuid aidata ning eramute renoveerimise strateegiate väljatöötamise ja teavituskampaaniate üle ei ole veel jõutud mõelda.

„Ausalt, eks see, ütleme, kõige suurem motivaator on ikkagi raha. Me praegu üritasime panna eelkõige rõhku korterelamutele, et nemad saaksid oma rekonstrueerimistoetusega minema hakata“

- (3) Kuigi valimis osalenud omavalitsuste esindajad mõistsid elamutega seotud renoveerimise potentsiaali, keerukust ja vajalikkust, oldi siiski skeptilised kõikide eramute massilise renoveerimise vajalikkuse ja võimalikkuse osas. Näiteks toodi esile piirkondi, mis on tühjenevad, kus renoveerimine ei ole otstarbekas. Lisaks märgiti ära hoonete ajutine või hooajaline kasutus, mille puhul absoluutne energiatarve aastas võib olla madalam kui terviklikult renoveeritud, kuid aastaringis kasutuses oleva eramul. Samas pole praegu kohalikul omavalitsusel head ülevaadet, kui palju on tühjenevaid hooned, kus need paiknevad ning milline on selliste hoonete arvu muutumise trend.

„... kas ja kui mõistlik see taluarhitektuuri renoveerimine ja õigele energiaklassile viimine üldse on“

„Aga kuidas nende vanade elamutega, mida on ka väga palju, aastaks 2050 valmis saadakse, vot seda ma tegelikult hästi ette ei kujuta küll“

„Ja mul tekib nüüd küsimus, kas nendes majades elatakse aastaringiselt [...] Võib-olla, kui seal elatakse väga vähe, kas siis see värk [renoveerimine] kõik jälle on nagu põhjendatud seal?“

- (4) Seoses eramute renoveerimisega puutuvad uuringus osalenud omavalitsused kõige rohkem kokku eelkõige päikesepaneelide paigaldamisega ning omavoliliselt ümberehitatud elamute seadustamisega. Piirkondades, kus on kehtestatud väga detailsed nõuded miljööaladele, rõhutati probleeme hoonete renoveerimisele kehtestatud erinõuetega. Näiteks on tänava poole keelatud päikesepaneelide paigaldamine ning ka soojuspumpade torustik ei tohi olla nähtavalt fassaadile paigaldatud. Osad majaomanikud, aga eriti neid nõudeid ei hinda ning püüavad ellu viia lahendusi, mis on reeglitega vastuolus. See omakorda tähendab, et omanikke renoveerima motiveerida on keerulisem ja lisaks on ametnikud pigem hõivatud tingimuste kontrollimisega ning aega renoveerimise kampaaniate korraldamiseks napib. Võib eeldada, et sarnased probleemid on ka teistes omavalitustes, kus miljööaladel on ranged ja/või detailsed nõuded elamute renoveerimisele. Intervjuul ilmnes, et on ka olukordi, kus projekti koostanud töövõtja (arhitekt või insener) pole samuti teadlik piirkondlikest reeglitest ning koostab koos omanikuga lahenduse, mis ei ole omavalitusele vastuvõetav. Ilmselt tuleb omavalitustel ehitusega seotud kommunikatsiooni paremini korraldada ning lisaks nõuete tutvustamisele selgitada ka seda, miks need nõuded on vajalikud.

Autorid leiavad, et kuna enamus projekteerimist ning asjaajamist käib läbi digitaalsete kanalite, siis võiks kaaluda elamutega seotud renoveerimise tingimuste digilahenduse välja arendamist. See tähendab, et ei omanik ega töövõtja ei peaks hoonetele seadud nõuded erinevates allikatest otsima või esitama eraldi taotlust omavalitusele. Digilahenduses oleks avalikult näha kõik piirkondlikud ning üksikobjektile seadud piirangud.

„Aga no ikkagi inimesed kogu aeg esitavad meile neid ehitusteatisi, kus on torud seina peal. Sellega me nõus ei ole. Siis on inimesed väga pahased. Aga nad ei saa ise ka sellest aru, et see rikub ära nende fassaadi, neil fassaadist täiesti kama kaks, peaasi, et soe oleks.“

- (5) Suurematest keskustest kaugemates piirkondades on renoveerimisvõimekus madal, napib ka renoveerimiste näiteid, millest kohalikud “ise-ehitaja” või “naabrimehega-ehitaja” tüüpi omanikud saaksid eeskuju võtta. Sellistes piirkondades on vähe ka usaldusväärseid töövõtjaid, kes renoveerimistööd pakuksid. Madal kinnisvara väärtus samuti ei aita kaasa renoveerimise edenemisele.

„... aga tegelikult ega neid eeskujusid kah ei ole võtta. Ma kujutan ette, et vähemalt siin maapiirkondades enamik neist elamute renoveerijatest on ikka nihukesed iseehitaja tüüpi või naabrimehega ehitaja tüüpi. Ega neil kuskilt kedagi võtta ei ole, nad ei suuda mingit ehitajat palgata eks ole, ja kui suudavad kellegi leida, siis see on ikkagi minu meelest suurem soss-sepp kui nad ise naabriga“

- (6) Omavalitsuse ametnikud hindavad oma töökoormust piisavaks ning ei ole agarad teavitustegevustega endale uut tööd juurde tekitama.

„Meil on nagu tööjärg on kogu aeg, pidevalt ees, nagu seda tunnet ei ole, et oleks vaja kampaaniaga kuidagi tööd juurde saada. Jõuaks needki asjad tähtajaks ära teha“

„Vot, mul esialgne, esimene mõte, mis mul tekkis [...], on see: aga miks me endale tööd juurde tekitame veel? Meie kallal virisetakse selle pärast, et jõua menetleda ja meil on nii pikad menetlusajad siin ja me ei jõua neid ehituslube anda. Kuidas me nüüd peaksime hakkama veel omale tööd juurde hankima, eks ju?“

- (7) Eramuid puudutava renoveerimise strateegia osas on omavalitsused veidi ebakindlad. Näiteks puudutab see dilemma, mis ulatuses on otstarbekas piirata renoveerimise ulatust taluarhitektuuris võrreldes kliimaeesmärkide täitmisega. Ilmselt on siin vaja laiemat diskussiooni hajaasustuses oleva avaliku huvi, avaliku ruumi, eraomandi ning kliimaeesmärkide kooskäsitlemisest.

„Meie tahaksime enda jaoks nagu selgeks saada – või mitte ainult endale, vaid tegelikult meie majaomanikele selgeks saada – selle, kumb on siis rohkem kaalukausil, kas pärand või CO2, eks. Kas seal tuleb mingisuguseid erisusi või on nii, et need erisused on siis nii suured ja me ei täida oma eesmärki? Noh, meie, meie jaoks on see nagu see sõlmküsimus, et me ei taha nagu taluarhitektuuri rikkuma minna.“

- (8) Omavalitsuse ametnikud on praeguste kriiside valguses tuleviku osas pessimistlikud. Eraldi tuuakse välja hüppeliselt kõrgeks tõusnud inflatsioon ning toonitatakse, et Ukraina sõja lõppemisel läheb maailmas tohtu ressurs selle riigi ülesehitamiseks. Lootust on vaid Euroopa Liidu toele, kuna energiatõhusus ja rohepööre on liidus prioriteet. Pigem kaheldakse, kas enne 2040 aastat tekib omavalitsustel piisav võimekus, et lisaks teavitusele ka omanikke finantsiliselt toetada.
- (9) Kohalikud omavalitsused tajuvad, et pikaajaliste renoveerimise eesmärkide saavutamiseks napib omavalitsuses ressursse. Sestap pakuti välja, et omavalitsuses võiks tööl olla kohalikke olusid tundev renoveerimise nõunik, kes omaks head ülevaadet ehitamise ja renoveerimise protsessi etappidest ja oleks pädev ehitustehniliselt andma nõu renoveerimis lahenduste kohta. Sarnast konsultatsiooniteenust on soovinud ka eramute omanikud, tunnetades ebakindlust renoveerimise protsessi keerukuse suhtes.

„Ma arvan, et võib-olla võiks kuskile meie struktuuri sättida mingisuguse renoveerimisnõuniku, kes oleks nagu esimeseks sammuks, kui inimene mõtleb üldse oma majaga midagi ette võtta. Siis ta käiks tema juurest läbi ja saaks siisugused esimesed näpunäited ega läheks täiesti vales suunas“

- (10) Omavalitsused pakuvad välja võistluspõhise lähenemise renoveerimise aktiivsuse tõstmiseks, tuues paralleelse kauni kodu kampaaniaga, mis oli populaarne ning leidis kajastamist meedias.

„Kunagi ju toimisid siin ja praegu toimivad ka nn kaunite kodude kampaaniad. Kui nüüd panna need inimesed omavahel konkureerima kuidagi mingi nipiga, siis kas see võiks olla üks siisugune stiimul? Ma ei ole ka muidugi veendunud, sellepärast et ka kaunitele kodudele need auhinnad olid ju tühi, üks ole, selles mõttes nad olid pigem edevuse väljaelamiseks ja au saavutamiseks. Kas siin oleks sellisel meetodil jumet?“

- (11) Üks enamlevinumaid probleeme eramu omanikel on pädeva projekteerija leidmine. Omavalitsused tunnistavad, et nad saavad nädalas korduvalt päringuid, milles küsitakse soovitusi projekteerijate leidmiseks ja valimiseks. Intervjuudest töövõtjatega selgus samamoodi, et projekteerijaid on vähe ja nende järelkasv ei ole ka praeguse nõudluse juures piisav. Olukord muutub veelgi teravamaks kui renoveerimise mahte on vaja oluliselt suurendada. Intervjuudest ei tõstatunud varem teadaolev probleem, et ametnikuid ei saa soovitada töövõtjaid, kuigi omanikud seda neilt pärivad. Samas on omavalitsused vabad pidama nimekirja töövõtjatest, kes on projekte omavalitsusele esitanud.

„Sellepärast, et minu arust hästi palju jääb ka selle taha, kes mulle need projektid valmistab. Minult ikkagi iga nädal mitu korda küsitakse: „Palun soovita mulle projekteerijat, sest ma olen terve Tartu läbi helistanud ja kõik ütlevad, et tule kahe aasta pärast uuesti“

- (12) Renoveerimise mahtude ja tõhususe kasvatamiseks pakuvad kohalikud omavalitsused välja tüüplahenduste väljatöötamist. See tähendab et nii omanikel kui ka kohaliku omavalitsuse spetsialistidel oleks võimalus tüüplahenduste kataloogist või repositooriumist leida põhimõttelisi lahendusi konkreetse hoone renoveerimiseks ja juba valmis projekteeritud sõlmede lahendusi.

„Meil on hästi palju tüüphooneid ehk on hästi palju kolhoosiaegseid asulaid. Kui nendele tekiks mingisugused renoveerimise tüüptingimused /---/, siis see kindlasti aitaks nii inimesi kui ka KOV-i ametnikku“

- (13) Uuringus osalenud omavalitsuste esindajad pidasid kõige kriitilisemaks probleemiks omavalitsuse võimekuse kasvatamisel inimressursi puudust. Mitmed ametnikud on hõivatud erinevate valdkondadega ja seotud igapäevaste tööülesannetega ning arenduste jaoks ei jätku piisavalt aega. Seetõttu tunnetatakse teravamalt ka võimalikku töökoormuse kasvu seoses võimaliku renoveerimisaktiivsuse suurendamisega.

„Ei saa olla, et see üks mees või naine on planeerimisspetsialist, ehitusspetsialist, ehitaja, siis ta teeb hankeid. Aga ühes selles väikeses vallas ei saa olla ka nelja inimest, sest siis neil ei ole enam tööd.“

- (14) Kohaliku omavalitsuse pädevust ja võimekust nõustada ning järelevalvet teha eramute renoveerimise juures on kriitikat saanud nii ehitajate, projekteerijate kui ka omanike seas. Kohalikud omavalitsused isegi tunnistavad suurt töökoormust ning kohati ka ebapädevust renoveerimise tehnilistes küsimustes. Omavalitsuse esindajate väitel ei ole lahendus selles, et kõikides omavalitsustes oleksid pädevad ja motiveeritud ametnikud kõikide valdkondade jaoks, mis kohalikel omavalitsustel tuleb seaduse järgi täita. Pigem tuleks liikuda selles suunas, et kvalifitseeritud spetsialistid saaksid oma spetsiifilist tööülesannet täita erinevates omavalitsustes, selle asemel, et väga erinevate tööülesannetega ühes omavalitsuses hakkama saada. Kuigi koostööks ning inimressursi jagamiseks on olemas seda toetav regulatsioon (Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus, Halduskoostöö seadus), tundub üks kitsaskoht olema omavalitsuse seisukohas, et spetsialistid peaksid pigem töötama ühe omavalitsuse heaks. Keskvalitsusel on siin võimalus tutvustada koostöö võimalusi ning tuua esile näited juba toimivast koostööst.

„Ehk pigem – seda küll omavalitsustes ma ei julge aeg-ajalt väljagi öelda, aga – tegelikkuses ei ole vaja, et igas vallas oleks oma ehitusnõunik, kes jagab kõike A-st kuni B-ni. Pigem tuleks teha /---/ seadus, et omavalitsused sellistes asjades hakkaksid koostööd tegema ja koostööd tegema, kas läbi liitude või mingit kaudu, sest tegelikult, siis tekib see kompetents.“

„Unistus on pigem see, et hakkaks omavalitsused paremini koostööd tegema ka selles valdkonnas, siis tekib see kompetents, siis tekib oskus aidata tegelikult. No mitte aidata, vaid toetada. Ja sealt ka tekib võib-olla see sünergia, mille baasilt pinna paremini edasi. /---/ Kunagi öeldi väikeste valdade kohta, et kõik tahtsid olla kuningad oma konnatiigis, et ei saa lasta teist naabrit või konna enda juurde, pärast ta võtab sult midagi ära. Aga just see omavalitsuste või riigi tegelik suurem koostöö, mitte ainult aeg-ajalt sõnades ja testi tegemise pärast.“

Ettepanekud väikeelamute renoveerimisprotsesside arendamiseks

1. Väikeelamutega seotud renoveerimistoetuse mahtude ning **taotlusvoorude avanemise ajakava peab olema pikemalt ette planeeritud ning ajaliselt hajutatud**. See on vajalik omanikele renoveerimise planeerimiseks, samuti vältimaks nõudluse ajalist kontsentreerumist.
2. Kuna väikeelamu omanik ei ole enamasti elukutseline ehitustööde tellija, siis sarnaselt korterelamute renoveerimisprotsesside toetamiseks, tuleb ka **väikeelamute puhul välja arendada renoveerimise (konsultantide) nõustamisvõrgustik**. Konsultant oleks omanike toetamisel esimeseks kontaktiks, aidates leevendada omanike teadmatust renoveerimise korraldamise etappidest ja ka suhtlemisel oluliste osapooltega, näiteks kohaliku omavalitsusega. Konsultant peab olema pädev ka tehniliste lahenduste osas, aidates omanikul püstitada ammendavat projekteerimise lähteülesannet.
3. Toetamaks neid majaomanikke, kes on motiveeritud oma elamu juures renoveerimist ise projekteerima, ehitama või ehitust juhtima, tuleb nende oskuste ja teadlikkuse tõstmiseks **avaldata väikeelamute renoveerimisega seotud käsiraamatuid, juhendmaterjale ja veebipõhiseid koolitusmaterjale iseseivaks õppimiseks**. Materjalide hulka kuuluvad kindlasti ka digilahendused, millega kalkuleerida energiasäästmist, energiatootmist ning planeerida finantseerimist koos tasuvusarvutustega. Teemade ringi peab kuuluma veel renoveerimise tehnilised lahendused, ehitusvead, renoveerimise etappide ja asjaajamise planeerimine, teenuste hankimine, lepingute koostamine, eelarve ja ehitusmahtude planeerimine.
4. Kaaluda riigi toega tehtud kvaliteetsete **renoveerimisprojektide kogumist ning avaldamist** repositooriumites, kus on võimalik tutvuda toimivate ning eeskujulike projektlahendustega. See loob suuremad eeldused, et majaomanik oskab kvaliteetsemat projekti küsida ning projekteerijad saavad oma seniseid töid kõrvutada parimate lahendustega kolleegidelt.
5. Kuna enamus projekteerimist ning asjaajamist käib läbi digitaalsete kanalite, siis tuleb **kaaluda elamute renoveerimise tingimuste digilahenduse välja arendamist**. See tähendab, et ei omanik ega töövõtja ei peaks konkreetsele hoonele seatud nõuded erinevates allikatest otsima või esitama eraldi taotluse omavalitusele. Digilahenduses oleks avalikult näha kõik piirkondlikud ning üksikobjektile seatud piirangud, mida tuleb konkreetse elamu ümberehitamisel, laiendamisel, renoveerimisel või tehnosüsteemide muutmisel arvestada. Lisaks kohalikele ja piirkondlikele nõuetele saab avaldada ka üleriigilised nõuded – näiteks energiatõhususe miinimumnõuded.
6. **Omavalitustele on tarvis pakkuda juhendmaterjale ja kliendikeskseid teenusdisaini koolitusi**, mis aitavad omavalitsuses ehitusega (sh renoveerimisega) seotud teenuseid ja protsesse korraldada viisil, mis on kodanikule arusaadavamad ning hõlpsamini kasutatavad.

7. Täiendkoolituste ning iseseivaks tööks sobivate õpimaterjalide abil **tuleb tõsta omavalitsuste pädevust ehitustingimuste kaalutusotsuste tegemisel.**
8. Omavalitsuses on eelkõige puudu töötajatest, kes on pädevad renoveerimise temaatikas ning saaksid sellele tegevusele ka oma töös keskenduda. Ilmselt on otstarbekas sellise **spetsialistide tööd jaotada mitme omavalituse vahel**, et tagada piisav töökoormus. Kuigi on olemas regulatsioon (Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus, Halduskoostöö seadus), mis loob eeldused inimressursi jagamiseks või ühise ameti loomiseks, ei ole see valdav praktika. Selle kitsaskoha leevendamiseks tuleb omavalitsuste seas tutvustada vastava regulatsiooni võimalusi ning tuua esile juba hästi toimivaid koostöönäiteid.
9. **Omavalitsuste ülesannet, korraldada elamumajandust, tuleb põhjalikumalt avada ning selgitada kuidas ja mis ulatuses on otstarbekas vabaturule kavade ja tegevustega sekkuda.** Ühtlasi tuleb oluliselt rohkem tähelepanu pöörata võimalustele, kuidas omavalitus saab toetada elamute renoveerimist.
10. Omavalitsused peaksid **avaldama ehitusprojektides korduma kippuvate vigade kontrollnimekirjad**, et ennetada levinumate eksimuste sattumist projektidesse. Samuti on omavalitsusel otstarbekas avaldada rohkem teavet renoveerimiste projekteerimisega seotud soovitude ja nõuete kohta.
11. Tuleb igakülgset soosida (nt tellijat teavitades ja töövõtjate täiendkoolitamisel), et **projekteerimisteenuse lahutamatuks osaks oleks teatud arv projekteerimisjärgseid konsultatsioonitunde**, mis on projekteerimise hinnas. Projektimuudatuste kooskõlastamine projekteerijaga on vaja muuta reegliseks. Soosida tuleb projekteerija kaasamist ehitamise etappi ehitaja konsulteerimiseks ning tagasiside saamiseks parimast praktikast.
12. Tellijad ei oska sageli väärtustada kvaliteetset projekti, mis on aluseks nii maksumuse kalkuleerimisel kui ka heale ehitustulemusele. Sestap tuleb kaaluda ulatusliku tervikrenoveerimise puhul põhiprojekti koostamise nõuet. Samas on otstarbekas **üle vaadata nõuded projekti koosseisule erinevates staadiumites**, et need täidaksid paremini eramute renoveerimisega seotud vajadusi. Projektide sisu üle vaadates peab eraldi silmas pidama, et renoveerimised võivad olla väga suure mahulise erinevusega – alates üksiku tehnosüsteemi vahetamisest kuni kandvate tarindite väljavahetamiseni. Lisaks tuleks kaaluda väikeelamute renoveerimisprojektide puhul seletuskirja täiendamist projektlahenduste valikute põhjendamisega, mis motiveeriks majaomanikku põhjalikumalt kaaluma projekti muudatustega kaasnevaid mõjusid. Projektlahenduse põhjendamise mahu ja ulatuse puhul on otstarbekas lähtuda eelkõige sellistest ehitusvigadest, mis on tingitud materjalide asendamisest ning sõlmede muutmisest ehitaja poolt.
13. Eramute **renoveerimisega seonduvate kutsete süsteem tuleks eraldi üle vaadata**, et regulatsioon arvestaks spetsialistide hulga, kvaliteedi ning pikaajaliste renoveerimise eesmärkidega, millest lähtub järgnevatel kümnenditel mitmekordne renoveerimismahtude tõusu vajadus.
14. **Töötada välja renoveerimisega seotud täiendkoolitusi nii projekteerijatele, järelevalvele, kohalikele omavalitsustele kui ka ehitajatele.** Koolitusprogrammid on

otstarbekas üles ehitada arvestades nii uusi tehnoloogiaid kui ka seniste renoveerimistega ilmnenud vigu. Programmide koostamisel tuleb lisatähelepanu pöörata hoonetele, mille arhitektuuri peab säilitama. Eraldi sihtgrupiks täiendkoolitusel tuleb seada energiamärgise koostajad, kelle töö kvaliteet on kriitilise tähtsusega kliimaeesmärkide saavutamisel.

15. Kaaluda, kas ja mis ulatuses oleks võimalik väikeelamute **renoveerimisel rakendada integreeritud hanget**, kus lahenduse väljatöötamisel on kaasatud nii projekteerija kui ka ehitaja.
16. **Tuleb kiirendada toetuste väljamaksmise protsessi**, kuna see on intervjueeritavate sõnul liiga pikk ning sunnib ka töövõtjaid tasu saamist ootama. See mõjutab enim väikeseid ettevõtteid, kelle likviidsus sõltub rahavoogude kiirest liikumisest.
17. Asjakohase renoveerimisprojekti eelduseks on hea ülevaade elamu olemasolevast olukorrast. Sestap **tuleb leida võimalusi motiveerimaks eramute omanikke tellima projekteerimiseelseid uuringuid**.

Lisamaterjalid

LISA 1 Tsitaadid renoveeritud eramute omanikud

MOTIVATSIOON ja HOIAKUD

“Renoveerimise võtsime ette sellepärast, et me soovisime endale soetada maja. Mina soovisin vana maja. Ja siis me ostsime nii kehva maja, et see oli mäda ja tuli teha täisrenoveerimine. Põhimõtteliselt jah, meil oli rekonstrueerimisprojekt ja alates vundamendist kõik renoveerisime ära”

“No meil oli see puitkarkassmaja, telliskivi voodriga nagu pandud, ja siis me põhimõtteliselt teadsimegi, et me peame selle lahti võtma ja et 50-50 on seis. Ja mingi alusvöö oli seal mäda, nii et siis me ei saanud seda maja nagu teistmoodi renoveerida. Ja seal olid tegelikult põrandad mädad”

“Meie maja puhul oli tegemist minu vanaema isa ehitatud majaga. /---/ Ühtepidi oli meil unistus ja soov siia maale elama tulla ja teistpidi oli natuke nagu [vastutus] terve suguvõsa ees, vähemalt minul, ja kohustus asjaga tegeleda, siin kõik korras hoida. See oli siis motivatsioon”

“1924. aastal ehitatud palkmaja, vett ei olnud sees, kanalisatsiooni ei olnud sees, ehk siis selline vana maja”

“Siis lõpuks jõudsime nii kaugele, et otsime maja, mis oli valmis saanud 1960-ndate alguses ja oli täiesti nii, nagu ta oli kunagi ehitatud – kuivkäimla, pesemisvõimalust ei olnud, soojustust ei olnud. Kolm aastat oli maja tühjana seisnud, sest vana pererahvas oli ära surnud, lihtsalt vanadusse”

“Ma tean, et puud lihtsalt viivad selle energiamärgise, mis tagantjärele tehakse aastase reaalse tarbimise pealt, üles. Tänu sellele me saime ka B-energiamärgise, mitte A /---/ selle praeguse elu juures on see väärtus, et kui sul vool ära läheb ja kõik mu elu seisma jääb, siis sa saad ikkagi panna ahju küdema ja sul on maja soe”

“Mulle tuli üllatusena see niiskuse ja kuivuse probleem. Kui me teeme ikkagi täisrenoveerimise, et kuidas siis nagu talvel on nii kuiv, et on vaja lisaniisutust ja suvel vastupidi?”

“Seal ei olnud vett ega kanalisatsiooni. See oli algne sees. See juurdeehitus oli väga-väga normaalne, ütleme, aga see vana osa oli üsna lihtsas seisukorras. Tähendab, väljastpoolt ei olnud ta igalt poolt krohvitud. Aknad olid vanad, puidust, ühekordsed. /---/ Selge oli meie puhul, et sellesse teise korterisse, mis oli 1960. aastate seisundis, renoveerimata, ilma tualetita, me ei oleks saanud panna oma lapsi elama, see ei oleks võimalik olnud, nii et niigi oli vaja seal n-ö plats puhtaks teha ja terve teine korrus kõik uuesti nullist üles ehitada. Meile oli ka teada, et esimesel korrusel olid suured soojuskaod ja seda me tahtsime kindlasti ka vältida”

“Viimased kümme aastat enne töölt ära tulekut ja pensionile jäämist. Selle aja jooksul sai tehtud tõeline renoveerimine, mille käigus renoveeriti kanalisatsioon, keskküte, katus, siis palkseinad said soojustatud täielikult ja lõpuks oli päikesepatarei. Meil on maasoojuspump ja päikesepaneelid. Ja nüüd me elame siin”

“Tõesti toimus tervikrenoveerimine ja KredEx osaliselt finantseeris seda osa, milleks ta ette on nähtud, nii et maja on praegu C-energiaklassis. Seal on õhk-vesisoojuspump, soojustagastuse

ventilatsioonid ja tõesti on äärmiselt energiatõhus. /---/ Kaks asja sai tänu sellele projektile: esiteks, üks vana väärikas maamaja on nüüd pikaks ajaks päästetud, üks pere on maale elama kolinud /---/ ja teiseks ütleme siis ka nii, et esivanemate pärandit on õnnestunud säilitada, seega on hoopis laiem väärtus kogu sellel projektil, seda tänu siiski suhteliselt olulisele panusele, mis KredEx andis”

“Ega seal ju soojustust ei olnud ja vanad aknad olid ees. Selles mõttes aastaringseks elamiseks oli see üsna keeruline maja”

“Kuna ma elan Peipsiääre vallas, siis see määr oli 50%, mis palju motiveeris. /---/ Ja muidugi on selge, et kui me oleksime ise teinud, siis me kindlasti ei oleks seda teinud nii terviklikult, vaid pigem ikkagi selliselt n-ö põlve otsas, oma vahenditega, aga siis see ei oleks kindlasti saanud nii energiatõhus maja”

“Kui me nägime KredExi renoveerimise võimalust elektrivarustusega, see tähendab päikesepaneelide ülespanemisega, me otsustasime, et taotleme kümnekilovatise päikesejaama ülespanekut /---/ Ma olen praegu 110 protsenti kindel, täiesti kindel selles, et tasub oma maja jaoks teha seda. Seda enam, et kui sa saad kuni 30% sellest maksumusest toetust. Ei ole see tähtis, kas see on 1000, 5000 või 6000, aga ta on 30%. Proovige kusagil investeeringutest teenida 30% aastas”

“Ma tahtsin ise kontrolli omada selle üle, milliseid otsuseid ma teen ehituse kohta. Minu jaoks oli hästi oluline, et materjalid oleks võimalikult ökoloogilised. Ja noh, üldiselt kui võtta keegi tegema, siis ta ei pruugi nende asjade peale mõelda või ei oskagi vaadata seda, mis on minu jaoks hästi tähtis – just see, et seal oleks ka keskkonnasõbralikkus jne”

“Nüüd on ikkagi mugav. Varem me elasime seal ja kõige külmem kuu oli november, siis ikkagi ju me elasime mõtteliselt ühes toas ja kütsime ahju iga päev. Selles mõttes jah, nüüd on ju olukord hoopis teine. Aga mugav on, ei pea kütma ja on soe ka. Meil on maaküte”

“Suurem osa rahast paneb omanik ise. Ja mis täielikult omanik ise paneb? Oma mure ja vaeva. Mure, kuidas saab see valmis, mitte sellepärast, et ta peab ühel momendil valmis olema, vaid mure on selles, et kui ta saab valmis, siis ma tahan seal sees ka elada”

“Kohe alguses ma ikkagi teadsin, et ma tahan normaalset soojustust, ma tahan normaalselt küttesüsteemi ja kõike, mis on tänapäeval. Noh, ma siukest poolikut lahendust teha ei tahtnud”

PROTSESSI TUNNETUS

“Me nagu otseselt ei teadnud või ei oodanud, et mingit konkreetset energiamärgist saada. Aga kuna oli KredExi toetus ka, siis me pidime selle niikuinii tegema. Me paigaldasime maakütte, tegime kõik korrektelt, ja siis me saime energiamärgiseks A /---/ me ise nagu lugesime sealt välja, et on vaja ka taastuvenergiat mingil kujul rakendada. Aga meil see maja oli päikse suunas nagunii kehvasti, et meil ei tasunud paneele katusele panna”

“Meil projekteerija oli olemas, sellega oli okei. Mu mees tegi meil enamiku töid ise. Aga kuna meil on ka maamaja ja on mingid tuttavad ... Kui ma oleks pidanud need teed tööd tellima, siis oleks olnud väga raske seda õiget ehitajat leida ja suuta sellele järelevalvet teha, mida ta tegelikult seal teeb. /---/ No ta oli ka meil tuttav. Me tegime selle lihtprojekti. Ja siis ta kogu aeg

konsulteris meid, me konsulterisime temaga, kuidas mingeid asju lahendada, mis materjale täpselt panna jne”

“Siin sai ka täielik rekonstrueerimine läbi viidud. Meil jäid küll alles palkseinad. Sai ära puhastatud lagi – selline, mis tala sees, soonte sees jookseb –, selle koorisime välja. Aga isegi talad olid kohati läbi, need on plommitud. Aga muidu pigem näeb välja nagu uus maja. Mõned nüansid õnneks oli võimalik ka vanast sisse jätta, kahjuks küll mitte palki, sest sellist visuaalselt ilusat palki me siit ei saanud. Aga natukene tõsteti. Ja teine korrus oli lihtsalt põõning, see sai välja ehitatud”

“Meie jaoks oli kõige keerulisem hinnapakkumiste osa ja see, et tegelikult ega keegi sulle neid töid väga teha ei taha. Me ei ehitanud mitte ise, vaid meil olid spetsialistid, kes ehitasid. See oli minu meelest võib-olla üks kõige raskemaid asju”

“Olid head tuttavad ning väga palju saime ka KredExi spetsialistidelt tuge ja abi, seal olid tohutult empaatilised inimesed. /---/ me ikka väga palju tüütasime neid ja küsisime üle, sest pole kunagi mingite toetuste eest midagi teinud ja ikka oli pisut ebakindel tunne – et midagi valesti ei teeks”

“Alguses oli plaan, et kuna sõber oli enda maja ka natukene kõpitsenud, mingeid firmasid kasutanud, siis ma tegin pangalaenu jaoks kohe eraldi mingi renoveerimise kava või ülevaate, kus oli rahaliselt välja toodud, mis asjad maksavad, ja kogu selle ulatuse. Sealt tuligi arvestus, ma ei mäleta [täpselt, aga vist] oli optimistlik summa selline, et 50 000 võiks minna, siis oleks nagu enam-vähem alustuseks. Siis, kui tööd pihta hakkasid, selgus, et maht on palju suurem”

“Siis mingi hetk vaatasime üle moodsad lahendused ehk aurutõkked, tuuletõkked, teibid ja igasugused sihukesed asjad. Noh, üks nad muidugi tahavad kõik oma asju reklaamida. /---/ Lihtsalt ise pidi jällegi kõik läbi töötama, mõtlema kaasa ja kogu aeg analüüsima. /---/ Ega lõpuni ikka kindel ei ole, näiteks kas meie torud said veetud nii, nagu oleks mõistlik, või oleks võinud teistmoodi vedada, kas nad võivad tekitada tulevikus kusagil hallituskollet – ma panin nad põranda alla, soojustuse sisse –, ja mingid sihukesed küsimused ikkagi jäävad”

“Kui ma küsisin (KredExilt) ja täpsustasin selle ventilatsiooniseadme A-energiamärgise kohta: „Kas te teate ka, et võib-olla üks kaks seadet on, mida Eestis üldse pakutakse, ja kas ikka peab paika, et peab olema A-energiamärgisega ventseade?“, siis natukene nagu jäädi jätta, ei saadud mu küsimusest aru”

“Teine oli lihtsalt see: kuna mul läks kohe krundi kõrvalt kaugküte, siis oli selge, et ma tahan kindlasti kaugkütet, ma ei taha mingit muud kütet. Selle liitumispunktiga on seal justkui nii, et liitumispunkti tööd ei ole abikõlblikud. Selles olid meil eriarvamused, ütleme nii, sest see ei ole päris hästi arusaadav määruses”

“Me tegime projekti, seda ma tean, ja selle projekti järgi KredExi tingimuste järgi mees valis mingi seadme. /---/ Aga jama ongi see, et talvel on õhk kuiv, siis on vaja lisaniisutust majja, ja suvel on õhk liiga niiske majas. Noh, meil mingid väiksed niisutusseadmed on, aga suveks ei ole midagi, mis seda liigniiskust ära võtaks. Täispuitmööbel mängib”

“KredEx aitas – meile öeldi kõik, mida sinna kirjutada ja kuidas taotlus teha. Ja siis me veel lõpuks otsustasime, et me ise suhtleme ka omavalitsusega ja ajame need paberid seal korda, kõik ehitusteatised. /---/ Ma siiamaani mäletan, kuidas me vaidlesime mingil teemal, et see tuletõrje hüdrant peab olema majast teatud meetrite kaugusel. Aga ta oli meil natuke kaugemal, kui on lubatud. /---/ Siis ma küsisin Pärnu Veelt pakkumist, et kuidas me seda ehitame. Pärnu Vesi ütles, et ei, meie ei saa seda ehitada ja nemad ei saa meile sellist

veesurvet anda. Siis lõpuks kuidagi see projekteerija kirjutas meile mingi seletuskirja ja siis jäi omavalitsus sellega rahule”

“Ehitusega on samamoodi, et kõike seda tuleb ise uurida, mis materjalid, kust, mis hinnaga, kuidas teha. Ma arvan, et mu mees nägi sellega päris palju vaeva. See ajakulu on lihtsalt väga suur”

“Nagu eelmiselgi rääkijal siin, oli meil väga hea projekteerija. Ta oli hästi asjalik, arvestas meie soovidega. Algul lasime muidugi teha endal – andsime selle ruumi ette ja vaatasime, mis temal tuleb seal ruumikujunduses ja kõikides asjades. Aga siis lõpuks jäi ikka see variant, mis meil oli. /---/ Externa Projekt. Teevadki vanu maju ja üldse projekte”

“Kaneپی vald on see. Seal oli pigem see, et tuli torkida ehitusnõuniku, et ta selle klõpsu ära teeks. Pigem oli selline suhtumine seal vallas probleemiks”

“Ma saan aru, et tegelikult ehitajate ja hinnapakumise saamine on väga raske. Noh, meie saime ka tuttava tuttavalt selle lõpuks. Aga väga head ehitajad olid, super. Nad mõtlesid ise kaasa – ise tegid 3D-mudeleid ja arvutasid materjale välja. Ja see hinnapakumine oli neil hästi põhjalik”

“Meie alustasime 2016 ja lõpetasime 2019. Ehk siis kõigepealt hakkasime tegutsema ja siis tuli järjest välja, mida kõike on vaja teha. Siis tuli KredEx ja alles siis ma hakkasin tegema projekti ja niimoodi käigu pealt otsima ka projekteerimisfirmat üldse. Oli sama lugu nagu teistelgi, et keegi ei tahtnud pakkumistki teha”

“KredExi nõue on see, et enne ei tohtinud abikõlbulikke kulusid teha, kui oli toetus välja kirjutatud. Aga toetust ei kirjutata välja enne, kui on paberimajandus korras. Ehk siis ma hakkasin juba jooksmas siin omadega tupikusse – tahaks nagu teha, aga ei saa, sest kõik asjad on seotud sellega, et ma pean paberid korda saama”

“Seda eelprojekti, mis alguses läks linnavalitsuse sisse, sai muudetud pärast kõvasti, nt küttesüsteemi, ventilatsiooni /---/. No siis see kõik pikendas aega. Tallinnas võtab kõik eriti kaua aega”

“Olgem ausad, neile ma ei maksnud peaaegu mitte mingit raha (projekteerija Haustec OÜ), 1000 euro eest tegid mulle ära projekti, koos linnavalitsuses kooskõlastamisega, sest nemad ajasid kõik tingimused korda, nemad ajasid kogu protsessi sealt ka läbi”

“See hange.ee, mida reklaamitakse, vist ikkagi pidigi koosnema tegelastest, kes kas tööd teha ei oska või on liiga kallid ja kes muidu tööd ei saa kui ainult seal”

“Meie oleme Vastseliinas ja võib öelda, et kõige keerulisem osa on ikkagi see panga osa. Pank niikuinii ei aktsepteeri ühtegi kinnisvara, mis siinkandis on, see on väärtusetu. Meie olime samamoodi sunnitud panema korteri tagatiseks. Ilma selleta vist maal laenu või ei saagi, kui kinnisvara ei ole Tallinnas või Tartus”

“Määrus minu teada ütles, et saab pikendada kuni kuus kuud. Aga kui me selle taotlusega läksime KredExisse, siis selgus, et hea küll, saame aasta lõpuni. Kuna tundus, et see päästab olukorra, siis ei tekkinud mingit vaidlust. Aga see oli lihtsalt kummaline. Kui kirjas oli kuus kuud, miks siis nii öeldi?”

“Ma saan aru, et see komistuskivi on ikkagi kohalik omavalitsus, eks ju. Seal nagu on sihukene suhtumine, et kui sa ise seal kõrval ei istu ja iga päev ei helista, siis justkui midagi ei liigu”

“KredExi kohta on ainult häid sõnu öelda. Nad aitasid mul taotluse sõnastada ja kirjeldada ja igat moodi aitasid. Ja me saime ka ajapikendust”

“KredExi kohta ma juba kohe alguses tõin esile selle, et seal olid tohutult empaatilised ja vastutulelikud inimesed vastas, kes kõik meie targemad ja mitte nii targad küsimused välja kannatasid ning alati vastasid ja aitasid”

“Määrust on justkui iga aasta muudetud /---/ minu toetuse saamise hetkel kehtinu järgi oli ikkagi 12 kuud ja sealt siis /---/ põhjendatud juhul – saab kuni kuus kuud juurde. Ehk siis poolteist aastat. Aga seal on justkui nagu kõik nüüd, eks ju – kui selle ajaga ei jõua, siis on umbes nii, et maksad tagasi kõik, kõik läbi?”

“Tuleb ise süvendada, ja ka mina tegin nii. Võtsin selleks aega. Igal pool ehituse mõttes õppisin midagi juurde, nt ventilatsioonist ei teadnud enne midagi, sisuliselt ja ülejäänud asjadest ka mitte nii väga. No siseehitus, seal õppisin ka. /---/ Kõike oli võimalik õppida, ütleme nii, või guugeldada”

“Kõige suurem puudujääk, ma usun, ongi regulatsioonide kohta, st kuidas miski asi käib, mida antakse /---/ Me võtsime enamasti kogu asjaajamise enda peale, mis on halvasti öelduna bürokraatlikud, täielik (eba)normaalne paberlik asjaajamine, välja arvatud projekteerimised, need ei olnud meie omad, kuni kohalikud kooskõlastused. Need saab kõik ilusasti selgeks endale teha, kui sa arvutit natukene piinad”

“Kohalik omavalitus on – vähemalt meil siin Märjamaal – aldis kõikides küsimustes sind konsulteerima, alates sellest, millal sa pead midagi tooma, missuguses hulgas see peab olema ja mis seal peab sees olema. Isegi võib tekkida nende asjade uurimisel niisugune moment, et sa nagu tahaksid lüüa käega selle toetuse hankimisel, aga siis tuleb välja, et nemad utsitavad sind edasi. /---/ Ja lõppkokkuvõttes on sul kõik need dokumendid olemas, millega täitsa rahulikult kirjutad alla lepingud, ehitatakse, kui on ehitaja. Meil vedas – meil ehitaja ehitas, seadistas ja reguleeris”

“Mina püüdsin tükk aega aru saada, mida ja mis etapil on vaja eelprojekti, mis etapil on vaja põhiprojekti, mis etapil on vaja ehitusprojekte. Kõik see vajas kõvasti selgitamist ja arusaamist /---/ Noh, ma tegin need selgeks, siis on kõikvõimalikke regulatsioone, aga need ei ole üldse nii keerulised, kuigi tõesti võtab aega ja peab olema tahtmist sellest läbi pureda, et aru saada, kuidas ehitamine käib. Selleks tuleb tõesti nii Youtube'i, Google'it kui ka igasugu muid õpikuid ikkagi tuulata”

“Neid osi, mida oli vaja planeerida ja millest me midagi ei tea, oli nii palju. Kasvõi see, kui palju siis nõuetele vastav soojustuse on, või kuidas kogu see projekti koostamine käib ja kes neid energiamärgise arvutusi meil siis tegema hakkab. /---/ Kas ma oskaksin näiteks hinnapakumisi küsida nii, et need pärast vastaksid nõuetele?”

“Hoolimata sellest, et väga raske oli telefoniliinile saada, kui lõpuks sai KredExi konsultantidega rääkida, siis nad väga hästi oskasid nendele küsimustele vastata”

“Ma vaatasin erinevaid projekteerimisfirmasid, kes pakuvad nagu terviklahendusi ja võib-olla osa neist isegi koos ehitusega, siis selgus, et nendel on järjekorrad juba mitme kuu pikkused enne, kui nad üldse saavad sinu juhtumit käsitlema hakata”

“Ise tehes tuleb natuke odavam kui siis, kui keegi teine seda teeks. Ja lõpuks tahaks ise otsustada. Ise rääkisin aknafirmaga ja uksefirmaga, valisin välja, täpselt, mida ma tahaksin. Teeb ka tööd ehitaja, aga tal on ka lihtsam kui öelda: kuule, ehita mulle seda, aga vaata, aknad on sellised juba olemas, ventilatsioon tuleb selline sisse siis jne. See on tema jaoks ka lihtsam /---/ Ise tegin palju, siis võtsin mõne spetsialisti ja ehitaja tegi ainult üldehitust, nii et maja on väljastpoolt vaadatuna ilus ja valmis, aga seest on ta toores. Nii et juppide haaval saab seda teha”

“Ehitus käis peatöövõtu korras niimoodi, et selle koha pealt oli natuke lihtsam, Ja ma ütlen, et ma olen sellega rahul /---/ peatöövõtja teadis oma allpartnereid nii hästi, et sai nagu nende tööde järjekorda väga hästi planeerida ja neid õigeks ajaks tuua. /---/ Projekteerija oli pärast kättesaadav ja tegi jooksvalt jooniseid ja asju juurde ja toimus selline koostöö ehitaja ja projekteerija vahel ka tööde käigus. /---/ Õnneks mul abi abikaasal oli päris palju aega, ta viibis iga päev ise objektil, ja just sellistele küsimustele, mis tekkisid, /---/ mis me nüüd teeme, kas me teeme selle või teeme teisiti, siis sai neid otsuseid ikkagi suhteliselt kiiresti teha”

“Kuna mina ei ole professionaalne projektijuht ja mul ei ole neid kontakte nii häid, siis meie ehitus küll venis”

“See oli, nagu öeldi, peatöövõtja, kes organiseeris selle, et talve jooksul sai tehtud tööde loetelu, projekt, ja pandud kokku brigaad, kes tuli tegema. Ainuke asi: sa pead kogu aeg ise juures olema. /---/ Ma tulin igal reedel vähemalt siia, sain üle vaadatud. Ja tegelikult sai leitud ka need asjad üles, mida näiteks laiskusest ei viitsitud teha, oli tegema jäetud. Usaldus on kõige suurem asi selle asja juures – kui peatöövõtja on tugev ja usaldatav”

“Lõpuks ma tegini nõuannete põhjal sellise tabeli, kus mul olid juba ühikud kõik valmis pandud, nii et ehitaja pidi lihtsalt täitma oma hindadega, kirjutama mis ta ruutmeetri hind mingite asjade suhtes oli. Ühesõnaga, tuleks teha ehitajale hinnapakkumise tegemine võimalikult lihtsaks”

“Kuna me võtsime hästi odava üldehitaja, võib niimoodi öelda, kelle me saime küll soovitusel kaudu, aga siiski, siis temaga oli ka probleeme mõne koha peal, ta tegi ülejala mingisuguseid asju, ehitas seal ja asjad viibisid päris palju. Sellel puhul oli hea, et me võtsime ka ehitusjärelvalve”

“Ka projekteerimine oli pigem nii, et ma otsisin kõige odavama projekteerija, sest ma ütlesin talle: „Mul on kõik selge, kõik on juba joonistatud. Joonista nüüd mulle see nii, et see on ilus ja vastab kriteeriumitele, mis omavalitsus püstitab”

“Ma tegin ise sellise Powerpointi faili, mis näitas ehitajale kiiresti, mida tegelikult teha tuleb, mis on need sammud, /---/ mis tuleb läbi teha, et ta tõesti päris kiiresti oskab enda peas visualiseerida, mida teha tuleb ja sellele siis hinna panna /---/ omanikujärelvalve all olemisest oli ikka kasu päris kõvasti. Meil oli ka nii, et see üldehitaja oli pigem tunduvalt odavam kui teised”

“Ega seda kolme pakkumist saada oma väikeste objektikestega ei ole üldse lihtne”

“Üldiselt olen Eesti ametnikega väga rahul. Nad küll võtavad endale aega, kui neile helistada, siis nad vastavad, annavad nõu ja on väga abivalmis üldiselt. Eriti KredExi puhul, mul oli ka palju küsimusi, aga kõik said vastatud”

“Eestis mõnes mõttes nii ebavõrdne. Üks asi on üldse ehitusloa saamine, mis on Tallinnas ilmselt /---/ kardinaalselt erinev teistest kohtadest. Soojuspump, noh Tallinnas nõutakse iga asja eest ehitusluba, Nõmmel veel eriti, samal ajal kui ülejäänud Eestis ei nõuta midagi. Ja vastupidi on siis, kui on vaja pakkumisi saada /---/ kohapeale tuli 15 vist. Ja pakkumised saatsid ainult kolm lõpuks. Aga ikka 15 üldse viitsisid tulla ja tundusid enam-vähem huvitatud olevat”

“Ma küsisin algul näiteks ka seda, kui kõrge ma üldse tohin selle maja ehitada. Sellele minu jaoks suht lihtsale küsimusele vastust ei olnud. Öeldi, et saatku ma eskiisiprojekti ja küllap nad siis vaatavad. No kust ma selle eskiisiprojekt võtan? /---/ Siis oli hiljem probleemiks see, et maja sai 15 sentimeetrit kõrgem kui projektis”

“Ma küsisin lihtsalt, kas peab nagu kvalifikatsiooniga inimene koostama neid erialaprojekte, ja vastus oli: „No jaa ... Kas teie olete omanik või?“ „Jah.“ „No siis tegelikult teie tohite ka, aga see peab nõuetele vastama.“ Siis ma kirjutasin ise oma veeprojekti ja kütteprojekti ja mis kõik oli vaja teha, ainult elektriprojekti jaoks oli vaja leida keegi päris pädev inimene /---/ guugeldad lihtsalt, sa leiad veeprojekti mingi lasteaia ehituse projektist või tihti on ka ülikooli magistritööd väga head allikad – sealt õppisin näiteks seda, kuidas välja arvutada veehulgad. Ja tegelikult need projektid läksid kõik ilusti läbi”

“Bürokraatiat oli lõpuks vähem, kui ma algul kartsin ka. Ja nad olid väga sõbralikud ja südamlikud, need KredExi inimesed, kellega mina olen rääkinud”

“Raske oli leida projekteerijat ja sellega me rahule ei jäänud. Üldjoontes tehti projekt selline nagu ütlesime, vahetada uksed-aknad ja soojustada. Ühtegi head soovitusi sealtpoolt ei tulnud, pigem saime ehitajalt häid soovitusi näiteks materjalide osas. Kõige stressirohkem oli hiljem kasutusloa taotlemine. See saadeti mitmeid kordi tagasi ja kui telefoni teel täpsustusi küsisime siis saime ainult kaunis nipsakaid vastuseid ja targemaks mitte raasugi. Võtsime appi ka firma, kes oleks pidanud meile abiks olema aga ka sealt soovitati näiteks tuleohutuse osas mittevajalikke täiendusi teha /---/ oleks oodanud professionaalsemat lähenemist. KredExiga sujus, täitsin taotluse ja hiljem saatsin vajalikud dokumendid, ehitaja oli korralikud ehituspäevikud koostanud ja sellega oli kõik OK”

“Mul linnakorter on 100 ruutmeetrit ja seal on 150 ruutmeetrit, siis see kulu, energiakulu on maal poolteist korda suurema elamise puhul ikkagi üle kahe korra väiksem, ka talvekülmadel kuudel. Nii, et kindlasti töötab hästi ja kõik toimib, jah /---/ Oleks võib-olla teinud maaküte ka, aga abikaasa arvas, et siis songitakse maa liiga üles. Aga kui ta pärast nägi, kuidas ehitus toimus nuginii, siis see on küll soovitus: ega sellepärast ei maksa muretseda, nuginii songitakse kõik üles, väga suurt vahet ei ole”

“Ma arvan, et selle omaavalitsusega asjaajamine oli keeruline. Oleksime võinud ikka kuskilt raha kokku kraapida ja selle suhtluse kellelegi spetsialisti kätte anda”

ETTEPANEKUD PROTSSESSILE

“Võiksidki olla sihukesed head ülevaatlilikud mõistlikud juhendid ja materjalid. Ma kasutasin Eesti Ehitusteabe Fondi juhendkaarte, siis sõbra kaudu sain ühe Eesti riiklikult tunnustatud ehituseksperdi asja juurde. Noh, tema oli vana kooli mees ja ta rääkis ainult üldisest sihukesest struktuurist ja konstruktsioonidest”

“Kui me räägime siin energiamärgist ja selle arvutusmeetodist, siis seal soositakse ilmselgelt maakütet, see tuleb sealt igast arvutusest välja. Mina ütlen küll, et kui vähegi võimalik, siis igal juhul tasuks kaugküttega liituda. Seda võiks kuidagi eriliselt soosida”

“Oleks hea, kui keegi toetaks või natukene oleks kursis asjaga. Jah, võhikuna on natuke keeruline. /---/ Vallad ja linnad või kes iganes – eks nendega on keeruline see suhtlus. Muidugi projekteerijaid leida ja ehitajaid leida – jah, eks see on kuidagi nagu keeruline”

“Võti on ikkagi see, et kogu punt peab koos töötama, eks. Järelevalve, ehitaja, noh kõik. Kui sul seal mingi konflikt tekib, juba esimesest päevast, siis no sealt ei saagi head tulemust tulla. Nii et tellija, järelevalve ja ehitajad”

“Ei tea, kui võimalik see on, aga – raha kuidagi enne kätte saada? Kas siis otse nagu firmale maksta mingi asja eest või /---/ meie näiteks reaalselt seda KredExi raha nendeks asjadeks,

mis me taotlesime, ei saanudki kasutada, kuna me pidime need asjad enne ära maksma, see raha pidi nagu endal olemas olema”

“Lisaks ehituslahendustele neid vanu, 1950-ndate, 1960-ndate maju, isegi ka 1980-ndate ja 1990-ndate maju /---/ nende omanikele nende ootuste juhtimiseks võiks olla mingid suurusjärgud – kui sul näiteks on täna, ütleme, mingisugune kas täiesti olematu energiamärgisega maja, /---/ siis kuhumaale oleks mõistlik üldse püüelda selle renoveerimisega /---/, lisaks muidugi kõikvõimalikele juhenditele ja asjadele. Sest, kui täna inimene läheb kuhugi midagi tegema, siis ega tavainimene, kes ei ole ehitusega seotud, ei oma erilisi taustateadmisi ja ta ei oskagi midagi tahta. Ja kui talle räägitakse, siis kõik sõltub sellest, kuhu ta satub, kelle otsa”

“Ma räägin, selge et peab mingi tähtaeg olema, muidu neil seda järjestust seal pidada, eks ju, et kes alustas 2017 ja kellel on siamaani lõpetamata, on ju – no sa ei suuda seda enam hallata. Aga võib-olla tõesti on see poolteist aastat, kaks aastat”

“Esiteks peaks olema see tervikvaade üldse, kuidas ehituses need erinevad asjad kokku jooksevad, kuna me ei me ei võtnud ühtegi projektijuhti seda tegema, vaid ise panime erinevad osad kokku. Ja siis teiseks, et see kõik vastaks määrusele, kuidas seda tagada”

“Aga ilmselt, kui võtta keegi professionaalne tegija, peatöövõtja, siis seda jah, oskab seda paremini planeerida ja juba oma kontaktidega suudab hoida kõike joones”

“Üks hästi hea ehitaja: ütles: „Esimese maja juures käi abiks üksikutel päevadel, teist maja aita ehitada, kolmas ehita sõbrale ja neljanda võid alles endale ehitada“

“Enne kui alustada, tuleb hästi täpselt ise oma nägemus läbi mõelda – mille jaoks, mida ja kui palju /---/ Siis tuleks see oma nägemust paberile panna, ära visualiseerida /---/ Ja kui küsitakse, kas me teeme seda ka veel juurde või midagi teist, siis sa ikkagi jääd sellesse piiresse, mis algul on planeeritud. See on see täiendav õppetund: enne kui alustada, tuleb mõelda, mille jaoks, kui pikalt, kui hästi, ja see kõik ära kirjeldada. Siis on projekti küsimine palju lihtsam ja sealt edasi saad minna juba ehituspakkumise küsimusega”

“Kui ise teha, siis kindlasti tasub varuga planeerida ajaarvestust, sest tuleb palju ootamatusi. Ja mul oli palju kasu ka sellest, et ma konsulteerisin tuttavate inimestega, kes ehituse alal töötavad, ja sain nendelt ka häid nõuandeid”

“Kõige tähtsam on ise süveneda kõigesse ja mitte pimedalt uskuda, mis keegi, kes ennast oskajaks nimetab, soovitab. Ise tuleb kõik välja uurida ja läbi mõelda”

“Kui need väikesed sissejuhatavad koolitused oleks kasvõi veebis, suuremas mõttes ei peagi inimesi kokku tulema, võib panna kodulehekülgedele, ma ei tea, kasvõi KredExi lehele /---/ Pidin tegema sauna põranda plaatimise. Tahtsin tellida, aga keegi ei tule sellise maa peale seda väikest ruutmeetrit tegema. /---/ Selle jaoks ma istusin poolteist nädalat Youtube'is, vaatasin, kuidas tuleb seda teha, ja tegin ise ära. Aga poolteist nädalat ma pidin õppima iga päev, et need protseduurid oleksid käe sees. Ja nii ka, ütleme, nende juhendmaterjalide ja määruste kasutamine nõuab samasuguseid teadmisi-oskusi, kuidas läheneda”

“Tegelikult see, kui palju raha on mingil aastal ja mis hetkel see avaneb, on tegelikult selline informatsioon, mida inimesed võiksid enne kuskilt teada saada”

“Ma arvan, et selle peaks kuidagi inimestele lihtsaks tegema, et ei peaks olema nii palju pealehakkamist kõike ise uurida ja puurida /---/ võib-olla ikkagi mingit infot nagu jagada selle kohta, milline see tüüptervikprojekt siis üldse välja näeb. Muidu inimesed ei kujuta üldse

ettegi. Ma ei tea, mida see energiamärgis näiteks tähendab, mida see sisaldab. Ja kõik selline taustainfo võiks olla, ma ei tea, mis on U-arv ja kes mulle seda arvutab”

“Tegelikult muidugi selline konsultant oleks ikka hea, sest tõesti kõik need asjad, kui sa teed esimest korda, need U-arvud ja asjad, neid saaks võib-olla kuhugi välja kirjutada, mida see tähendab, tähendab see kolmekordselt paketti või midagi, niimoodi näidetena”

“Aga võib-olla inimesel on enne see kartus, et sa ei saa pihta või teed midagi valesti ja siis langed automaatselt välja. Tegelikult see reaalses elus nii keeruline muidugi ei ole. Aga seda hirmu aitabki konsultant maha võtta ilmselt”

“Kui projekteerija on hästi tehniline, ta tahaks saada juba head lähteülesannet, aga klient ei oska seda hästi seletada, sest ta on ehituskauge inimene. Siis oleks justkui vahepeale tõlki vaja”

“Ma väga toetan seda mõtet, et võiks olla konsultant. Mul endal juhtus küll nii, et meil olid küll tuttavad ehitajad, kellega me konsulteerisime ja projekti kirjutasime, projekteerijad samamoodi olid tuttavad, ja seetõttu oli kuidagi lihtne nendega suhelda. Aga, kui selliseid inimesi ei ole, kes tehnilistes küsimustes oleksid pädevad ...”

LISA 2 Tsitaadid renoveerimata eramute omanikud

MOTIVATSIOON ja HOIAKUD

“See mureneb ega näe väga ilus välja. Aga fassaaditööd ongi natukene ka jäänud seisma selle taha, et noh, ei ole nagu ettekujutust, kui palju seda peaks soojustama”

“Mul ei ole ettekujutust, mis klassis see maja praegu olla võiks ja kui paksu kihi siis peaks panema või mida peaks üldse tegema”

“Ehk siis selle ette võtmine – mina nägin enda silmis seda nii, et kui juba tegema hakata, siis teha kõik terviklahendusena ära. Ma väga ei poolda seda, et elada pikalt n-ö ehitustandril”

“Maja niiskustase on suhteliselt kõrge teatud kohtades ja kuna see küttesüsteem on aastal 1985 tehtud, on küll katelt vahetatud, aga ka radiaatoritele pandud n-ö regulaatorid vahele, siis on tegelikult meil see maja olnud niimoodi, et praktiliselt äkki kolmandikku osa ainult kütame”

“Üks probleem on meil ka see, et osa suure maja inimestest on väga huvitatud maaküttevõimaluse uurimisest, aga mina olen natuke skeptiline ära tasumises”

“Aga mis on positiivne? See, me saame sinna sisse linna keskküte, see on juba lepingu koostamise järgus. Noh, ja siis tulekski sellele keskküttele ilmselt sellised soojapidavad seinad ümber ehitada, et me ei kütaks ilma ka”

“Motivatsiooniga ongi nii plaanilahenduslik muudatus, et see perele sobivaks teha, kui ka see, et eks ta laseb tuult läbi ka. Ja minu suur mure on see, et meil siin soojustuskiht justkui vahel, aga meie teada on seal mingi penoplast või midagi sellist, nii et me oleme oma palgist maja pärast mures. Või no ühesõnaga tundub, on kahtlusi, et on olnud valed soojustusvõtted /---/ et jah, tahaks küttelahendust, keskküttelahendust õhk-vett ilmselt”

“Maja ise jah, on selline, et siin on vaja kõik ümber vaja teha. Kõik – soojustus, aknad ... No põhimõtteliselt kõik”

“Maja ei pea talvel sooja ja suvel ei pea jahedust, nii et mina olen täpselt see selles diagrammis, et suvel on kuum ja talvel on külm. Ja noh, selles mõttes krohv ka juba kukub ja üldse on ilmselged märgid, et viimane aeg on alustada renoveerimist”

“Kuna me oleme selle renoveerimise peale juba umbes kümme aastat mõelnud, siis süsteemid on seinast seina selle aja jooksul juba läbi käidud kõik. Ja nüüd viimane ikkagi tundub kõige mõistlikum ka kulude seisukohast, mõtlesime, koos päiksepaneelidega. Kuna aiapind ole nii suur, et saaks maakütet panna, siis ei olegi lihtsalt muud võimalust”

“Tolle aja ehituskvaliteet oli veel niisugune natuke nõukogudeaegne. Mingid töömehed olid, kes seal panid nii, kuidas parasjagu juhtus, seda villa ja värki. Nii et ta nagu väga soojapidav meil ei ole, aga midagi on seal tehtud”

“No ma ütlen jah, et ega siin soojapidavusega hästi ei ole, sest küllaltki kiiresti jahtub maha. No ma olen teisel korrusel. Aga kütad ahju ära, siis talvel peab ikka iga päev kütma, päris nii ei saa, et mitu päeva on kütmata, siis ta läheb ikka jahedaks. Ta on krohvitud puumaja, see ülemine osa on tõenäoliselt puitsõrestik ja seal vahepeal on tõenäoliselt saepuru”

“Me oleme ka siin mõeldud maaküttele või siis õhk-vesi koos päiksepaneelidega. Gaasi peale ei julgeks nagu minna, siin ärevaid aegu arvestades veel ei julge minna. Eks see sõltub väga palju gaasi hinnast. Pigem oleks, jah, maaküte või õhksoojuspump”

“Meie maja on 1957. aastast ja on ka puitsõrestikuga maja, vahepeal on saepuru mingisuguse seguga, kuigi midagi on seal, ma arvan, veel. Ja väljas on plaadid ja siis krohvitud. Keskküteahi on keldris – kunagi köeti kivisõega, aga nüüd köetakse puudega. Radiaatorid alumisel korrusel on ka põrandaküttel enamikus ruumides ja on maaküte /---/ Aga ta kipub jah olema talviti ikkagi jahe, selles mõttes, et nagu tuul on tunda kohe tuppa”

“Kõigepealt tahaks selle teha kuidagi energiat pidavaks, et ta ei kütaks tühja. Kui nüüd hakata rääkima sellest, kas on külm, siis pidevalt kasutatavad eluruumid ei ole külmad, selles suhtes hoiavad need sooja, st need ruumid, mida pidevalt kasutada, ei ole külmad. Aga majas on palju ruumi sellist, mis ei ole pidevas kasutuses ja mis on n-ö alakasutusega ruumid ja need on sisuliselt poolköetavad”

“Maja paistab välja päris kena ja ta on umbes 1990-ndate alguses nagu renoveeritud. Aga ta on hästi vana, minu meelest ehitatud 1930 millegagi, nii et Eesti-aegne maja. Palkmaja, muinsuskaitse väärtusega, ja seetõttu on väga raske siin üldse midagi teha. 1990-ndatel ilmselt toimus niisugune lihtsalt puhtkosmeetiline renoveerimine väljastpoolt”

“No meil on siin väga head ahjud ja nendega kütame, aga põhiliselt on infrapuna-küttekile. Ja me oleme niimoodi lipp lipi peal, lapp lapi peal siin proovinud renoveerida – niimoodi, kuidas võimalik. /---/ Termopildid said tehtud ja ikkagi lausa miinuskraade näitas talvel põranda tasandil. Seespool isegi. Nii et jah, et on väga olulised külmasillad /---/ No mingi kaltsuvaip rippus seal niimoodi lihtsalt puidust maja peal, mingit villa ega midagi ei olnud. Ühesõnaga, meil on muinsuskaitse probleem. Me ei saa mitte midagi teha ilma projektita”

“Tähendab, meil on ka selline küsimus, et mul puudub visioon, kuidas maja ümber projekteerida, peale nende, mida pakub renoveerimismaratoni, seal olemuslikku probleemi, millele ma loodan saada nii projekteerijatelt, inseneridelt kui ka kasvõi arhitektidelt abi /---/ kõik jäägu ära ja lõpetan, ei osale mitte kuskil, kui majast saab selline kilekott nagu enamik tänapäeva büroohooneid. Praegu on nii, et sisekliima on hea, maja hingab korralikult. See on väga hea ja sellisena tahan ma seda kindlasti säilitada, vastasel korral ei ole ta üldse elatav /---/. Maja hingab iseenesest, nii et polegi vaja akent lahti teha. Aga kui peaks olema selline olukord, et peale renoveerimist on ta nagu paljud tänapäevased, ütleme, kümme aastat tagasi tehtud büroohooned, kus sisuliselt pead kogu aeg akent lahti hoidma, sest vastasel korral pole niiskust, kõik on niivõrd kuiv, siis jäägu see kõik renoveerimata. Aa, fassaadi välimus peab igal juhul muutuma, selle olen ma endale ülesandeks igal juhul teinud, see on selge. Ja kui juba läks, siis päikesepaneelid on ka üks minu eesmärke”

“Võib-olla vahetaks ainult katuse – see on kuidagi hoomatav, et ma võtan pakkumisi ja siis vahetan selle ära. Aga kui sa teed tervikrenoveerimist, siis seal on lihtsalt nii palju külgi ja erinevaid projekte teevad ka erinevad inimesed, siis see ongi kuidagi selline nagu keerulise pusle kokkupanek”

“Ahjud peaksid talvel kogu aeg huugama, muidu on lihtsalt liiga külm. Ja suvel on ikkagi väga palav, sest majal on tohutu suur plekk-katus, umbes 300 ruutmeetrit on selle pindala. Ja energiakulud on ikkagi ebamõistlikud ja vastuvõetamatud tänapäeva tingimustes. Me oleme harjunud, et talvel külmetame, lihtsalt kolm paari villaseid sokke peab jalgas olema, muidu ei saa käia toas, ja suvel on jällegi liiga palav, siis peab tõesti kliimaseade kogu aeg huugama”

“Ma pidevalt loen neid Euroopa Liidu tekste, kus räägitakse, et kõik tuleb hästi energiatõhusaks muuta ja kui palju on eraldatud igasuguseid rahasid, näiteks Euroopa Investeeringispank on andnud riikidele selleks, et nad oma elamuparki aktiivselt renoveeriksid. Ma lihtsalt loen seda see on selline asi, mis on mulle nagu südamelähedane, et ikka peab olema võimalikult

loodussäästlik ja energiatõhus kogu see elamine. See ei ole normaalne, et ma lihtsalt kütan metsa ära ja soojus lendab korstnast taevasse”

“Ma ei saa kunagi oma naabrit nõusse, et siin on vaja midagi teha. Ja ainult siin meie juurest ülevaltpoolt renoveerimisel ei ole suurt mõtet. Sest põhiline külmasild asub korruse vahel, kuhu mul ei ole väljastpoolt ega seestpoolt ligipääsu. Seal on lihtsalt saepuru, nagu selle korruse vahe sees on saepuru”

“Tänaseks on maja olukord muutunud selliseks, et maja ei pea piisavalt sooja, küttekulu on väga suur. Jupikaupa maja "putitama" ei ole mõtet hakata, see ei anna tulemust ega vii sihile. Maja on suure pere kasutuses ja vähene soojapidavus on seega probleem. /---/ maja aknad on tänapäevases mõttes vähe soojapidavad (plastikaknad kahekordse klaaspaketiga, tihendid ilmselt väsinud), alumisel korrusel on külmasild, saunaahju ja kamina kütmise ajal ja järel läheb kogu soojus koos suitsuga korstnasse, talvel tuleb neist kolletest ja ka vannitubade ja sauna ventilatsioonivahetust sõna otseses mõttes artilist külma”

“Pigem on minu huvi energiakasutuse efektiivsemaks muutmine. Näiteks huvitab kuidas tekitada maa-vesi küttelehendus selliselt et see oleks odavam kui puudega kütmine. Teine minu jaoks oluline küsimus on energiasõltumatus. Maja peaks normaalselt funktsioneerima ka siis kui Elektrilevi juhtmetest nädal aega voolu ei tule. Seega sooviksin süsteemselt lahendada mitmed elektri tootmise ja tarbimisega seotud küsimused: päikesepaneelid, akud, varugeneraator, elektriauto laadimine, küte, vee soojendamine jne”

“Mis meid motiveerib renoveerima, on see, et maja on praegu väga kehvast seisust, selles mõttes, et talvel ei pea ta sooja ja suvel ei hoia ta jahedust. See on kindlasti üks motivaator, mis meid paneb seda renoveerima. Ja teisest küljest ikkagi tegemist on minu arvates väga ilusa majaga väga ilusas piirkonnas. /---/ Ei ole meil kordagi tundnud seda mõtet, et tahaks selle nüüd nulliks maha võtta ja siis kiire uue karbi peale ehitada, seda kindlasti mitte. Ma arvan, et eriti tänapäeva maailmas on vanadel asjadel ka väärtus omaette /---/ Siis ongi nii, et all on jahedam suvel, üleval meelest kuum, kuna päike kütab katuse kuumaks. Siis on kogu see sisekliima on praegu hästi ebaühtlane”

“On see põhjus, et kodu hakkab kitsaks jääma. Meie suur ambitsioon on tegelikult lisaks sellele, et olemasolev saaks korda, lammutada maha garaaž ja ehitada juurde uus majaosa, uus elupind tekitada /---/ Aga seoses sellega on ka need keerulised asjad, mis mind ennast kõige rohkem nagu panevad muretsema, /---/ just see juriidiline pool selle juures, et selle ehitamiseni jõuda, paarismaja puhul kolm korterit, palju naabreid – vot see on tegelikult see konksuga asi minu jaoks. Aga ootused uuele kodule on loomulikult nagu teistelgi, et oleks soe ja ilus ja valge ja mugav suvel ja talvel ning hingatav ja käidav ja lapsesõbralik ja endasõbralik”

“Magamistoas on küll hommikul aken märg sageli, samas talveperioodil, kui toimub kütmine, siis kitarid kipuvad kõveraks kuivama, mis tähendab, et seal piirkonnas on niimoodi 20% peal kindlasti, alla 30% juba, sest hakkab pillikael minema niimoodi totuks ära. Ja ega see ka inimesele ei ole enam hea. Samas, teises kohas on nagu niiske”

“Hoolimata sellest, et ilmselt on mõistlik kütta mingisuguse pumbaga, nagu siin hetkel on paljudel naabritel õhkveisüsteemid, võib-olla eile ka sai põgusalt arutatud seda maavesipumpa, on ju – teha uude osasse, n-ö uude plokki uue korstna, et saun võiks olla ikkagi puiduküttega, ja selle korstna peal võiks olla siis ka selline alternatiivne kolle. Kuidagi selline mingi maalähedus oleks sees, et kui vool ära võetakse, siis ma selle sületäie võsa kuskilt ikka saan, et sauna minna või putru keeta, on ju, südamerahuks”

“Meil on veel see: nüüd need kaks kuumalaine suve on näidanud, et tõesti tuleb mõelda ka jahutuse peale. Sellele varem ei oleks võib-olla mõelnud nii väga, aga nüüd on nagu vajadus ilmselge. See kliima meil muutub. Ja siis teine asi jah on see, et võimalikult varsti tahaks ka saada lahti sellest halvast otsusest või noh, sellist kiirest meie elektriga köetavast vannitoa põrandast /---/ Ja siis, kui see elekter mõnusasti duširuumi põrandas juba huugas, pandi kogu ülejäänud korterisse kenasti põrand kütetorustik ja minu katlasüsteem, millel ei oleks absoluutselt probleem veel seda 3,5 või 4 ruutmeetrit duširuumi kütta. Aga ka see on see, et otsustamatus ja jupitamine viivad pahatihti selliste poolikute lahendusteni”

“Nüüd ongi see ambitsioon on nagu kõik korraga, kõik rauad tulle – ühe osa lammutus, teise osa pealt viimistlus maha, kopp maasse, soojustama, tegema, et tehtaks, et oleks see üks protsess, et ei oleks enam eraldi mingi renoveerimine ja paari aasta pärast jälle kuskilt lahti lõikamine ja uue otsa ehitamine”

“Praegu hästi probleemne on siin ikkagi küttesüsteem. Need ahjud, mis seda soojaks kütavad, on amortiseerunud, eriti allkorrusel tegelikult nende ahjudega uude talve väga minna ei saa, sest see vooderdus on nii ära kulunud /---/ sooja läbilaskvus on lihtsalt meeletult suur, kuna tervel majal on ikkagi puitaknad. /---/ Aga mis on nagu positiivne? See, et ikkagi need kandekonstruktsioonid majal peavad, vähemasti meie hinnangul. Seetõttu me ei tahaks ka seda maja maha võtta, et me näeme ikkagi selle majakarbi potentsiaali”

“Aga probleeme on, põhimõtteliselt, kui alustada maast, siis sisulised kommunikatsioonid, drenaaž, äravool, veetorustik – need on nagu sellised küsimärgid /---/ Küsimärk on kindlasti see vundamendi seisukord /---/ Ühel pool maja on garaaž, millal ei ole põhimõtteliselt vundamenti all. See tuleks minu arvates likvideerida, seda nagu päästa ilmselt ei anna, see oleks lihtsalt energiakulu ja ressursi raiskamine, ma arvan /---/ sellist õhutusprobleemi ei ole, aknad on tal vahetatud. Ahiküte on. Selles mõttes selle gaasitorustiku me viskasime seal omal ajal välja. See oli võib-olla viga, aga see on võib-olla siis vaja jah taastada just sellepärast, et võib-olla puiduküttega või ahjuküttega on ilmselt ikkagi mugavam”

“See veranda katus hakkas läbi sadama. Ja siis oli kohe selge, et see on ka väga külm tuba, see oligi ehitatud külmaks verandaks, eks ju, ja kuigi need seinad on paksud, siis ta ikkagi oli liiga külm. Ehk siis me võtsime sealt lahti lae. Siis selgus, et sealt laetalad on läbi mädanenud – see osa, mis seina peal kandis –, need on nagu alla kukkunud kõik niimoodi järjest ja läbi mädanenud /---/ Ahjude probleem on meil ka. Seal on kaks ahju, allkorrusel ja üleval korrusel, ning selles n-ö saunakompleksis on pelletikütte kamin, see automaatkamin. Meie otsustasime, et ahjudest me ilmselt tahame lahti saada ja paigutasime öhk-öhhküttepumbad. /---/ Alumine korrus on sopiline ja seal see küttepump nii väga hästi ei tööta. Alguses me kaalusime ka öhk-vesi lahendust ehk radiaatoreid. Aga kuna see projekt on niisugune, noh, et see ei ole tehtud arvestusega, et seal mingeid torusid saaks üldse vedada, siis see osutus põhimõtteliselt võimatuks /---/ probleemiks on meil tegelikult nüüd see uus osa, mis on liiga külm – seal need seinad on ilmselt ei vasta tegelikult ehitusnormile, need on liiga õhukesed. Aga see põrand, seal on küll plaatvundament, mis on penoplastiga soojustatud – see põrand on tegelikult nagu ebanormaalselt külm”

“Ise näeksin ka just seda akent, kus oleks võimalik äkki nüüd stabiilsemas keskkonnas need asjad ära teha. Ja teistpidi ka, võib-olla, kui vaadata hetkel seda turgu, teised on kas natukene tõmmanud seda koormust maha või võtnud n-ö jalga pedaalilt ära, siis oleks äkki lootus, et nende materjalide ja nendega ei ole niisugust kõikumist nii palju – hinnas, ma mõtlen”

PROTSESSI TUNNETUS

“Meil on siin üle tee Laia tänava ääres üks näide, kus on selline Stalini-aegne kortermaja, see on 1970-ndatest minu teada, hästi kena maja. Nemad tegid sellise asja, et nad kutsusid ühe suure arendusfirma, kes renoveeris nende maja põhjalikult ära, tegi kapitaalremondi, kõik, tervele majale, vastutasuks selle eest, et see korteriühistu oli nõus arendajale ära müüma ühe nurgakese oma sellest krundist”

“Informatsiooni kui sellist on vähe ja kartus on too: võib juhtuda nii, et teed midagi valesti ja pärast pead kõik ümber tegema seoses sellega, et ei tea, kuidas konstruktsioonidest välja liikuva soojusega on, kuskohas on see nn kastepunkt. Nii et oleks vaja kõigepealt informatsiooni ja siis saaks nagu edasi minna sellega”

“Kust ma tean, et mul just saab see C-klassi või D-klassi kui variant? Ja kui ma teen ta D-klassi, võib-olla kümne aasta pärast tuleb see korraldus, et nüüd on vaja A-klassi peale minna edasi jne. No kuidas seda nüüd teha? Noh, see informatsioon on puudu täielikult”

“Inimesel ei ole seda alginformatsiooni, ei ole nullpunkti, mille pealt edasi minna – kas alustada katusest või alustada keldrist või teha kõigepealt, ütleme, sokkel korralikult? Või siis, kui palju tuleb, milline kiht tuleb panna seinale peale? Noh, see informatsioon on praegu puudu”

“Kui kõrgele ta siis energiamärgise viib, kui ütleme, ma näiteks ainult krohvin maja – kui palju ta siis tõstab energiaklassi? Kui ma panen sinna 10 sentimeetrit või panen 15 sentimeetrit, kui palju see muudab nüüd jälle klassi ülespoole või allapoole? See informatsioon on puudu täielikult”

“Vastuseid saab igasuguseid – oleneb, kellelt küsida, võib saada täiesti risti vastupidiseid vastuseid, erinevaid. No ongi, nt soojustamise kohta üks ütleb, et nii saab teha, ja teine ütleb, et kindlasti mitte. Mina olen seal vahel, et kurat, kumba pidi nüüd on, keda siis usaldada ja keda mitte. Kas seestpoolt võib soojustada? Ja kuidas on, kui tahaks välisvoodrilauda alles jätta, kas siis sissepoole võiks natuke soojustust panna? Ja kui jätta katus alles, siis kuidas katuse alt soojustada?”

“Mingisugused hirmud on ikkagi, selles suhtes, et kui nüüd tegemiseks läheb, või ütleme, soojustamiseks, siis nende töömeeste leidmine on ka selline, et see on nagu loterii – kunagi ei tea, kas sa pead kooliraha maksma selle eest, et võtad töömehe peale ja ta on soss-sepp. Tavaliselt on ikka nii, et need, kes pakuvad ennast tööliseks või tööd tegema, on rohkem sinna soss-sepa poole kui see, kes korralikku tööd teeb. Sest korralikul töömehel on tööd nii palju, et ta ei jõuagi selliseid projekte endale külge võtta”

“Muidugi paljud tööd on sellised, mida saab ise ära teha, aga jälle, ütleme, kui KredEx toetab näiteks, siis ta hakkab küsima, kes tegi, ja siis hakatakse paberit tahtma. No sa ei võinudki teha, sa ei või ju isegi pirni vahetada, kui sa elektrik ei ole”

“Puudu on, võib-olla jah, sellisest sõltumatust ja usaldusväärsest infost. Just kui validagi neid materjale või võtta pakkumisi, siis igaüks kiidab nagu enda tooteid, enda asju”

“Võib-olla just see bürokraatia pool. Mina ütleksin nii. Selles ma olen väga nagu nõrk. Kuna see ei ole see valdkond, millega ma tegelen, siis just seda poolt ma ei tunne nii hästi, siis pigem see võiks olla kõige suurem takistus /---/ paberite ettevalmistamine on, nagu ma näen, kõige suurem probleem”

“Kui me võtame nüüd soojustuse fassaadid, siis seal ongi tõenäoliselt 10 sentimeetrit villa pandud, aga mis see parim lahendus on, kas sinna veel lisada veel, kas me saame n-ö

väiksema lisamisega seda teha või ei ole üldse sinna vaja lisada? Teistpidi, soklikorrus meil ei ole üldse soojustatud /---/ kas katus kannataks üldse päikesepaneeli? Kuidas selles mõttes parim lahendus on? Lisaks oleks see küsimus, et kuna elektrisüsteem on 1985. aastast, siis kas see nagu samamoodi elektrisüsteemi või päikesepaneeliga ühtib ilusasti”

“Minu puhul on kõige suurem murekoht ventilatsioon, kuna teatud kohtades ikkagi on näha, et akendele, aknalaudadele sihukene korralik kondents. Ehk siis on näha, et ikkagi niiskuse probleem võiks olla. Kus seal oleks kõige mõistlikum terve ventilatsioonisüsteem üles ehitada? Praegu on see ainult korstnalõõride peale üles ehitatud”

“Ei ole väga selliseid tuttavaid, kes oskaksid nõu anda. Aga noh, õnneks meil on jällegi ühe majaga kogemus olemas juba – ühe maja oleme renoveerinud niimoodi, 13 aastat tagasi. Sai jah pandud 15 sentimeetrit villa juurde ja vastavalt nõuetele puitvooder peale ja ... Aga ma päris rahul ei ole sellega. /---/ Ta ikkagi ei ole nii soe, kui tahaks. Noh, ikkagi, kui väljas on miinus 20, siis tunned, et varbad ei ole nii soojad, nagu tahaks. /---/ ilmselt see puitkarkass, mingisugused prussid, mis on pandud – me kahtlustame, et need on lõpuks hakanud ära kuivama ja kokku tõmmanud ja nende vahelt ilmselt tuleb see külm sisse”

“Müüja oli sunnitud tegema ühe otsa veel tulekindlaks, ta kattis selle tulekindla plaadiga. Ma käisin ka vaatamas, kuidas need poisid siin nokitsesid, panid tulekindla akna sinna, ja noh, sain ka sellise valusa kogemuse, pigem. Mõni aasta hiljem ma saan aru, et seda asja ei ole tehtud õigesti, isegi mina oma rumala silmaga saan aru”

“Aga meil on olemas arhitektuurne projekt. Võtsin selle loomingulisest büroost. Ei läinud seda teed, et mul on omal ettekujutus ja lasen selle kellelgi ära vormistada, vaid võtsin loomingulisest büroost, maksin selle eest ausat hinda, ma arvan. Meil on see täiesti olemas. Põhitakistused või nagu meie probleemid ongi sellised, et on ikkagi seesama bürokraatia pool. Tegelikult oma elu kõrvalt oleks ammu juba olnud vaja kedagi, kes koputaks, kätt hoiaks, aitaks”

“Meil on just linnas ehitusloa taotlus sees. See nüüd mõned korrad tagasi tulnud, aga jah, projekteerija tegeleb sellega, ise ma ei suudaks seda küll teha, ei oska ja see paneks ilmselt pea plahvatama”

“Vahepeal on niisugune tunne, et ega keegi täpselt ei tea /---/ Mul praegu ei tule ühtegi näidet meelde, aga mul on paar korda olnud sihukest momenti, et eelmine rääkis täpselt vastupidi.”

“Muidu headel inimestel on palju tööd. Nendega on keeruline selles mõttes, et neil on käed-jalad tööd täis”

“Siiaamaani on saanud ilusti suhelda, aga ausalt öeldes oli näha, et ega see ei ole lemmikprojekt sellele arhitektile muidugi, jah, kui on selline ümberehitus, et sul on juba mingid jamad ja siis hakka seda nuputama”

“Projekteerimine – vaat, siin ei tea ju ka seda, kas on nii, et kui ma mingeid muudatusi teen, ilmselt, kui ma ka välisfassaadi paksemaks teen, too eeldab kohe projekti muudatust. Aga too on jälle mingisugune kadalipp kuhugi mingi bürokraatia poole peale”

“Kas siis, kui läheb suuremaks ehituseks, tulevad töömehed, on igasugused ehitusloa võtmised, selle teada saamine, mis töid üldse võib ilma ehitusloata teha. Teatud tööd on ilmselt, mille jaoks ei pea linnavalitsusest võtma ehitusluba. Pluss veel see, et välisfassaadi tegemise juures on ju ka värvilahendus, siis on mingi värvipass vaja võtta majale või noh, seda ei tea ka täpselt praegu”

“Vaata, paljusid asju lihtsalt ei tea. Ja pärast kiuslik naaber näiteks /---/ saadab sinna kallale kellegi, hakka siis veel tollega võitlema või siis jälle mingisugused rahasid kuhugi maksma trahvide näol”

“Ma arvan, et kui võtta endale mingi peatöövõtja ja mingisugused ehitajad, siis nemad ilmselt teeksid selle ära. Nii võiks ette kujutada. Aga kui ise üritad natuke niimoodi teha ja jupikaupa, siis see on ikka keerulisem”

“Või siis ehitajad teevad ka, kes on nagu renoveerinud ja arvavad, et nad on teinud aastakümneid õigesti. Või see on nagu päriselt ka nii, ega seda ei tea, no ikka väikesed kahtlused on”

“Võib-olla me ei ole ka jällegi kõige atraktiivsem projekt tema jaoks, see on mingisuguse sellise väikse lobudiku ümberehitus, aga tahaks ju teha midagi suurt, võimast ja ilusat /---/ Aga ka tema büroo võimsus ilmselt on piiratud. Jah, algul pidime detsembris projekti saama, aga nüüd ei tea, kas märtsiski saame”

“Need sõlmede lahendused ja sellised asjad on meil iseenesest projektis olemas. Siin lihtsalt tuleb minu enda pädevus vastu. Kui mulle öeldakse „konstruktsiooniline lahendus“ ja „tehniline projekt“, siis ma ei tea, millest ma räägin, ja vot see on see, mille jaoks seda nõustamist vaja on”

“See on kohati selline otsimine ja kobamine, et mis järgmisena teha. Väga täpselt ei tea. Ja praegusel hetkel ka projekt on nagu olemas, kuidas teha, aga see, kuidas hanget teha, kuidas energiatõhusust tagada, tahaks päiksepaneele – see kõik on selline, et tahaks tegelikult kuskilt abi ja nõustamist saada”

“Ma arvan, et meie oleme saanud äkki kõige rohkem infot arhitektidelt. Kui me lõpuks arhitekti leidsime, siis põhimõtteliselt tema ütles, mis on etapid, mis tuleb teha /---/ põhiline allikas on ilmselt internet. Aga ka arhitekt ja sõbrad-tuttavad, kes ehitavad”

“Ei ole kohta, kust informatsiooni ammutada, ja mul on vähemalt tunne, et enamik lähenebki sellisel sõbrad-tuttavad-viisil, mis tegelikult ei ole üldises linnavaates nagu kõige efektiivsem /---/ Kui siin näiteks alguses me rääkisime erinevate arhitektidega, siis see on nende puhul selline vastukäiv, et igaühel on natuke oma nägemus, on ju, kuidas teha. Üks ütleb, et peaks maja hästi hingavaks jätma ja panema ainult roomati, aga siis teine ütleb, et ikkagi villa peaks panema ja siis seal nagu lõpuks sa pead siis nagu ise otsustama. Aga mille järgi ma siis otsustan?”

“Mis järjekorras teha, kuidas mõistlik on. See on justkui majaomaniku enda välja uurida. Aga see on väga-väga keeruline, kuidas seda teada saada, mis see mõistlik kava on”

“Ühesõnaga, et projekteerija ja arhitekt, need lähevad omavahel mingit moodi vastuollu. Nii palju segadust, et ei saa arugi”

“Ma läksin selle projektiga Tartu linnavalitsusse, aga seal mind lihtsalt naerdi välja ja öeldi, et see on kõik illegaalne, selline projekt ei ole vastuvõetav ja ma ei tohi mitte midagi seal majas teha ning iseenesest tuleb taastada selle maja 1930. aasta välimus /---/ , ma sain aru, et igasugune renoveerimine siin majas käib mulle üle jõu, nii halduslikult muinsuskaitseametiga kui ka igasuguste projekteerijate ja arhitektidega. Isegi naabriga hakkamasaamine on probleem. Tookord nendesse kohtadesse, mis mul olid lahti võetud, ma lasin kaltsuvaiba ära kiskuda ja ikkagi villa panna. Palusin seda ühelt lihtsalt töömehelt, kes oli nõus seda tegema”

“Meie puhul, ma arvan, ongi olnud takistuseks see, et me ei ole aru saanud, mis järjekorras midagi tegema peab /---/ Meil võttis väga palju aega, et leida õige arhitekt, näiteks, sest päris

mitmed ütlesid ära – kuna maja asub miljööväärtuslikus piirkonnas ja seal on erinõuded, seda arhitektid väga ei armasta”

“Kõik need asjad on kuidagi seotud –, kui palju selleks raha läheb, et seda välja arvutada, on sul vaja tegelikult projekti, sul on vaja materjalide hulka, arvutusi selle kohta. Sest tegelikult muidu ei saa isegi panga poole pöörduda, et laenu küsida. Nii et kõik on omavahel kuidagi hästi suletud ringis ja tihedalt seotud”

“Ongi nii, et see ei ole nagu süstemaatiline, vaid see on kuidagi nii, et kuhu sa satud. See ongi see probleem. Sa saad jälle veidi targemaks, siis sa lähed edasi ja see on nagu mingisugune käigus ronimine, sest sul ei ole sealt ülevalt vaadet, mis oleks kõige mõistlikum. /---/ Nimelt see, et kuivõrd tegemist on suurte investeringutega, siis tahaks nagu vältida rumalusi ja noh, selles mõttes ka, et näiteks mingid sellised asjad, mida sa paned seina jne, on ju, mis on sellised suured konstruktsiooni osad. No siin seda kilekotist juba räägiti”

“Näiteks meile tehti pakkumine linnaküttega liitumiseks 150 000 eurot. Ma täpselt ei tea, kuidas nagu linn saaks siin aidata, aga sellised rumalpakkumised – noh, parem on siis juba kohe ära öelda, kuhu kindlasti ei ole mõtet isegi pakkumist teha /---/ meil on see õhukaabel, siis elektrik soovitas, et võiks maha kaevata, on ju. Ja siis Elektrilevi tegi pakkumise – selleks, et see maha kaevata, see on nagu 6000 eurot. Seal on 20 meetrit vaja kaablit vedada mööda maad”

“Mul on ka tunne, et üks nendest probleemidest korteriühistutega ongi see, et seal on nagu mingisugune süsteem juba tekkinud ja siis selles mõttes see toodab nagu n-ö standardit, et seal ongi ka erilahenduste pakkujad valmistada sinna ka pakkuma, on ju, versus eramajade puhul on see kõik nagu nii lipa-lapa, et sellest tulenevalt igaüks vaatab ise”

“Nüüd ma tulengi selle juurde, mis meil põhiliselt probleemiks on. Noh, loomulikult on raha, eks ju. Teiseks on selline asi, noh, ma olen mõelnud, et kui annaks selle maja firmale, ütleme, läheks koliks ise välja /---/ ja ütleks umbes niimoodi: „Tehke uueks, tehke väga heaks.“ /---/ Aga probleem on selles, et kui sa ei ole ise ehitust õppinud, siis sa tegelikult ei tea, kuidas täpselt teha, millega täpselt ma peaksin näiteks parandama seda 2004. aastal tehtut”

“Kui ma võtan sealt laudise pealt ära, siis mida ma peaksin panema sinna? Kuidas ma seda plaatvundamendiga põrandat, mis on külm, ravin? Mismoodi? Või siis näiteks, just nimelt, kuidas ma peaksin seda vintskapi katust tegema, kas ma peaksin alt, ülevalt või mismoodi, kust ma peaksin lähenema? Mis materjalidega ma pean seda tegema? Jah, noh, niisugune spetsiifiline teave on vajalik, sest see ei ole selline standardlahendus, see ei hakka kunagi olema standardlahendus, eks ju. Seal iga sein on erinev, sõna otseses mõttes iga sein”

“Me näeme nagu kõik seda vana, esialgset projekti, eks ju, ja siis me näeme seda 2004. a n-ö juurdeehituse projekti. Mingeid muid projekte meil ei ole. Kõike me peame nagu järel dama kusagilt niimoodi. Ja siis sealt pealt, selle pinnalt nagu tekitada nagu uued joonised – see on nagu omaette täiesti üks suur töö. /---/ No ja siis lõpuks peab see ju vastama ka mingitele normidele, me peame saama kuidagi saama ehitusregistrisse kogu selle mängu, eks. See on omakorda veel selline, noh, mille puhul ka naabrimees ütles: „Kui sa soojustad, siis muutub kubatuur, kas sa siis pead võtma uue kasutusloa või mida siis täpsemalt seaduse ette näeb?“ Mida me siis järgima peaksime, see on nagu hoopis omaette ooper, mida normaalne inimene üldse ei tea”

“Need nõuded ka meil linnavalitsusega ikkagi – noh, alates sellest, et faili nimi on valesti esitatud ja selle teadasaamiseks läheb võib-olla kuu aega. Aga selles suhtes meie ikkagi lõpuks pöördusime inseneri poole, lasime ühel inseneribürool teha omaele sellise tervikliku

projekti just selle mõttega, et kuna me pole ka kumbki ei arhitekti ega ehitusinseneri haridusega, siis me leidsime, et kui me hakkame lihtsalt kuskil tegema, siis meil jääb kindlasti midagi kahe silma vahele”

“Ühesõnaga, minu meelest on päris suur küsimus see, kuidas leida neid spetsialiste, kes ühest küljest aitavad projekteerida. Sest mina olin väga murelik selles mõttes, et meil on palkmaja ja kui me võtame endale projekteerima inimese, kellel ei ole palkmajast nagu mingit erilist arusaama, äkki ta siis teeb sellise projekti, et meil lõpuks lihtsalt läheb see maja mädanema, sellepärast et ta ei tulnud selle peale, et me peaks vaatama, kus tekib külmumispunkt ja kuidas see niiskuse ja kõik siin liikuma peaks ja millised materjalid peaksid olema. /---/ Ehk see on minu meelest päris suur küsimus, kust leida seda inimest, olemata ise asjas ekspert ikkagi leida see inimene, kes siis tõesti teab, mis ta teeb? /---/ Ja siis on ka see küsimus, et kui ma võtan kolmest kohast pakkumise, siis ma vist peaksin võtma kõige soodsama nendest. Aga mis siis, kui mulle tundub, et see kõige soodsama pakkumise tegija ei tee äkki piisavalt kvaliteetselt seda asja?”

“Täpselt see projekteerimise küsimus, kust leida selline projekteerija, selline ettevõtte, kes selle kenasti ära teeks, on meil /---/ Ühesõnaga, ehitusprojekti vastavusse viimine fantaasiaga tundus olevat seal väga töömahukas protsess. Selliseid asju nagu tahaks oma kodumaja puhul kindlasti vältida. Tahaks, et oleks joonistatud korrektselt, et oleks vähem peavalu ja ümbertegemist ka töö käigus, tegijatel endil”

“Selle soojuskihi kohta ütlen, et seal on ju, kas paned peno või paned, ütleme, vati – vatt on sutsu kallim, aga on jälle tulekindel. Siin peab seda parameetrit ka vaatama. Ja ütleme, kui paned 15 sentimeetrit, kas siis on mõttekas panna nii, et 10 ja 5, et need vuugikohad ei kattuks? See on jälle selline, mida peab endale selgeks tegema, et kui ükskord on tegemine, siis on tehtud”

“Mul ei ole mõtet ju akent tõsta veel edasi selle kivi peale või või on ta õigem tõsta siis ütleme isegi kivist väljapoole, teha mingisugused puidust kastid ja siis soojustada väljastpoolt. Vot sellised nüansid on, mis praegu ka pidurdavad seda tegemist ja renoveerimist”

“No lihtsalt olen vaadanud neid lahendusi, mida üldse saaks teha ja mida tuleb kasutada ainult. Siis, kui naaber teeb, vaatan, mida tema teeb ja mõtlen, kas see sobiks mulle ka jne”

“Nii palju, kui ma praegu olen teavet saanud – jah, pigem on ikkagi tuttavad, kes tegelevad ehitustega. Olen ka nendelt, kellel on ka haridustaust olemas, olen nõu küsinud, samuti olen internetist lugenud. Ja veel niisugune koht, kust ma infot on saanud, on see: kuna /---/ pere lähedasel käib samamoodi ehitusprojekt. Sealt olen saanud suht palju nõu ja infot, et mitte sama orgi otsa sattuda”

“Võib lahendus olla see, et sul autode laadimised ja kõik need tuleksid nii garaaži kui ka garaazist välja, need võimalused võiks ära teha. Isegi kui kohe ei võtaks elektriautot, oleks ikkagi valmisolek selleks olemas – lihtsalt selleks, et kui kunagi oleks vaja, siis sa ei peaks täiesti uuesti midagi tegema hakkama, vaid oleks nii, et sa lihtsalt võtadki mingi koha lahti ja saadki selle asja ära teha”

“Väga tahaks väga korralikku firmat ja väga korralikku järelevalvet. Ei usaldaks ka järelevalvet iseendale. Või noh, oleks vaja sihukest järelevalvet, kes siis nagu oskaks mulle ka ära rääkida”

“Seda tasuks ka võib-olla mõelda, mulle tundub, et teistel on ka huvi niisuguse kompleksse lahenduse vastu, kus on soojustus ja oma elekter. Tulevad ju elektriautod ka, nii et on vaja elektrit isegi rohkem”

“Need materjalid, mida kasutatakse, või tehnoloogia, mida me ehitusel kasutama, need peaksid olema taaskasutatavad /---/ see raha, mis sealt võib oodata, on üsna pisuke ikkagi”

VAJATAV TUGI

“Selleks, et seda nüüd alustada, on vaja kõigepealt informatsiooni. Mina näen seda niimoodi, et kõigepealt oleks vaja teada, mis klassis on maja hetkel, kas ta on siis G või C või hoopis O või V. Seda ei tea keegi. Kui too on teada, siis teab juba edasisi samme astuda”

“Ma tahaks saada ettekujutust, mida üldse peaks tegema, kui palju seda peaks soojustama, kas vundamenti ka on vaja teha – noh, ilmselt on vaja. Eelkõige tahaks saada just infot ja nõu, mida teha”

“Kuidagi sellise bürokraatia poole käehoidja ja tegelikult mõnes mõttes nagu ideaalis, eks ju, oleks selline ingel-projektijuht, kellele see üle anda ja kes siis aitaks”

“Kõige esimene asi ikkagi olekski siis see, et mida siis täpselt peaks tegema. Noh, tahaks maja, et näeks ilus välja. Aga siis lisaks sellele, et tulemus ilus on, peaks see olema mõistlikult tehtud ja annaks tulemust, st et tuba oleks soe, nagu ongi eesmärk. Seesama küttesüsteemi ümberehitus ka – mis variant siis parim oleks, mida ette võtta? Mida siis teha? Teine küsimus on, kes seda teeb, jah, kust see ehitaja leida ja usaldusväärsed inimesed, kellele tööd teha anda, et asjad saaks tehtud nagu vaja. Ja kolmas oleks siis see, mille eest seda kõike teha. Kuidas seda toetust ja omaosalust mõistlikult kombineerida, et need asjad ikkagi tehtud saaksid?”

“Kindlasti see bürokraatia kadalipp, et sellest läbi murda, kõik need dokumendid, kõik need asjad linnavalitsusega ära vormistada. Teine võiks olla see, täpselt, kui keegi ütleks mulle, et kuule, see lahendus on loll, seda ei ole üldse mõtet teha, see on nagu raha raiskamine, aga nii on palju mõistlikum. Ehk siis täpselt see tugi, miks miski on mõttekas ja miks ei ole”

“Oleks väga tore, kui leiaks sellise nõustamisteenuse, et ma lähen oma arhitektuurse projektiga sinna ja mulle antakse kenasti nõu, et jah, tehke sellised seinad, tehke selline katus, arvestades seda, et teil on miljööväärtuslik piirkond, mis iganes meil veel on siin tulemas. Ja võib-olla soovitab siis ka mingid järgmised projekteerijad, eks ole, või teeb ise selle – KVVK, eks ole. Ja soovitab võib-olla ka ehitaja mulle. Just selline ühtne nõustamine eramu ehitajale, see võiks küll selline koht olla”

“Peaks olema keegi, kes loeks seda projekti, vaataks neid märkusi, aitaks leida vastuseid vastamata küsimustele, korrastada projekti. Noh, meil on vaja ka uuesti esitada see ehitusloa taotlus – selle puhul on ka nii, et linn on seda projekti juba näinud, eks ju, lihtsalt on vaja uuesti esitada /---/ kolmas oleks siis tõesti see ehitaja leidmine või kui see on juba seal paketi sees, ütleme siis, neljas, eks ju, hea ehitusjärelevalve. Minul täpselt samamoodi põhimure on selles, et ei ole suguvõsas ega tutvusringkonnas neid spetsialiste”

“Kui saaks mingisugust terviklikku nõu. Aga noh, eks need pabereid ja lahendusi võiksid projekteerijad leida”

“Aga mina ise nagu hea meelega räägiksin mõne kogunud inseneriga. Arutaks läbi erinevad võimalused, eriti mis puudutab ventilatsiooni osa, sest see on, nagu ma saan aru, inseneridele endalegi väga keeruline teema. Kas eramaja saab ikkagi teha ka nii, et ta ei ole kilekotiga ümbritsetud, kuidas soojustagastusega ventilatsioon eramajas peaks töötama üldse, kus sul

on näiteks ahi ja katel? Ega see ei kahjusta sul seda mõnusat sisekliimat, mis praegu mulle nagu tundub väga normaalne olevat /---/ erinevalt tööruumidest, kus vahel on talvel ainult 10% õhuniiskus. Kuidas saaks renoveerida nii, et neid häid asju sealt ära ei kaoks? /---/ Põhiliselt nagu insenertehnilisi küsimusi oleks vaja küsida”

“Vot seda, ütleme, jah, siisugust kalkulatsiooni oleks vaja, et ise ka arvestada oma rahalist võimekust jne, see oleks kindlasti vajalik”

“Parem oleks, kui oleks üks koht, kust saaks samm-sammult nagu edasi minna, ka internetist Ja muidugi kõik need spetsiifilised probleemid. Nagu teisedki siin seda maja hingamist, soojustamine valede materjalidega. Need kõik on siisugused küsimused, mida tavaline inimene ei oska ju juhendada. Selleks on vaja spetsialisti”

“Siin on ka nagu, eks ju, abi vaja, siis ei paneks nagu mingisuguseid valesid materjale sinna seinale või ei valiks valesid aknaid jne. Noh, neid eksimusi muidugi võib veel palju rohkem teha. Kuidas vältida selliseid klassikalisi probleeme, mida tegelikult võib-olla juba lähiajal hakatakse kahetsema? Muidugi suurem probleem on see: kes oskab öelda paarikümne aasta pärast, mida võib kahetseda?”

“Ma arvan, et seal see küsimus just ongi, et mis hetkel ma tahaksin nüüd hakata raha panema selle alla. See vajab teatavat tõuget. Kas n-ö sümboolselt või materiaalselt, aga mingi siisugune otsus see koht peab olema, et nüüd ma tahan seda teha. Muidu kannatab ju küll ja võib ju edasi ka kannatada”

“Paljud ehitusmehed näiteks ei ole sellised, keda sa tahaks üldse tegelikult võtta. Ja võib-olla ka paljud insenerid ei pruugi nii head nõu anda, kuigi väliselt on igati soliidised. Kui seda filtreeringut aitaks keegi teha, oleks ka abiks”

“Kui on lisaks KredExile veel mingeid võimalusi, siis võib-olla võtaks selle asja korraga ette, et ei peaks niimoodi juputama, aga eks kõik sõltub, jah, rahakoti paksusest. Siis ongi väga hea, kui on olemas kalkulatsioon, kui palju see asi näiteks tervikrenoveerimise näol üldse kokku maksma läheb, konkreetse maja puhul”

“Inspiratsiooni oleks vaja, vaieldamatult see motiveeriks väga /---/ Ja täpselt samamoodi, et see nõuandja oleks usaldusväärne, et tal poleks enda huvisid, et tegutsetaks tõeliselt sinu huvides”

“See rahaküsimus ja võib-olla see, kuidas täpselt teha. Siis see paberimajandus sellele ja kooskõlastused. Kõik on ju need etapid, mille peab läbi mõtlema. Ma ise seda maailma ei tunne”

“Et oleks natuke paindlikum see muinsuskaitse asi /---/ Oleks hea, kui ma saaksin esialgu mingisuguse mõistliku raha eest kuskilt mingi projekti, kus mulle näidatakse ära, mida saab teha ja mis see võiks maksta, niimoodi, et siis ma saaksin nagu mingi ettekujutuse, kas see on minu eluajal nagu teostatav või me peame lihtsalt loobuma. /---/ kui on kuskilt võimalik mingisugust toetust või soodsa protsendiga laenu või ma ei tea mida taotleda, siis sellest oleks ka hästi suur abi”

“Kõigepealt tuleb keegi, on see riik, Euroopa Liit või Tartu linn, appi projekteerimise läbiviimisel, siis selguvad mahud. Siis on inimese enda mõte, kas ta paneb kõrvale selle ja jätkab kunagi hiljem või mis, aga tal on see nüüd käes, tal on olemas suund, tunnel, kuhu poole edasi minna”

“Mind aitaks: 1. Asjatundlik hinnang maja tegelikule seisukorrale ja võimalustele praeguseid puudusi parandada (sh etappideks jaotamise võimalikkus), sh kulude kokkuarvamine 2.

Asjatundlik ja tasakaalustatud tugi kogu vajalikust infost ja regulatsioonidest läbinärimisel 3. Asjatundlik tugi ja juhendamine taotluste koostamisel ja esitamisel ning võimalike vaidluste korral”

“Minu meelest võib-olla kõige rohkem aitaks mingi sellise väga hea konsultandi olemasolu linnavalitsuses või selles vastavas üksuses, kus iganes siis inimene elab, vallas või linnas. Nii et võib-olla sellise asjaliku konsultatsiooni saamine mingil määral aitaks selliseid asju teha. Ja noh, ilmselt sellise nagu kõikehõlmava ehitusprojektita ei ole ka seda võimalik teha”

“Teekaart, kuidas siis teha /---/ Äkki mul vahepeal hoopiski oleks mõttekas käia juba pangas ja taotleda mingisuguseid toetusi kuskilt, mis siis rahastaks ka juba osaliselt vähemasti minu projekteerimiskulusid? See teekaart, loogilised sammud sellise renoveerimise/ehitusprojekti kohta oleks tarvis paika panna, siis võiks üks rõõmsalt edasi toimetada. Nii et teekaart ja hea projekteerija on esialgu see. Ja siis raha, kuidas see kõik saaks pärast kinni makstud – see, mida me tahame”

“Jälle, tuleb nagu vältida ka sellist jupitamist, kus pärast mingid osad ei lähe nagu kokku või tekibki see, et keegi tegi midagi ühest otsast ja keegi tegi teisest otsast, aga siis just nagu koos need asjad omavahel ei toimi. Seetõttu see nagu problemaatiline osa ongi see, et kõik need n-ö osad selles terviklahenduses peavad üksteist toetama, et ei tekiks seda raiskamist – mitte ainult rahalises mõttes, vaid ka ajaraiskamist ei tohiks tekkida, samuti materjali raiskamist. /---/ tegelikult ise ei jõua ju sellist uurimistööd teha, mis tähendabki enda tehniliste lahendustega kurssi viimist, pakkujatega-projekteerijatega suhtlemist. See ajakulu on meeletu, seetõttu olekski nagu see toetuse osa just väga hea seal, kus see aitab inimest või seda majaomanikku just sellistes aspektides, kus me saame nagu selle lõpplahenduse ikkagi sellisena, mis toimib, ja maja nagu jääb pikemaks ajaks kestma”

“Riik võiks vastu tulla, esiteks, kõigepealt nõuga, eks ju, aga ka teiseks, sellega, et selliste majade puhul ei saa neid norme võib-olla nii täpselt täita. Ehk me tahaks saavutada selle, et ta siis vastaks tõesti sellele mingisugusele kõrgemale energiamärgisele, aga ta ühtlasi ei oleks tehtud mitte niimoodi, et tuleb meile mingisugune suur ehitusfirma ja küsib lihtsalt raha ja pakub, tellib nagu Itaaliast marmorit meile sinna selle eest /---/ Ehk peaksid oleks mingid väga mõistlikud nagu moodsad lahendused, eks ju, uued lahendused. Samas, nad peavad olema täpselt nagu iga maja peale erinevad, sest need ei ole sellised tüüplahendused /---/ esiteks, et nad saaksid normaalset nõu, võib-olla tõesti see ehitusjärelevalve, eks ju, kes siis nagu jälgiks, et see energiamärgis ka saavutatakse mingite mõistlike vahenditega. Aga teiseks ka see, et ei tuleks nagu lihtsalt sellised nagu firmad sinna tegema asju, kes lihtsalt tahavad veel viiendat lõunamaareisi igal aastal omale selle raha eest, mis meie maksame /---/ järelevalve, eks ju, selle energiamärgise saavutamise üle, kuna see on ka riigi huvi, et energiamärgised tuleks või saavutataks need energia eesmärgid, siis see tegelikult võiks olla asi, mida riik teeb, et ta teeb seda järelevalvet, eks ju, ja annab tehnoloogilist nõu. Ja siis just need usaldusväärsed mingid partnerid, kellega siis seda saavutada, need ehitajad konkreetselt või mingid sellised, kes iganes, tootjad”

“Inimestel tekiks ka väga täpne selline n-ö tabel, et mida nad peavad tegema, mis raha eest, et siis saavutada see energiamärgis ja et nad siis lõpuks saavad selle energiamärgise ka tunnustatud, et riik seda tunnustab, eks ju. Sest see on, ma ütlen veel kord, ka riigi huvi, et riigil tekiks palju neid maju, millel on see energiamärgis küljes”

LISA 3 Tsitaadid projekteerijad

PROTSESSI PROBLEEMID

“Lihtsalt need muinsuskaitsejad, noh, need nõuavad ju liistujooniseid ka. See läheb juba nii absurdseks ära /---/ Viimse vallavalitsuses on sama pull, et ma vaidlesin nendega viie sentimeetri pärast, viis sentimeetrit oli kõrguste vahe. Kahe kinnistu vahel seal. Ja vot kuu aega vaidlesime. Tegelikult see ei ole probleem. Siis nad lõpuks andsid ehitusloa välja märkusega, et seal võib tekkida mingeid sademevee probleeme”

“Kunagi sai esimene projekt Viimssisse tehtud ja siis üks märkus oli see, et maja ees oli kahe astmega trepp. Märkus oli see, et palun pange trepile suund peale, kumbapidi üles minna trepist. Noh, millega me tegeleme?”

“Tallinn saatis projekti mulle tagasi sellepärast, et määruse järgi pidi leheküljenumber olema nurgas. Aga mul oli nagu automaatselt millegipärast see jäänud kuidagi keskele. Ja sellise märkusega tuli tagasi. Ja tuli printida uuesti, päästeametisse, templid-värgid. Absurd!”

“Need ametnikud, kes on tööle võetud, ei adu, neil pole endale kunagi maja olnud, nad elavad kuskil korteris ... Nad ei ole mitte kunagi ühelgi ehitusobjektile viibinud. Nad ei saa aru. Nad ei saa aru, mis asi see hooldusjuhend on, aga kuskilt määrusest nad lugesi välja, et riik on teinud seda”

“Nokitakse pisiasjadega. Üks viimase aja väga suur probleem on see tuletõrje veevõtukoht, mis seal väga palju poleemikat tekitab nii projekteerijates kui ka omanikes. Keegi ei adu päriselt, miks neid tegema peab, ja kui ta on ikkagi 450 meetri kaugusel, miks siis ei sobi”

“Eramajal ma ei näe tõesti, miks peab olema terrassi hooldusjuhend. Seda iga inimene hooldab ise ja vaatab ise, kuidas. Aga sellises suuremas avalikus hoones, kui mingit ehitust tehakse, on need hooldusjuhendid asjakohased. Aga seda peakski siis ametnik vaatama, et kus need on asjakohased ja kus ei ole”

“Tuuletõkkekips on seina pandud, eks. Ja siis küsid, miks, siis öeldakse: „Aa, ei, no ehitaja ütles, et see on ka väga hea lahendus ja no oli natuke odavam ka.“ Ja ongi kõik. Justkui nagu võib teha projekti, endast maksimumi anda ja võimalikult tänapäevaseid materjale kasutada, aga lõpuks on ikkagi ehitaja see, kes läheb ja ütleb: „Vot, nii tuleb odavam ja nii on alati tehtud“

“Mõnikord on talv, ei ole mõeldav, et ta kuskil, ma ei tea, mingeid auke, midagi kuskil põrandat avab või mida iganes. Sellisel juhul nagu ei saagi eriti detailselt seda projekti teha, sest sa ei näe lihtsalt mingit konstruktsiooni”

“Ükski omanik, kui ta saab oma projekti kätte, siis autorijärelevalve eest ja mingite selliste asjade eest tema enam maksta ei taha – selle eest, et see arhitekt ka kohapeal käiks. Kuigi sa võid sinna spetsida sisse, et kõik materjalide asendamisel tuleb kooskõlastada, aga keegi ei tee seda, neid ei kooskõlastata”

“Esimene küsimus ehitajal on: „Aga miks niimoodi on projekteeritud? Niimoodi on maru kehv ehitada.“ Ja siis, kui sa seletad talle ära, et näed, et maru energiatõhus on niimoodi, kui me kasutame ikkagi ühe tootja materjale, siis meil on igasugu asjad kõik tagatud, siis ehitaja ütleb täpselt samamoodi: „Kurat, seda on nii kehv siia paigaldada, mingeid distantspukse pead paigaldama jne, aga seda ei viitsi, ärme ikka nii teeme.“ See on tegelikult väga suur mure”

“Õhulekkearvuga on nii, et ükskõik kui hästi meie ei projekteeri, kui ehitaja kehvasti – no ta ei pea selleks väga pingutama, ütleme nii – siis see nullib kogu selle meie hästi projekteeritud maja ära põhimõtteliselt”

“Sa võid ju teha mingisuguse projekti, aga nad hakkavad kohe materjale asendama. Noh, meil osa ehitajaid on ju vene ajast. Vene ajal ehitati hoopis teistmoodi. Siis nemad panid mälu järgi, noh, ega nemad projekti ei vaata. Ja nad on eluaeg valesti teinud. Siis proovi nendega vaielda, seepeale nad hakkavad sulle rääkimata: „Aga eluaeg on niimoodi tehtud.“ Aga eluaeg tehtigi valesti. Nii see on. See on nagu keeruline, jah. Ja omanikud, no paljud omanikud ei saa ka ju projektist mitte midagi aru, vaatavad nagu mingit imeasja”

“Sa võid teha mingi vinge projekti, kõik osad on olemas, on ju, aga siis hakkab see peatöövõtja või ükskõik kes seda hinda alla lööma. Ja võib-olla siis RKS-is või kes see tellija on, seal on ka mingisugune niisugune uhuu kohal, kes ei oska midagi ja siis ongi kokkuvõttes nii, et saadakse mingi poolköva käkk põhimõtteliselt”

“Klient ei oska hästi ise projekti lugeda. Ta peab oskama seda projekti tellida. Ja nüüd, kui ta läheb seda asja ehitama ja hankima, siis ta peaks olema justkui jurist ja samal ajal aduma ja saama aru, milliseid asju ta võib vahetada”

“Üldiselt ikkagi, kui projekt büroost välja läheb, siis enne seda ei näe, kui on vaja muudatus projekti teha. Ja siis tuleb välja, et on hoopis, ma ei tea, puitfassaadi asemel kivi ja mingit naljakat värvi”

“Energiamärgis ju selles mõttes ei muutu, et energiamärgis on ikkagi nendesamade materjalide, projektijärgsete materjalide tasemel saadud. Kui ta sinna mingisuguse imeliku tuuletõkkeplaadi või imeliku soojustusplaadi paneb, mis tegelikult neid asju välja ei anna, siis ega see kedagi edasi huvita”

“Väga paljud energiamärgise arvutajad arvutavad ka need märgised, isegi kui sa kirjutad sinna RKL-31, nad arutavad ikka selle kõige halvema materjali omaduste järgi, et see kindlasti välja annaks. Minu kogemus ütleb seda, et nii on ka tihtipeale. Sa võid panna sinna, et sa paned selle KL-32 Isoveri sinna soojustusmaterjalina, aga tema arvutab ikka selle 37 järgi”

“Kunagi Ida-Virumaal meil oli üks vallaametnik, valla ehitusnõunik tuttav ja siis tema ütles, et tehti mingisugune kaarhalli projekt ja seal oli kirjas „Juhtmed süvistatakse seinale.“ Siis ta helistas projekteerijale ja küsis: „Palun räägi, kuidas sa sinna kaarhalli need juhtmed seinale süvistad. Tahaks väga teada“

“Kõige hullem on, kui midagi ära jäetakse. See on kõige hullem. Vahel mõned ehitajad leiavad, et kui tuleb krohv, siis ei ole niiskustõket vaja vahele panna või seda vee-eristust. Noh, see on nagu täiesti absurdne mõtlemine”

“See peab olema omaniku enda huvi, reaalselt, seda seletuskirja lugeda. No alati, kui ma seletuskirja ära teen, ma saadan ju selle kliendile, et lugege üle. Ma ütlen, et äkki tekib küsimusi, siis ma võin midagi täpsemalt lahti kirjutada, mida iganes. Aga väga tihti mulle on jäänud selline mulje, et nad ei loe absoluutselt seda”

“Seletad, et ei, tegelikult on ikka projekti vaja ja vaata, see maksab päris palju. Siis: „Ei, no mis asja? See nii kallis! KredEx ütles, et ei ole projekti vaja, ainult ehitusluba on vaja”

“Ma mõnikord tunnen seda, et kui ma lähen objektile ja siis hullult seletan, klient küsib, siis ega mõni klient lõpuni ei usu, mida ma räägin”

PROTSESSI EDENDAMISE VÕIMALUSED/ ETTEPANEKUD

“Iga eramaja oma nägu ja nii-öelda selliseid ühesuguseid mooduleid toota on neil lihtne, aga neid paigutada erinevatele majadele on keerukas. Sel juhul, jah, tuleks teha niimoodi, et me teeme selle eelprojekti või põhiprojekti ära ja tehas siis nii-öelda teeb oma projekti sinna peale, igale majale”

“Tegelikult selline põhiprojekt või eelprojekti laiendatud osa, kus sul on põhisõlmed ära lahendatud, oleks tähtis. Jah, tihtipeale sa ei näe selle konstruktsiooni sisse, aga need mingisugused konstruktsioonid või majatüübid on ikkagi olnud teatud ajastust on suhteliselt samasugused /---/ Üldiselt see on natukene eelprojektist nagu kõrgem tase, kus on sõlmed või lõiked nagu täpsemalt välja joonistad, oleks võib-olla tähtis, üldse kõikide projektide raames”

“Mina oma seda protsessi või projekteerimist alustan tegelikult kliendiga niimoodi, et kui ma teen talle hinnapakkumise, siis ma panen sinna kolm staadiumi kohe kirja ja seletan ka natukene lahti, mida need staadiumid tähendavad. Ja klient siis otsustab. Üldiselt, ütleme nii, et 80% ta otsustab selle eelprojekti kasuks”

“Tegelikult tellija saab nõuda seda, et ei asendata neid asju. Aga siin peabki tellija väga hoolas olema, nende asjadega ja oma lepingud ka koostama niimoodi, et ka pakkujal saab aru: mitte mingisugust asendamist ei ole”

“Mina tihtipeale, kui ma projekti ära teen ja kui läheb ehitamiseks, omanikele või tellijatele ütlen: „Kui te tahate midagi asendada hakata, siis tee lihtsalt väike kõne mulle, kümme minutit, ma ütlen, kas see on okei materjal või ei ole okei materjal”

“Ma panen need tehnilised näitajad sinna, siis klient või ehitaja, kui ta eelprojekti põhjal ehitab seda, saab valida seda materjali. Kui mõni klient tellib ka põhiprojekti juurde, siis on hästi lihtne sinna need tooted juurde kirjutada, seda n-ö detailiseerida”

“Priidul väga hea mõte, et võiks panna omadused või mingi vahemik kirja, sest see annab nagu seda valikuvõimalust veidi rohkem, eelprojekti tasandil just. See on hea asi, mida meelde jätta”

“Ma alati toonitan neile, kui projekt, minu jaoks lõppeb, seda: „Kui on küsimusi, helistage, et vältida seda, et te teete midagi valesti ja pärast peab lammutama hakkama või mida iganes”

“Ma arvan just, et me peame olema kliendile selliseks kontaktiks, kelle käest ta julgeb küsida ükskõik mida. /---/ Tuleb vältida seda, et klient siis jah, vaikides noogutab ja kõigega nõustub, kuigi tegelikult mitte midagi aru ei saa. /---/ Mida rohkem klient tunneb, et ta võib meiega mingit arutelu pidada, küsimusi küsida, ma arvan, et seda kasumlikum see koostöö lõpuks on kõikidele”

“Küsin näiteks: „Mis sa hommikuti teed? Kas sulle meeldib päikese käes kohvi juua või mis sulle meeldib?” See paneb nagu kogu selle hoone plaani paika, esiteks, no selle, kuidas see hoone logistika hakkab tööle. Sa pead aru saama, kuidas ta elab”

“See ehitaja valik on tihtipeale ka samamoodi, et sa pead nagu usaldama seda ehitajat, on ju, see peaks olema mingisugune kolmepoolne kohtumine ehitaja, projekteerija ja omaniku vahel, et kõik saaksid ühtemoodi sellest asjast aru”

“Võib-olla peaks suunama seda avalikku teavitust ka või igasuguseid neid uuringuid eraklientide poole, aga noh, ma ei kujuta ette, kuidas seda teha”

“Ehituskonstruktori käsiraamatule tuleks teha uus väljaanne lihtsalt. Seal väga hästi kirjeldatud, kuidas mingeid asju tegema peab /---/ Aga võib-olla mingi voldiku või mingisuguse sellise asja teema on ka esialgu täitsa piisav”

“Sul on mingid Säästva Renoveerimise Infokeskus või Hea Maja Pood, nii et sa seda infot leiad, kui sa seda tahad otsida, ja saad natuke neid mõistlikke [lahendusi]. Kui sa tahad teada, kas lubikrohvi seina visata, siis sa selle info ikka kuskilt leiad. Youtube on ka ju igasugu asju täis”

“Üldiselt selline keskmine tellija, tema tahaks näha, ma ei tea, Delfis või Postimehes skrollides võib-olla mingit artiklit või mingit sellist asja. /---/ Seda infot on, tegelikult KredExi kodulel endal on ka kõik need juhendid ja asjad olemas”

“Meil oleks vaja nagu tellijale ka mingit sellist lihtsat käsiraamatut, et näed, kuidas niiskus läheb majast välja või miks näiteks keldrisse tuleb niiskus sisse, eks, kuidas mingi kiht töötab. Tuleb sellest kirjutada väga lihtsalt ja loogiliselt – niimoodi, et su vanaema ka aru saaks”

“See on Martinil väga hea mõte, et see peaks olema selline illustreeriv plakat. Päästeametil vist on mingi selline tehtud kodumaja kohta, kus on mingid asjad välja toodud”

“See võiks olla mingisugune selline lihtsam nagu võib-olla mingi netilahendus, nii et sa saadki oma materjalid ja kihid nagu sisse panna ja siis sa näed, kus näiteks see kastepunkt sinul tekib, kas ta tekib sinna kivi sisse või ta tekib sinna soojustuse sisse”

“BIM-mudelist eramajade puhul mina näiteks ütleks, vähemalt selles osas, et näiteks arhitektuurses osas on sellest küll kasu. Kui ta tahab, ta saab sinna kas 2D-s teha need vee ja kanali asjad sisse. Või mul üks itimees tegi kõik asjad seal 3D-s, lõpus pani ka mudelisse kokku need veed ja kanalid ja ventilatsioonid. Tal oli sest kasu”

“Tehases hakata eramajadele tegema – see on liiga suur ressursi kulutamine. Täna sel päeval on naelapüssid ja mehed on kohapeal, nad teevad selle tehase triki ära. Tehases ei ole mõtet hakata jamama”

KOGEKUS REGULAATORITE JA KOOSTÖÖPARTNERITEGA

“Õnneks läheb see dokumentide nõudmine, jah, selles mõttes natukene suuremaks. Ja teine asi, mida vähemalt osa valdu nõuab, on see, et kui energiamärgis see on õhulekkearv 1,5, siis nad nõuavad seda mõõtmist”

“Ma alati klientidele ütlen ka, et kui maja on keeruline, siis ma teen neid löikeid nii palju kui vaja, et kõik konstruktsioonid oleksid nagu kaetud ja ehitajale arusaadavalt kaetud, et ta saaks aru, kuidas seda teha. Ja kui ehitaja ei saa sellest aru, siis on juba teised probleemid”

“On selliseid kliente, kes nagu üritavad endale asja selgeks teha ja proovivad sisuliselt aru saada, aga on ka tegelikult selliseid, kes ei taha aru saada ja kes ei viitsigi süveneda, nagu Juta tõi näite. Nende puhul oleks konsultant nagu väga hea, selline, kes siis nagu natukene suunaks ja toimetaks”

“Kuna neid n-ö järelvalve või konsultandi kontakte tegelikult mul nagu meilis on ja siis ma saadan kliendile ja ütlen, et palun võtke nendega ühendust, võtke järelvalve, tema selgitab ka neid asju lahti. Saab ka niipidi neid asju lahendada”

“Me ei nimetanud seda projekti autorijärelvalveks, aga see kujunes niimoodi protsessi käigus välja. Aga ma ütlen, et see oli nagu väga hea näide, kuna klient oli ise ka südamega asja juures ja ka ehitaja oli südamega asja juures, nii et see kukkus tõesti hästi välja”

“Eratellija puhul on ikkagi nii, et raha mängib väga suurt rolli. Väga palju isikuid sinna, nagu omanikujärelevalve, autorijärelevalve ja kõik need asjad, tegelikult ei võeta”

“Klient ei peagi liiga palju teadma ega aru saama tegelikult. Ma räägin, noh, kui võtta ja hakata seda muusikavärgiga võrdlema, siis see on nii nagu, kui hakata mulle praegu seletama mingisugust asja, kuidas keegi komponeerib või võtab siin mingisuguse noodivihiku lahti ja hakkab nooti kirjutama – noh, null täiesti”

LISA 4 Tsitaadid ehitajad

PROTSESSI PROBLEEMID

“Projekteerija kahjuks paljudel juhtudel ei suuda nagu aru saada, kuidas seda kõige lihtsamini või kõige normaalsemalt lahendada nii, et tellijal oleks hea ja seda on võimalik ka ära ehitada nii, et see ei tuleks rahakotile väga kallis /---/ projekteerija teeb mingi lahenduse ära, aga sa ei saa nagu absoluutselt selliselt läheneda selle objekti peal”

“Kahjuks on omavalitsustes ikkagi ehitusspetsialistid küll paigas, aga nad ei ole pädevad. Noh, mõni ei ole üldse ehitusharidusega /---/ Kui inimene pöördub nagu omavalitsusse, et tahaks midagi teha ja, ma ei tea, ehitusluba võtta, ja küsib, mis nagu edasi saab, siis seda nõu sealt ei tule, kuidas teha”

“Kui ta on nagu väga selline, et nüüd ühe-kahe aastaga peab tegema ma ei tea, mis mahu, no siis on kohe kõik kinni – materjalid ei tule peale, ei ole rendist asju võtta või pole tehnikat võtta. Need probleemid kohe tekivad”

“Projektid on ligadi-logadi. Eramajade puhul on neli vaadet ja pealtvaade, selle järgi tuleb ehitada. Sõlmjoonised puuduvad ja on tüüpvead, et tehakse plaatvundament ja täidetakse see killustikuga”

“Seal oli ka nii, et tuli Tallinnast mees kohale, viskas pilgu peale ja ütles hinna tellijale. Tellija nüüd keksib ühelt jalalt teisele, et temal raha põle”

“Kuna poliitilistel põhjustel tehakse valimistest valimisteni mingeid kampaaniaid ja otsuseid, siis nende rahastustega on umbes sama teema, et palju hankeid on ühes ajaaknas. Ja siis ehitajal ongi probleem, et ta ei saagi siis näiteks oma tellinguid kusagilt kätte”

“Pakutakse võimalikult madalat hinda, aga tegelikult see ei ole mitte kellelegi lõppkokkuvõttes hea, ka mitte sellele kliendile, kes tegelikult ei saa võib-olla seda kvaliteeti, mida ta sealt ootaks”

“Eramaja tellijad just – eeldavad või loodavad, et nad saavad kes seal 1800 euro eest, kes 3600 euro eest mingi projekti, aga siis ongi nii, nagu Tarmo ütles, et sa saad seal paar vaadet ja kogu muusika. Aga noh, see ei ole isegi eelprojekti tasand veel”

“Minu arust aasta-aastalt see projekteerimise kvaliteet lihtsalt langeb igal pool. /---/ isegi ei suudeta seda, kuidas ma ütlen, dokumenti lugeda, et mis asjad, mis sõlmed ja asjad peavad joonistel olema olema”

“Kui on ehitaja, kes on harjunud tegema võib-olla juba 20 või 30 aastat nagu tema moodi, ehkki tegelikult on praegu juba palju paremad lahendused olemas, siis temaga järelevalve poole pealt objektidel vaidlemine võtab päris suure ressursi ära”

“Järelevalve kui selline või teenus on natuke ära lörtsitud /---/ kui küsida järelevalvelt, mitu objekti tal käsil on sel kuul, ja siis ta ütleb, et tal on 17 objekti – noh, mina ütlen, et see ei olegi nagu reaalselt võimalik, sest siis see tähendaks seda, et ta jooksebki seal kord kahe nädala tagant läbi ja annab, siis mingi allkirja”

“Väga palju on ehitaja ebapädevust, mis tuleneb otseselt võib-olla projekti puudumisest, ütleme nii, nõuete puudumisest”

“Renoveerimisega on veel suuremad probleemid, sest meil nagu mingit lisasoojustust teatud tüüpi hoonetele ei olegi võimalik teha ja see on lihtsalt majanduslikult ebamõistlik. Lihtsam tuleb kõrvale uus maja ehitada”

“Kui sa ikkagi lammutama hakkad ja sul osa maja on ühe konstruktsiooniga, aga osa maja on hoopis teisega, mida ei ole kohatiste avamiste käigus projekteerija üldse avastanud, noh siis ongi nii, hakkab pihta sealt kohe, et sa pead tegema hoopis teistsuguseid lahendusi teinekord”

“Ma arvan, et kui minna seda teavitustööd tegema kuhugi Peipsi äärde, Alatskivile või Lõuna-Eesti kanti, siis noh, see on väga vahva, aga rahata ei tee täna kahjuks mitte midagi”

“Loota, et me anname a´la samamoodi raha nagu korteriühistutele – see skeem ei toimi /---/ ja eraisikul ei ole tõesti seda raha, et tellida neid uuringuid ja seda projekti, nagu korteriühistul”

“Need majad lihtsalt ei vasta nõuetele. Ja kui me hakkame renoveerima, siis me peaksime ka need eelnevad mittevastavused likvideerima, aga need lihtsalt ei ole mõnikord teostatavad üldse”

“Eramajade puhul ongi nii, et kui praegu vaatad mingit tänavat – noh, kõik on silikaatvoodriga. Aga seal lõpuks on see, et üks tellija laseb endale projekteerida puitvoodri, teine teeb õhekrohvi, kolmas tahab mingit kivi sinna, neljas mingit kivipuruplaati või mida iganes”

“Kui sa tahadki mingit tarkust ammuta, oled näiteks väikeehitaja väikeprojekteerija, siis need standardid maksavad päris omajagu raha ja need uuenevad aeg-ajalt”

“Sellistega, kes ei anna ka garantiid, võitlemine on siin turul hindade mõttes nagu keeruline. Kui ehitaja või noh, nagu firma peab garantiid ja kõik muud asjad andma, aga siis leidub ka selliseid, kes midagi ei tee”

“Juba praegu antakse suht kergekäeliselt kutseid. /---/ Mina küsiksin, miks üldse selliseid nõudeid kehtestada, kui keegi neid tegelikult ei hinda üks ühele ja kutseid väljastatakse ikkagi”

“Noori insenere tuleb iga aastaga aina vähem peale. Ja eriosadega on see veel eriti hull”

“Täna on meil ju pahatihti nii, et meil on siin isegi kaheksanda taseme insenere, mis ongi kõige kõrgem kutse. Aga kui sa vestlema hakkad, siis hakkab piinlik natuke /---/ See, kes nagu igapäevaselt asjaga kokku puutub, on üks asi, ja teine on teoreetik, kes on küll mingist raamatutarkusest pungil, aga reaalse asjaga ei pruugi üldse nagu millegagi hakkama saada”

“Probleem on see, et kutseid ei saa lihtsalt ära võtta”

“Näiteks eramajale tuleks võtta kolm järelevalveinseneri: üks on üldehitaja, siis on ventilatsiooniinsener ja siis on toruinsener /---/ minu arust see üle reguleeritud, et isegi sitapoti panekut ei saa nagu üldehitaja tegelikult järele valvata”

“See on ka üks probleem, et kõik nagu midagi sosistavad nurga taga, aga kui hakkad küsima, siis ühtegi, kes julgeks oma nimega esineda ja julgeks öelda, et see tegi sihukese sigaduse, siis nagu ei ole neid inimesi jälle”

“Inimeste probleem on, jah, pigem see, et neil ei ole seda algkapitali selleks, et seda ära ehitada ja siis nagu saada see toetus. Samas, kui on ka väiksem ehitaja, siis on samamoodi, et tal ei ole seda raha, et see raha sinna kinni panna ja siis oodata seda, millal ta siis kunagi selle saab”

“Seda raha ei ole eraisikutel nii palju, et seda oma objekti valmis teha ja seda KredExi toetust oodata. Sellist raha ei ole ja pangad seda ei anna”

“Kui seal suuremal skaalal mõeldakse, et oi, kuidas me saame nagu rohkem või saame renoveeritud neid asju, siis tegelikult minu arust see 30% toetust on ka tegelikult vähe”

“Inimene teab nüüd, et peaks mingi D-klassi poja olema, aga kuidas seda saavutada? Kas on ikkagi piisav see D-klass? Noh, minu mõistes ikkagi alla A-klassi enam ei tohiks nagu tööd üldse teha /---/ kindlasti tavainimene ei oska ega tea, kust alustada. Ja kui ta ei saa sealt ka sellist pädevat nõu – omavalitsusest, kuhu ta tõenäoliselt esimesena pöördub –, siis ongi keeruline”

“Kohalik omavalitsus ... minu arust neil on selle EHR-iga nii palju tegemist, et nendel ei jää seal muuks nagu eriti aega”

“Hakata mingeid voldikuid tegema ja neid postkastidesse panema – see on nagu eilne päev, tundub, et see ei toimi”

“Millegipärast on jah nii, jääb juba mulje, et päästeamet tahab seda kõike nagu omaniku kaela panna, et kõik oleks tagatud, ma ei tea, veemahutid, kõik juurdepääsuteed, kõik asjad oleks nagu olemas. Siis härrad tulevad, lips ees ja kaks kätt taskus, hakkavad kustutama”

“Me ju vanadel majadel ei suuda elimineerida kõiki neid külmasildasid. Ja noh, see on see teine teema, et see energiamärgise arvutus praktiliselt kannatab kõike /---/ see on ka natuke sihuke minu jaoks udu, see energiamärgiste väljastamine”

PROTSESSI EDENDAMISE VÕIMALUSED

“See peaks olema nagu püsiv mingi meede, et vot ongi nüüd, ma ei tea, kümne aasta jooksul kogu aeg ühtlaselt. Ehitaja on valmis, tarnija on valmis, rentija on valmis. Siis oleks nagu lihtsam”

“Kõige parem on tegelikult, nagu siin on koolitustel ka öeldud, et tulevikus ongi kaasatud kõik korraga, nii ehitaja kui ka projekterija, ja tehaksegi pakkumised ja asjad juba kulude või sellise põhjal”

“Eramaja tellija peaks tellima ikkagi endale väga detailselt põhiprojekti – noh, tööprojekti ei julge soovitada, sest seda ei jõua keegi pärast kinni maksta –, nii et olekski tõesti need sõlmed ja kõik ära lahendatud”

“Paljude hoonete puhul tuleks kõigepealt esitada see küsimus: kas renoveerida? Lihtsalt need lahendused, veneaegsed materjalid, ei tea millest, ehitusjäakidest ehitatud hooned – neid ei ole mõistlik renoveerida”

“Mingi nõue peaks jah nagu ikkagi olema, näiteks esiteks see, et ehitaja on ikkagi MTR-is kirjas, ja teiseks, et ikkagi mingi pädevus nagu kellelgi seal ka oleks, kas siis ehitusjuhi tasemel vähemalt või siis oleks insener ikkagi kaasatud”

“Tellija peab ise ka aktiivne ole muidugi, et need asjad saaks nagu õigel ajal lahendatud. Ei saa loota ainult kas siis järelevalve peale või loota, et ehitaja kõik teeb või mis iganes”

“Kui sul on eramaja ja sa tahad seda renoveerida, siis, ütleme, punkt number üks on see, et riigil võiks olla mingi toetus, kus ta maksab näiteks sajaprotsendiliselt kinni konsultandi ja siis näiteks uuringud mingis ulatuses. Ehk siis see elanik ei peaks ise sentigi selle eest maksma. See tähendab seda, et sealt on võimalus saada juba mingidki õiged algandmed. Sealt edasi me saame hakata alles rääkima, kas see projekt pärast on asjakohane või mitte”

“Ehitusloaga ehituse korral peab olema ehitusprojekt, ehitama peab tööprojekti tasemel, järelevalve peab kontrollima, et projekt vastaks ehitusele /---/ lihtsalt neid asju ei tehta ja puudub järelevalve. Järelevalveks puudub omavalitsusel pädev isik”

“Ainuke lahendus ongi ikkagi see, et omanikul ei ole just seda projekteerimisraha ja selleks tuleb teha mingi kahe-kolme suurema büroo vahel raamhange”

“Meil on umbes ma arvan kuskil 50 erinevat seina tüüpi, mis on täna juba läbi projekteeritud /-- / aga nüüd võiks need kokku koondada ja me ei peaks tegema ju seda kümme korda uuesti. Lõpuks hakkavad tekkima sellised tüüpsed asjad, mida ei pea enam [tegema], teed korra ära ja need ongi võtta tulevikus”

“Peab olema ikka mingi suurem raamhange, et näiteks mingi üks tänava jagu maju, või antaksegi ühele pundile. Siis see (raamhange) on nagu mõeldav”

“Täpselt nagu geoloogid, eks ole, peavad panema oma geoloogiauuringud mingi aja pärast geoloogiafondi. Sama hästi võib olla see nõue, et kui on tehtud abirahaga projekt, siis peab see projekt minema näiteks mingisse keskkonda üles”

“Kui omavalitsusel on huvi seal kuidagi suunata seda väljanägemist ka seal tänaval näiteks, siis võikski tulla see know-how juba sealtpoolt, et vot ongi nii: sellel puhul tuleks teha niimoodi või projekteerida ja võib-olla siis selliselt saaks alustada. Aga no seal ongi see, et omaniku ja järelevalve kaasamine peab kindlasti olema projekteerimise käigus juba”

“Projekt peaks olema nagu ikkagi selle hoonega kooskõlas ja selleks, et see järelevalve toimiks juba projekteerimise käigus, siis ta peaks olema valitud juba”

“Juhul, kui läbi selle mudelprojekteerimise tekivad need sõlmed, mida siis ka ajakohastatakse, siis neid võiks olla võimalik kasutada”

“Miinimumnõue võiks ikkagi olla, jah, et elektritööde firmas nagu ikkagi kõik võib-olla ei oska, kuigi üldehituse pädevus ikkagi peaks nagu olema. Aga noh, hulluks ei saa jälle minnes nende nõuetega /---/ ülereguleerimine ei ole hea. Ja päris vaba asi on ka selline, et kui ta on meie kõigi rahaga seotud või üldise riigi rahakotiga, siis ongi nii, et seal peaks mingi regulatsioon olema, et päris haltuuravennad ikkagi ei teeks seal”

“Eramu on ikkagi selline asi, et seal ei peaks olema mingi suurt peatöövõtjat ja siis, ma ei tea, keegi tuleb seal meeletut alltööd tegema. Need oleks sellise väiksemate firmade otsast lõpuni tehtavad asjad ikkagi sisuliselt, kaasates eri eritööde tegijaid, oleneb, mida seal parasjagu vaja teha on”

“Kui ehitajaga lepingusse astute, siis vaadake, kui kaua see firma eksisteerinud on. Kui ta on kaks-kolm päeva või kuus kuud eksisteerinud, siis on väga kahtlane, kas seal on üldse pädevad inimesed ehitama”

“Las olla need nõuded kõik sellised, pigem tuleks hakata vaatama, mis alustel neid inimestele väljastatakse, ning kui inimesed on millegagi hakkama saanud, siis, ütleme, keegi peaks hakkama sellega tegelema, et siis peab lihtsalt inimestelt neid kutseid hakkama ära võtma”

“Minu arust võiks saada üks järelevalveinsener hakkama eramaja puhul kõikide tehnosüsteemidega, see peaks olema nagu täiesti normaalne”

“Tehke kasvõi mingi telesaade, eks ole, kus räägitaksegi puust ja tehakse punaseks, et näed, maja, mis me nüüd teeme, mida me tegema hakkame. See saade võiks olla pärast AK-d 10 minti iga päev”

“Nõudeid nagu ei tohiks päris üle keerata, et lihtsalt suurfirmad saavad jälle mingi osa sealt vahelt endale küsida ja siis nende juristid ja advokaadid tegelevad sellega, et kedagi üle lasta. Sellist asja riigi rahaga ei tohiks tekitada”

“Poolnaljaga öeldes võiks soovitada, et ametnikud peaksid mõtlema nagu mitteametnikud, siis läheksid ka asjad paremaks”

“Me jõuamegi selleni, et siis hakkab see tulema, et tegelikult me peaksime ju mõtlema sellele, kui palju üks inimene energiat kulutab. Me peaksime nagu mõtlema selles plaanis. Aga see toetus seda kuidagi ei arvesta”

KOGEMUS REGULAATORITE JA KOOSTÖÖPARTNERITEGA

“Kui on projekt veel omavalitsusse esitamata, siis sisuliselt saavad projekteerijad oma muudatusi veel teha tellijaga koos, ja on läinud ka niipidi. Aga paljudel juhtudel on ka ehitusluba juba võetud ja kõik on selge, siis tehakse see hinnaküsitlus ja siis näed alles projekti”

“Elu on näidanud, et see renoveerimine käibki nii, et võetakse maja maha ja jäetakse üks sein püsti. Siis tehakse sama vundamendi peale karp püsti, siis lüüakse sein maha ja siis ongi uus maja. See on kõige lihtsam variant renoveerida”

“Kui meil on normaalsed projektid, siis ehitaja saab ka pooltest probleemidest priiks, sellepärast et ehitaja ei peagi ise projekteerima seal kohapeal ja mõtlema asju välja, tema peaks projekti saama ja selle järgi ehitama”

“Võru linnas on mingi muinsuskaitse hoonetega küll on selline lugu, et nad teevad mingi ühe või kolm maja, teevad seal midagi ära, need lahendused, ja siis need on nagu kõigile kättesaadavad pärast seal”

“Kohaliku omavalitsuse inimene peab olema nii pädev, et suudabki nõu anda, millest alustada, kas teha ja mida teha ja kuidas siis teha. Neil ei ole vist, ma arvan, endal ka väga head nägemust, kuidas need hooned või tänavad pärast välja peaksid nägema”

“Ei ole mõtet võtta peatöövõtjat, kellel on hulk alltöövõtjaid, vaid peaks olema ehitusfirma, kes on ise pädev kõiki töid tegema, nii et tal on ka võimalus saada know-how'd eri osadega”

“Omanik võib pärast lihtsalt värvida, kui ta tahab ehitada. Noh, tegelikult me räägime täna ju kutsega tegevusest, see on ehitustegevuse juhtimine. /---/ No see ei ole ju mõeldav. /---/ See üks töö võib olla katuse vahetus. Aga kui me läheme sisse eritöödega, siis need on kõik omavahel seotud”

“Loomulikult ei saa igasugu lollusi teha ja tulebki tagada mingid nõuded selliselt, et oleks nagu ohutu. Aga noh, ei saa ju nagu nende nõuetega nii üle keerata vinti, nagu püütakse paljudel juhtudel”

“Tänapäeva päästeameti reeglid on sellised, et mina pean maja maha lõhkuma, alates korstnast, no see eeldab ka ahjude lõhkumist. /---/ päästeamet ajab asja mõne koha pealt ikka üle mõistuse. Ja mina ei saa seda maja mitte kuidagi seaduslikuks teha”

“Meil väga muid takistusi ehitusloa projektile kooskõlastuse saamisel ju ei ole kui päästeameti kooskõlastus”

LISA 5 Tsitaadid omavalitsused

KOV ROLLI TAJU JA PRAKTIKA

“Kui möödunud aastal vabaõhumuuseumi maa-arhitektuuri keskus otsis kohta, kus teha oma eramute renoveerimise uuringut, siis me lahkesti pakkusime Järva valda selleks keskkonnaks. Nende uuring oli seotud kolhoosiaegsete tüüphoonete renoveerimisküsimustega eelkõige, aga kuna meie pindalalt väga suures omavalitsuses on ka näiteks Esna-Kareda /---/, siis me tahtsime ise ka üht-teist teada saada. Meil on endal ka need küsimused õhus, nt kuidas täpselt neid eramuid renoveerida võiks ja peaks”

“Näha on, et nüüd on nagu kuidagi sellest viimaste aastate sellisest madalseisust üle saadud. Tegelikult ehituslubade taotlusi ka eramute renoveerimiseks nagu tuleb”

“Kadrina vallas, kus ma täna olen ehitusspetsialist, küll [alles] kolmandat aastat, renoveeritakse päris palju. Ikkagi renoveeritakse. Uusehitust on päris palju ja ka seda n-ö vana asja seadustamist on päris palju. /---/ Aga kuidas nende vanade elamutega, mida on ka väga palju, aastaks 2050 valmis saadakse, vot seda ma tegelikult hästi ette ei kujuta küll”

“Meie piirkonnas on väga spetsiifilised miljööala probleemid. Ja 1990-ndatel ja 2000-ndatel rikuti Nõmmel ikka väga palju ajaloolisi hooneid ära lihtsalt selle tõttu, et kasutati väga valesid ehitusmaterjale /---/ Praegu õnneks üldplaneeringus on lubatud ka koopiamajade tegemine, mis on minu meelest täiesti hea variant, sest inimesed saavad keskkonda täpselt samaväärse maja, aga ei pea muretsema, et vundament ühel hetkel alt ära kukub täielikult”

“Niisugust asja ma ei ole kuulnud ka projekteerimistingimuste taotluste puhul, et need oleks just renoveerimisel selle energiasäästu või energiaklassi tõstmiseks. Küll aga on palju taotlusi eramute renoveerimiseks”

“Meil on spetsialiseerumine – ehituslube annavad kaks spetsialisti ja vastutuslubadega tegelevad kaks spetsialisti. Aga Saaremaa vald hõlmab praktiliselt tervet maakonda, sealt on ainult Muhu väljas, ülejäänud on kõik üks vald /---/ praegu tundub, et on see kõige suurem buum. Mul isiklikult on praegu menetluses üle 70 käimasoleva menetluse, mis on ehitusloa ja ehitusteatise menetlused”

“me just täna jõudsimme järeldusele – järgmises vallalehes ilmub selle kohta ka artikkel –, et omavalitsus on ehitamisel koostööpartner. /---/ Meie jaoks on hästi oluline see, et see menetlus oleks ka eraisiku jaoks võimalikult arusaadav ja see, mis kohalikus omavalitsuses toimub”

“Me oleme samamoodi, nagu Triin ka ütles, lihtsalt andnud teada, et KredExil on need toetused või siis taluarhitektuurile /---/ aga midagi rohkem küll ei ole olnud /---/ minu poole ei ole väga inimesed pöördunud just KredExi toetuste asjus. /---/ Lammutamist oleme toetanud mitu aastat. /---/ Hajaasustus on meil, see on meil niisugune suurem kampaania, millest me inimesi rohkem teavitame. KredEx ja see taluarhitektuur on sihuke taustal seal, inimestele teadmiseks”

“Meil on nagu tööjärg on kogu aeg, pidevalt ees, nagu seda tunnet ei ole, et oleks vaja kampaaniaga kuidagi tööd juurde saada. Jõuaks needki asjad tähtajaks ära teha. /---/

“Me ka ikkagi üldinfona alati [teavitame] igasugustest toetusmeetmetest, mis on olemas ja millegi on võimalik nii korter- kui ka eramajadel saada toetust. Noh, endal meil on erateede ja küll ka maapiirkondade, haja asustuse programm olemas, mis toetab kanalisatsiooni- ja

veesüsteemide, elektrisüsteemi ja teede ehitust. Siis meil on ka enda n-ö haja asustuse programm, millest vald 2000 euroga toetab selliste süsteemide rajamist”

“Ma tean, et on olemas mingi hoovide korrastamise kampaania, mille jaoks toetust antakse, aga see on võib-olla ka pigem nagu piirkondadele, mitte üksikmajapidamisele. Ja minu teada ka kunagi oli värvimise kampaania, niisugune. Aga noh, siin on see puudus jälle, et maja, ütleme, välisviimistluse värvimine või krohvimine on üks asi, see renoveerimine, mis peaks seal all või taga olemas, on teine asi”

“Nömmel neid ma tihtipeale inimestele soovitan soojuspuurauke. Nad ei ole isegi kuulnud, et sellist asja võiks teha./---/ Ja siis ma neid suunan kommunaalametisse järele pärima, kas nende krundil ka on võimalik seda teha”

“Meil on kaks ehitusspetsialisti, kes peavad tegelema kõikidega, alates hangetest, ja ka valla hoonetega, st mitte ainult ei pea teenindama teisi, vaid eelkõige peab vaatama, et meil endal oleks asjad korras”

“Äkki siis tuleb teha mingit nügimiskampaaniat ka eraisikutele. Mis see oleks, mis neid motiveerib? Kui mõelda ainult sellele bürokraatiale, mis kadalipu nad peavad läbi tegema selleks, et jõuda selle hea tulemuse, siis ma ei oska küll hetkel öelda, mis see hea motivatsioon oleks”

RENOVEERIMISEGA SEOTUD EBASELGUS JA ENNETAVA ROLLI TAKISTUSED

“Kas ja kui mõistlik see taluarhitektuuri renoveerimine ja õigele energiaklassile viimine üldse on ning mis toetusmeede võiks olla selline, mis omanikku ka päriselt liigutama paneb – ka nagu sellist noh, ütleme niimoodi, tavainimest, mitte ainult seda, kes paberitest läbi pusib?”

“Peaks ütlema, pigem ei ole seda renoveerimishuvi. Mul meenub selle lühikese töökogumise jooksul üks inimene, kes üritas KredExi abil oma maja ära renoveerida. Pigem on palju selliseid tagantjärele seadustajaid, kes avastavad, et neil on katus ära vahetatud”

“Miljööpiirkonnas ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale, näiteks õhekrohvi, profiilplekki ja teatud fassaadiplaate, mis on nagu asbesti moodi jne, samuti plekkkorstnaid fassaadidel. /---/ Nad teevad nagu arhitektiga, kes ei ole tihtipeale ka miljööaladega kokku puutunud, koos ära lahenduse ja siis nad on väga nagu solvunud, et me puksime selle tagasi, sest see ei sobi”

“Teine probleem, mis meil on, on soojuspumbad /---/ inimesed kogu aeg esitavad meile neid ehitusteatisi, kus on torud seina peal. Sellega me nõus ei ole. Siis on inimesed väga pahased. Aga nad ei saa ise ka sellest aru, et see rikub ära nende fassaadi, neil fassaadist täiesti kama kaks, peaasi, et soe oleks”

“Kolmas mure, mis meil on, on need uued päikesepaneelid. Noh, see on nagu tõsine peavalu /---/ Nendel ei ole ka üldse harjumust mõelda hoone välimusele ja nad lihtsalt panevad tuimalt neid nii palju, kui katusele vähegi mahub, paneks korstna otsa ka veel mõne”

“Päikesepaneelide suhtes on siin muidugi suur surve paigutada need maapinnale. Ja kuna ilmselt neid pakkumisi teevad elektrifirmad, kes teevad päikesepaneeli, ütlen, tehnoloogilised joonised, siis ma ei tea, mispärast, aga nad on kuidagi inimeste selgeks teinud, et tuleb maa peale paigutada /---/ Seal see paneel võtab lihtsalt liigselt ruumi ära. Ja eks ta võib natuke ohtlik kah olla”

“Kus on natukenegi väärtuslikumaid hooneid, milles siin eelkäijaid rääkisid, seal nagu seda välimust säilitada, väljastpoolt soojustades on küllaltki keeruline. Ja seda teha veel, ütleme, mõistlikul majanduslikul viisil. /---/ kas ta üldse ennast ära tasub, võib-olla see hoone ei püsigi nii kaua”

“Maapiirkondades enamik neist elamute renoveerijatest on ikka nihukesed isehhitaja tüüpi või naabrimehega ehitaja tüüpi. Ega neil kuskilt kedagi võtta ei ole, nad ei suuda mingit ehitajat palgata”

“Meil on ka nii, et päikesepaneele pannakse väga palju igale poole, nii maa peale kui ka katustele, kus vähegi Elektrilevi inimesele soodsaid tingimusi annab. On ka piirkondi, kus juba Elektrilevi küsib väga suuri summasid, eks ju, kuna seal alajaamad ja need liinid ei kannata enam välja seda”

“Ka vist aasta tagasi üritasin, et võiks ju KredExist midagi sealt saada, seal on olemas, eks. /---/ Seal on vaja mingi kolm pakkumist teha. Ja no lihtsalt ei leidnud neid firmasid, kes mulle selle pakkumise teeks”

“Väga ootamatu mure: senimaani võisid korterelamutes 80% korteritest kuuluda nii eraisikutele kui ka KOV-ile, aga nüüd jõustunud määruse kohaselt peab 80% korteritest kuuluma eraisikutele”

“Ma olen see õnnelik inimene, kes ehitisregistriga otseselt kokku ei puutu, aga ma saan aru, et sellega on olnud teil kõigil nagu väga palju tegu, lisatööd siin viimase aasta jooksul. Kunagi ei tea hommikul, kas see päriselt õhtul nii töötab või ei tööta”

“Elades ise Tartus väga sihukeses heas piirkonnas, ütleme, tippkorterimaja ei saa kuidagi sellega pihta, sest inimesed pole nõus ega võimelised kandma sellist koormist”

“Me oleme praegu ka omavalitsusena väga suure mure ees. Nimelt, ettevalmistus on tehtud vanade määruste alusel, nii et kahe korterimaja peale eeltöödeks on läinud 35 000 eurot”

“Kui inimene võtab lihtsalt sellise arhitekti, kes ei ole varem renoveerinud, siis juhtubki see ämber, et nad kumbki ei ole sellest kuulnud ja teevad kahepeale kokku mingisuguse sobimatu asja”

“Tegelikult elu on nii palju muutunud, et mul on selline tunne, et jah, aeg-ajalt need riigi või ka omavalitsuste kehtestatud nõuded on liiga detailsed või liiga kaalutusotsust välistavad, sest meil ongi üldplaneeringus kirjas, et võibki olla ainult niipidi”

“Miks me endale tööd juurde tekitame veel? Meie kallal virisetakse selle pärast, et jõua menetleda ja meil on nii pikad menetlusajad siin ja me ei jõua neid ehituslube anda. Kuidas me nüüd peaksime hakkama veel omale tööd juurde hankima”

“Kumb on siis rohkem kaalukausil, kas pärand või CO₂, eks. Kas seal tuleb mingisuguseid erisusi /---/ meie, meie jaoks on see nagu see sõlmküsimus, et me ei taha nagu taluarhitektuuri rikkuma minna”

“Kui meil Eestis suureneb elektrienergia tootmine ilma igasuguse CO₂ jäljeta, ütleme siin päike, tuul ja võib-olla tuuma ja kõik, siis tegelikult neid maju paksult soojustades ja isoleerides on keskkonnajälg võib-olla suurem, kui oleks rohkem küttes nende igasuguste elektritega”

“Nad on kirjas küll elamuna ja võib-olla inimene on ka ennast sinna sisse registreerinud, aga tegelikult ta seal ei ela. Ja kas seal ei ole seda hoonet, kus peenemalt öeldes sisekliimat ei

tagata seal vahenditega? Kas see ongi üldse õige ja mõttekas? Võib-olla, kui seal elatakse väga vähe, kas siis see värk kõik jälle on nagu põhjendatud seal?”

“Kas enne aastat 2040 omavalitsustel tekib seda võimekust ja ressursi, et inimesi peale kampaaniate ja, ütleme, teavituse ja sellise väikse nõu ka toetada. Ma tegelikult kahtlen selles, sügavalt kahtlen”

“Mina seda ei usu, et inimesed teadmatuses valesti nii väga teevad. Seal on ikkagi kaks asja: kas neil ei ole sisemist motivaatorit või lihtsalt ei ole finantsiliselt jõukohane. Ehitatakse ja palju. Siin Saaremaa kolleeg rääkis, et 70 taotlust on menetluses. Noh, meil on ka ikka neid mitmekümneid”

“Inimesed elavad maal, neil on oma metsad sealsamas, eks ju, iga kell saad omale küttepuid teha. Ta ei hakkagi mõtlema selle peale, et ta peab hakkama maja soojustama või midagi tegema. Ta võtab oma metsast puid ja kütab seda”

“Seadustes ei ole üldse kuidagi sätestatud seda: kui inimesel puudub igasugune tahe oma kinnisvaraga midagi ette võtta, siis see olukord saabki kesta niimoodi lõputult. Naabrid helistavad meile, et tulge vaadake, maja kukub kokku, pannakse põlema või mis iganes. Aga meil nagu mitte mingeid nagu hoobasid ei ole selle takistamiseks”

“Kui ma saan selle rahalaeva, siis enamikus haja asustuse majades elavad ikkagi vanad inimesed ja neil oleks mingit käehoidjat kõrvale vaja, kes viiks nad läbi kogu sellest bürokraatiast. Mitte ainult see, kuidas seda rahastada, vaid ka see, kes tal need projektid teeb ja kõik need ehitusdokumendid lõpuks kokku paneb, kes selle asja valmis ehitab”

“Ei ole võimalik, et kõik Eesti 75 omavalitsust /---/ oleksid sama võimekad nagu Tallinn-Tartu, võib-olla natuke Pärnu või võib-olla mõni Tartu vald ka veel, kes tegelikult saaks selliseid spetsialiste omada”

“Mis tuleb eramaja renoveerimisel ühe inimese kohta, see pearaha, ja mis tuleb korterelamust. Noh, see on üks suur probleem tegelikult”

“Tallinn ja Väike-Muhu vald peavad samad ülesanded ära täitma. Ei ole reaalne, et nad ühtemoodi juhtides saavad seda teha”

“Ma olen ka KredExi taotlusvoorude infot lugenud ja isegi minu jaoks, kes ma ei ole küll ehituse inimene, aga ma olen projektiinimene, on ju, igapäevaselt, jääb see natuke tuumateaduseks”

“Võid panna MKM-i või KredExi vastutama, teha need meetmed lihtsamaks, aga kui inimene ikkagi aru ei saa, miks ma pean kümneid tuhandeid eurosid välja käima, et seda asja muuta, siis ta ei lähe sinna KredExisse”

PROTSESSI EDENDAMISE VÕIMALUSED/ ETTEPANEKUD

“Materjalide valikut tehes saab alati kasutada miljöölade spetsialistide soovitusi, saab minna konsultatsioonile”

“Teatud asjad on küll konkreetsed, need on väga sellised spetsiifilised, aga omavalitsuses ja ametnikul oleks kaalutusõigus ... Tähendab, me paneme nüüd üldplaneeringusse sisse hästi suure kaalutusõiguse kohustuse, just kaalutusõiguse, et mitte ei tehtaks nii, et kas must või valge, vaid tegelikult on väga palju erinevaid toone või värvinguid. Pluss see, et ühest küljest Eestimaa on väga väike, aga samas on ta väga suur, st me ei saa teha nii, et meil igal pool oleks

ühesugused normid, eriti, mis tulevad nüüd, ütleme, needsamad CO2 puudutavad üleminekukohustusest tulenevad normid”

“Kunagi ju toimisid siin ja praegu toimivad ka nn kaunite kodude kampaaniad. Kui nüüd panna need inimesed omavahel konkureerima kuidagi mingi nipiga, siis kas see võiks olla üks niisugune stiimul?”

“Võib-olla võiks kuskile meie struktuuri sättida mingisuguse renoveerimisnõuniku, kes oleks nagu esimeseks sammuks, kui inimene mõtleb üldse oma majaga midagi ette võtta. Siis ta käiks tema juurest läbi ja saaks niisugused esimesed näpunäited ega läheks täiesti vales suunas”

“Viimane idee sellest renoveerimisnõunikust oli päris hea. Selline nõunik omaks kogu seda infot ja oskaks inimesi suunata, saata ka vastavate projekteerijate juurde. Sellepärast, et minu arust hästi palju jääb ka selle taha, kes mulle need projektid valmistas. Minult ikkagi iga nädal mitu korda küsitakse: „Palun soovita mulle projekteerijat, sest ma olen terve Tartu läbi helistanud ja kõik ütlevad, et tule kahe aasta pärast uuesti“

“See, et KOV-il peaks tekkima selline võimekus järsku – ka väga ei tahaks uskuda. /---/ See peaks minema kuskile kõrgematesse instantsidesse omavalitsustes”

“See praegune omavalitsuse roll Tartu näite puhul nagu ilmekalt näitab, et kui seal on inimene olemas, kes on selle rolli võtnud ja aktiivselt sellega tegutseb, siis on ta tegelikult päris palju ka Euroopa ja regionaalset raha kokku ajanud selle jaoks, et neid projekte käivitada”

“Me käisime kunagi Šotimaal ja siis seal olid näiteks, et noh, kas vaba ehitustegevus on suurem, ja olidki kohe niisugused, noh, nii kodulehel kui ka trükitud kujul näidised, kuidas peaks see asi välja nägema, mida te teete. Ja noh, seal võib ka minna siis detailsemaks ja kirjeldada, missugused on need tehnilised võimalused”

“Meil on hästi palju tüüphooneid ehk on hästi palju kolhoosiaegseid asulaid. Kui nendele tekiksid mingisugused renoveerimise tüüptingimused /---/, siis see kindlasti aitaks nii inimesi kui ka KOV-i ametnikku”

“Tegelikuses ei ole vaja, et igas vallas oleks oma ehitusnõunik, kes jagab kõike A-st kuni B-ni. Pigem tuleks teha – seda saab tegelikult teha – seadus, et omavalitsused sellistes asjades hakkaksid koostööd tegema, kas läbi liitude või mingit kaudu, sest tegelikult siis tekib see kompetents”

“Kõik need ülejäänud, keda te nimetasite, KredExini, rahaandjani välja, see peab selle protsessi skeemi joonistama lihtsamaks”

“Võib-olla võiksid olla ka mingisugused sellised firmad, mis pakuvad seda teenust nagu väiksematele tegijatele, individuaalidele näiteks. See aitaks inimesel valida nii arhitekti, eriosade tegijat kui ka kogu selle paberimajanduse ja EHR-i ülespanemisel ja kõik korratakse ära, siis võib-olla inimesel oleks kindlam tunne”

“Peab tulema ikka eraomaniku enda sisemisest motivatsioonist. Ma ei näe küll hoobasid, kuidas me saame neid sundida selleks, et nüüd tuleb ära teha. See peab ikkagi nende enda seest tulema, see tahe”

“See peaks olema hästi lihtne, ma arvan, väga paljuski niisugune, kuidas öeldakse, vaba või iseehitamisega, mis ei nõuaks niisuguseid keerukaid protseduure, alates siin, eks ole, juba spetsialistidest ja lõpetades nende igasuguste mõõtmiste ja kallite tellimistega”

“Kindlasti tuleks kasuks siin mingisugune vahva kampaania, mis tuleb siis nagu kõrgemalt poolt, nt ministeeriumist või kust iganes. Kõik mäletavad, kui Ott Sepp ja Märt Avandi tegid selle Kiti nalja, et Kitt sõidab. Siis kindlasti vähenes oluliselt nende joobes juhtide arv. Sellised kampaaniad kindlasti oleks head, et teadvustada, miks seda vaja ja mis võiks nagu omanikule kasuks olla ja miks ta peaks seda tegema”

“Kui inimene midagi teeb, siis on tal vaja täita kahte kriteeriumit. Esiteks, ta peab tahtma midagi teha, tal peab olema huvi ja motivatsioon. Kui see on olemas, siis on tal vaja veel mingit ressursi, et seda teha – tal peab olema kas aega, raha või teadmist. Kui tal need on olemas, siis asjad juhtuvad”