

## Keda palgata abiks renoveerimise läbiviimisel

Kirjutanud Anneli Sihvart

Teisip, 07.Apr.2015 22:39 - Viimati uuendatud Teisip, 07.Apr.2015 23:19

---

**Tavaliselt pole korteriühistus ehitiste renoveerimise valdkonnas piisavalt pädevat spetsialisti ja see isik tuleb „sisse osta“ väljastpoolt.**

2010. aasta juunist kuni 2013. aasta juunini Tallinna Tehnikaülikooli ehitusteaduskonnas läbi viidud renoveeritud korterelamu sisekliima ja energiatõhususe uurimistöös antakse muuhulgas vastus sellelegi, milliseid põhimõtteid on arukas renoveerimisprotsessis silmas pidada.

## Renoveerimise ettevalmistamisel luuakse alus tööde kulgemisele

Tavaliselt pole korteriühistus ehitiste renoveerimise valdkonnas piisavalt pädevat spetsialisti ja see isik tuleb „sisse osta“ väljastpoolt. Sõlmida tuleb **projekteerimise projektijuhi** ja **omanikujärelevalve** lepingud. Piisava pädevuse korral võivad need kaks ametit olla esindatud **ka ühes isikus**. Mõistlik on seda teha juba renoveerimisprojekti algfaasis, kui tuleb otsustada vajalike uuringute, ekspertiiside ja auditite üle.

Projekteerimise projektijuhi ja omanikujärelevalve osalemine on kindalsti vajalik:

- ehitusprojekti koostamisel,
- hinnapakumiste analüüsimisel ja
- hanke võitja selgitamisel



Enne renoveerimisprojekti koostamist tuleb tellida põhjalik hoone tehnilise seisukorra hinnang. See annab teadmise, mida ja kui palju on vaja renoveerida.

Panustada tuleb pädeva **projekteerija** leidmisele. Hea renoveerimisprojekt aitab vähendada muudatusi ehituse käigus, mis on korteriühistu jaoks alati täiendavaks kuluks. Projekteerijat ei tohi valida ainult maksumuse alusel. Kindlasti tuleb uurida ka ettevõtte tausta ja suhelda eelnevate tööde tellijatega.

Renoveerimise ehitusprojekt peab olema vajalikus kompleksuses (asendiplaan, arhitektuur, kandekonstruktsioonid ja piirdetarindid, küte, ventilatsioon ja soojusvarustus, gaasi- ja veevarustus ning

kanalisatsioon, elektripaigaldis, tuleohutus, energiatõhusus jne) ja vajaliku detailsusega (eelprojekt eelkõige ehitusloa taotlemiseks, põhiprojekt eelkõige eelarvelise ehitusmaksumuse hindamiseks ja ehitushanke korraldamiseks ning tööprojekt ehitamiseks ja renoveerimiseks).

Renoveerimisprojekti kompleksuse ja sisulise kvaliteedi selgitamiseks tuleb enne projekti vastuvõtmist teha **ekspertiis**. Siin aitab korteriühistut omanikujärelevalve, projekteerimise projektijuht või **ekspertiisi tegev ettevõtte**.

Hinnapakumuste võrreldavusse saavutamiseks tuleb projektiga koos tellida ka ehitustööde mahtude loetelu või lasta hinnapakumistes ehitusmahud välja tuua. Hinnapakumine peab võimaldama ehitusprojektis esitatud lõpptulemuse valmishitamist.

### **Renoveerimise etapil tuleb tööd võimalikult täpselt planeerida ning dokumenteerida**

**Ehitajat** ei tohi valida ainult madalama maksumuse alusel. Hinnapakumused tuleb koos **projektijuhi** ja/või **omanikujärelevalvega** läbi töötada, tagamaks, et kõik soovitud tööd on hinnapakumuses kajastatud, ja välistamaks võimalikud puuduvad tööd või alapakkumused. Kindlasti tuleb uurida ka ettevõtte tausta ja suhelda eelnevate tööde tellijatega.

Ehitajaga tuleb sõlmida korrektne töövõtuleping. Ehituslepingu sõlmimisel tuleb kaasata projektijuhi ja/või omanikujärelevalve abi, tagamaks, et leping hõlmab kõiki soovitud töid ning võimalike kahjujuhtumite käsitlemine ja garantiitööde tegemine on üheselt ja arusaadavalt kokku lepitud.

Renoveerimise ajaks tuleb kaasata omanikujärelevalve. Kui sama isik on ka **tellijaks konsultant**, tuleb ta kaasata juba protsessi algfaasis. Jällegi ei tohi teenuse pakkuja valida ainult maksumuse alusel. Kindlasti tuleb uurida ettevõtte tausta ja suhelda eelnevate tööde tellijatega. Kortere lamu renoveerimine on mõnevõrra spetsiifiline tegevus. Selles vallas on vaja eraldi kogemust ja pädevust.

Sageli osutuvad ehitustööde hinnapakumised mõnevõrra suuremaks esialgu eeldatust. Sellisel juhul tasuks siiski pürgida projekteeritud terviklahenduse poole, mitte jätta valikuliselt töid ära või muuta projekteeritud lahendusi, kuna renoveerimislahenduse kui terviku muutmine võib viia soovimatute tagajärgedeni. Samas tuleks aktsepteerida diskussiooni projekteeritud lahenduse üle juhul, kui

## Keda palgata abiks renoveerimise läbiviimisel

Kirjutanud Anneli Sihvart

Teisip, 07.Apr.2015 22:39 - Viimati uuendatud Teisip, 07.Apr.2015 23:19

---

ehitaja osutab varasemast kogemusest tulenevalt renoveerimislahenduse mõnele puudusele. Renoveerimise eelarvestamisel on korteriühistel otstarbekas omada reservi ettenägematute kulutuste jaoks.

Renoveerimisprotsess tuleb süsteemselt ja korrektselt dokumenteerida. Töökoosolekud, kus osalevad projektijuht, **korteriühistu esindaja**, ehitaja, omanikujärelevalve ja projekteerija, tuleb läbi viia minimaalselt üks kord nädalas. Kõik koosolekud, muudatused projektlahenduses ja eelarves tuleb protokollida ning allkirjastada.

Lõplike renoveerimislahenduste kohta tuleb teha teostusjoonised ja lahendused dokumenteerida fotograafiliselt.