

Martin Talts: kuidas renoveerida "mägesid"?



Martin Talts Autor/allikas: Erakogu

ARVAMUS

**Martin Talts, OÜ KMT Prefab
juhatuse liige, MTÜ Eesti
Puitmajaliit juhatuse esimees**
24.08.2023 15:14

Kortermajade renoveerimise tempot mitmekordistaks tehasealine renoveerimine. See tähendab, et hooned kaetakse tehases valmistatud lisasoojustuspaneelidega, mis on väljastpoolt juba lõplikult tehases viimistletud ja millesse on paigaldatud nii uued aknad kui ka ventilatsioonitorustik, kirjutab Martin Talts.

Euroopa Liidus on lepitud kokku meetmete rakendamises kliimakatastroofi ärahoidmiseks ja selle üks oluline osa on hoonete energiatarbimise vähendamine nende tervikliku renoveerimise abil.

Seatud kliimaeesmärkide saavutamiseks tuleks Eestis renoveerida aastaks 2050 ca 14 000 kortermaja, see on üle kahe maja igas tööpäevas. Kõlab tõepoolest nagu maraton, kuid andmata hinnangut selle eesmärgi realistlikkusele, oleks nii ehk teisiti vajalik senise tempo mitmekordistamine.

On see üldse teostatav ja elanikele jõukohane ehk makstav? Vastus on jah, kui kasutada moodsaid tehnoloogiaid, st tehasehitamist. Mõistagi peab jätkuma ka riigi järjepidev toetuskeem.

Lasnamäe, Mustamäe ja Öismäe Tallinnas, Annelinn Tartus ja muud korrusmajade piirkonnad on suuresti renoveerimata või on seal hooned renoveeritud üksnes osaliselt ja/või praegustele nõuetele mittevastavalt.

Siiski ei ole nende majade – mis on elanikega asustatud – seisukord ohtlikult halb ja kindlasti ei ole lahenduseks nende lammutamine. Nn mägede lammutamine pole mõeldav juba ainuüksi meie erastamismudelilt tulenevalt, sest neid ei ole võimalik isegi ajutiselt tühjaks kolida. Samuti ei oleks vanade majade asemel uute ehitamine majanduslikult realistlik ega ka keskkonnaaspektist mõistlik.

Seega sõltumata vahel abstraktsetest ja kaugetena näida võivatest kliimaeesmärkidest on vaja need "mäed" pigem varem kui hiljem terviklikult renoveerida. On vaja muuta need hea väljanägemisega moodsaiks ja inimsõbralikeks asumiteks.

Küsimus ei ole mitte ainult poole väiksemates küttearvetes ja korterite heas sisekliimas, vaid võimaluses luua tervikrenoveerimisega täiesti uue kvaliteediga ruumiline elukeskkond. Ideaalis peaks see hõlmama ka liftide ehitamist ja omavalitsuste poolt hoonetevahelise ruumi inimsõbralikuks muutmist, autode parkimise, puhkealade jmt seonduvat. Nõukogudeaegsetes kortermajades elavate inimeste suurt osakaalu arvestades on renoveerimisel lisaks majanduslikule ka tugev sotsiaal- ja regionaalpoliitiline mõõde.

Tehaseline renoveerimine kui lahendus ja uus standard

Lahenduseks, kuidas renoveerimise tempot mitmekordistada, on tehaseline renoveerimine. See tähendab, et hooned kaetakse tehases valmistatud lisasoojustuspaneelidega, mis on väljastpoolt juba lõplikult tehases viimistletud ja millesse on paigaldatud nii uued aknad kui ka ventilatsioonitorustik.

Eesti esimene tehaselise renoveerimise kogemus saadi 2018. aastal, mil Tallinnas Akadeemia teel renoveeriti terviklikult üks Taltechi ühiselamu. Korralikuma hoo sai uuel viisil renoveerimine sisse mõne aasta eest, kui KredEx käivitas vastava pilootprojekti. Selle raames on nüüdseks Eestis äsja renoveeritud kümnekond maja ja teist samapalju on praegu töös.

Saadud kogemus on veidi rabedale algusele vaatamata selgelt positiivne. Kogu renoveerimisprotsess – seinte ja katuse soojustamine, soojustagastusega ventilatsiooni paigaldus, küttesüsteemi uuendamine, trepikodade värskendamine, uute rõdude paigaldus jpm – on üle kahe korra kiirem kui traditsioonilise ehitusplatsil renoveerimise puhul. Sealjuures ei kaeta kogu maja fassaade tellingutega, mis tähendab vähem häiringuid.

Ka ehituskvaliteet on parem, sest seinapaneelid valmivad kontrollitud tehasetingimustes. Kõik kasutatavad materjalid on koostöös meie ülikoolide teadlastega hoolikalt läbi mõeldud, et tagada nende toimivus ja vastupidavus.

Mis eriti oluline, KredExi toetuskeemi puhul on suurema osa kortermajade tehaseline renoveerimine korteriühistule ja elanikule soodsam, kui tavapärasel viisil ehitusplatsil renoveerimine. Seda seetõttu, et Tallinnas, Tartus ja nende ümbruse omavalitsustes kehtib tehaselisele renoveerimisele kõrgem toetusmäär kui ehitusplatsil renoveerimisele. Seega on võimalik saada üle kahe korra lühema ajaga parem ja soodsam toode.

Uut moodi renoveerimise väljakutsed

Kuivõrd tehaseline renoveerimine on olnud turul alles lühikest aega, siis on arusaadav, et selle eelised pole veel laiemalt teada. Samuti pole olnud KredExi kortermajade renoveerimistoetus järjepidev.

Nii juhtuski, et kevadise toetuse taotlusvoor 80 miljonit eurot läks "nagu kerisele" ja ca 200 taotlusest mitte ühtki ei esitatud tehaselisele renoveerimisele. See tähendab, et ühistutel olid pikema aja jooksul valmistatud ette renoveerimisotsused, sh ajast, mil tehaseline renoveerimine ei olnud veel jõudnud tuntust koguda.

"Õnneks" on toetuste taotluste läbivaatamine osutunud väga aeganõudvaks ja kuni korteriühistu pole KredExi otsust oma taotlusele saanud, on tal õigus oma taotlust

"Nii ongi kaks Tartu korteriühistut oma esialgse taotluse muutnud n-ö tavarenoveerimiselt tehaseliseks ja ka hanked välja kuulutanud."

muuta. Nii ongi kaks Tartu korteriühistut oma esialgse taotluse muutnud n-ö tavarenoveerimiselt tehaseliseks ja ka hanked välja kuulutanud.

Seega on üheks väljakutseks toetuse järjepidevuse tagamine, millega kliimaministeerium kindlasti ka tegeleb. Samaaegselt saaks ka Kredex teha senisest enam uue renoveerimisviisi tutvustamisel, alustades oma veebilehel selle esiletoomisest.

Teine väljakutse seondub renoveeritavate hoonete väljanägemisega. Need võiksid olla atraktiivsemad, mitmekesisema värvi- ja materjalivalikuga. Lahenduseks võiks olla kliimaministeeriumi eestvedamisel korraldatav arhitektuurivõistlus, mille käigus töötatakse välja enamlevinud hoonetüüpidele igapäevase mõned tüüplahendused, mille hulgast korteriühistu saab valida endale meelepärase. Need peaksid olema julged ja vahvad, kuid samal ajal standardiseeritud elik tehaseliselt hästi teostatavad ja elanikele taskukohased.

Järgmise sammuna võiks luua ülikoolide – ennekõike EKA ja Taltech'i – ning majatehaste koostöös hästi visualiseeritud konfiguratori, mille abil saaks korteriühistu valida välja talle sobivaima renoveerimislahenduse ja mis kuvaks ka eri lahenduste indikatiivseid hindu.

Kolmas väljakutse seondub nähtusega, mida võiks iseloomustada väljendiga "igas omavalitsuses põleb tuli erinevalt". See tähendab, et kui näiteks Tartus on saanud konkreetne renoveerimislahendus päästeameti kooskõlastuse, siis mõnes teises Eesti omavalitsuses täpselt sama lahendus kooskõlastust ei saa. Tuleb läbida kulukas ja aeganõudev, ent tarbetu projektikohase kooskõlastuse protsess, mis täna selgelt pärsib renoveerimistegevust.

Eesti puitmajaliidu eestvedamisel on valmimas uus juhendmaterjal, mis päästeametiga kooskõlastamise järgselt peaks selle kitsaskoha juba lähikuudel lahendama. Loodetavasti avaneb seejärel võimalus hakata tehaseliselt renoveerima ka üheksakorruselisi hooneid, millega oldaks teerajajad terves Euroopas.

Kokkuvõtvalt saab öelda, et tehaseline renoveerimine on tohutu potentsiaaliga lahendus, mis:

- aitab täita kliimaeesmärke, aidates vähendada hoonete energiakulu ca 50 protsenti;
- muudab meie ruumilise keskkonna atraktiivseks ja kauakestvaks;

- suurendab oluliselt ehitamise efektiivsust ja vähendab selle keskkonna jalajälge;
- on skaleeritav teistele turgudele, suurendades meie eksporti ja tasakaalustades kaubandusbilanssi. Juba praegu osalevad Eesti majatehased Euroopa suurima turu Saksamaa kortermajade tehaselisel renoveerimisel.

Toimetaja: Kaupo Meiel

tallinn

tartu

eka

ehitus

renoveerimine

credex

lasnamäe

mustamäe

õismäe

kohalikud omavalitsused

korterelamud

annelinn

korteriühistud

taltech

magalarajoonid

kliimaministeerium

martin talts

tehaseline renoveerimine