

Uuringu tellija oli Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ja täitja **Mart Soonik** (MSMEDIA OÜ) koostöös LIFE IP BuildESTi poolse konsultandi **Lauri Lihtmaaga** (TalTech). Töö eesmärgiks oli kaardistada praeguseid väikeelamute renoveerimise protsesse ja hinnata nende toimivust, arvestades sealjuures olemasolevate sekkumise meetmetega.

Eesmärgi täitmiseks küsitleti renoveerimise protsessis osalejaid: eramu omanikud, projekteerijad, ehitusettevõtjad ja omavalitsused. Andmekorje meetodiks oli grüpiintervjuud. Järgnevalt on esitatud uuringu peamiste tulemuste kokkuvõtte teemade kaupa. Iga teema juurde on lisatud probleemi kirjeldus ning uurijate ettepanekud arenduseks.

ILMNENUD PROBLEEMID

ETTEPANEKUD

Projekteerimine ja kutsetegevus

Eelprojekt ei ole enamasti piisav, et ehitaja saaks teha ammendava hinnapakkumise ning selle järgi ka ehitada. Omanikud soovivad püüavad **projekteerimise arvelt kokku hoida**, tellides enamasti vaid eelprojekti, lootes, et ehitaja lahendab sõlmed. Osad projekteerijad püüavad eelprojekti koosseisu ise laiendada, lisades vaateid, lõikeid ja sõlmejooniseid.

Projekteerijate peamiseks mureks oli **materjalide ja sõlmede omavaliline asendamine**. Projekteerijad ei kaasata ehitusfaasis ning muudatusi lastakse projekteerijal teha enamasti vaid siis kui omavalitus nõuab seda kasutusteatisel menetluses.

Ehitajad kurdavad, et **kutseid antakse kohati liiga kergelt** ning kutse äravõtmine on liialt keerukas.

- Vaadata üle **nõuded projekti erinevate staadiumite koosseisule**, arvestades renoveerimise ning eramu eripäraga, võrreldes uusehituse ja muude hoone tüüpidega.
- Kaaluda kvaliteetsete **renoveerimisprojektide lahenduste kogumist ning avaldamist** repositooriumites avalikuks kasutuseks.
- Soosida, et projekteerimisteenuse lahutamatuks osaks oleks teatud arv projekteerimisjärgseid konsultatsioonitunde ning **projekteerija oleks konsultandina kaasatud ka ehitamise faasi**.
- Vaadata üle eramute renoveerimisega seonduvate **kutsete süsteem** ning hinnata selle mõjusust renoveerimise tootlikkusele ning kvaliteedile.

Tugiprotsesside kitsaskohad

Renoveeritud majade omanikud tundsid oma maja renoveerimist korraldades puudust renoveerimise **konsultandist**, kes tunneks kogu renoveerimise teekonda. Elamu **renoveerimisega seotud tingimused** ja nõuded pole sageli omanikeni jõudnud, sestap tuleb projekte sageli omavalitsuse nõudmisel ümber teha. Riikliku toetuse **väljamaksed laekuvad omanikele pika viivitusega** – see valmistab raskusi väiksemate ettevõtjate likviidsusele. Ehitajad soovivad riigil **toetada eramute projekteerimiseelset uuringuid**, et projektid oleksid kvaliteetsemad ning vähendada ootamatuid kulusid ehitamise ajal.

- Motiveerida eramute omanikke tellima **projekteerimiseelset uuringuid**.
- Välja arendada renoveerimise **konsultantide nõustamisvõrgustik**, kust omanik saaks abi tehnilistes, majanduslikes, õiguslikes ja korralduslikes küsimustes.
- Kaaluda elamute renoveerimise projekteerimise lähtetingimuste **digilahenduse välja arendamist**.
- Kiirendada toetuste **väljamaksmist** ehituse või selle osade valmimisel.

Kohalike omavalituste roll ja võimekus

Omavalitustel **pole täit ettekujutust** kas ja mis ulatuses tuleks elamumajandusse sekkuda. Sestap ei tunnetata ka oma **rolli ja vastutust seoses väikeelamute renoveerimisega**. Suur osa ametnike ajast kulub taotluste menetlemisele ning **proaktiivseteks tegevusteks** renoveerimise edendamiseks ressursi ei ole.

Renoveerimise taotluste aluseks olevates projektides on **palju korduvaid vigu** (sh eksimusi ülereguleeritud nõuete vastu), mille menetlemine kulutab liigselt aega.

Projekteerijad ja ehitajad leiavad, et omavalituse **ametnikud ei ole ehitusega seoses piisavalt pädevad**.

- **Omavalitsustele antud elamumajanduse korraldamise ülesanne** tuleb põhjalikumalt avada ning selgitada kuidas ja mis ulatuses on otstarbekas vabaturule (sh elamute renoveerimisele) sekkuda.
- Erialase kvalifikatsiooniga ametnike **tööd jaotada mitme omavalituse vahel**.
- Omavalitsused peaksid avaldama **ehitusprojektides korduma kippuvate vigade** kontrollnimekirjad.
- **Vaadata üle regulatsioonid**, et leevendada omavalituste kohustust kontrollida mõttetute nõuete täitmist.

Teadlikkus ja koolitus

Kõige suurem **renoveerimistakistus** on omanike vähene teadlikkus ja oskusteabe puudumine seoses **ehituse ja selle korraldamisega**.

See ei ole probleemiks ainult iseehitajatele, vaid takistab ka teenuste tellimist, kuna renoveerimise teekond on tundmatu ning omanikel puudub ka vastav sõnavara, et olla tellijana tõhus. Vähene teadlikkus takistab ta **teenuste kvaliteedi hindamist**.

- Avaldada väikeelamute renoveerimisega seotud **käsiraamatuid, juhendmaterjale ja veebipõhiseid koolitusmaterjale**, mis võimaldavad iseseisvat õppimist.
- Töötada välja renoveerimisega seotud **täiendkoolitusi** nii projekteerijatele, järelevalvele, kohalikele omavalitsustele kui ka ehitajatele.
- Pakkuda omavalitustele juhendmaterjale ja kliendikeskseid **teenusdisaini** koolitusi.