

Millest tuleks alustada vana maja korrastamisel

Kirjutanud Anneli Sihvart
Esmasp, 12.Mär..2012 00:00

Oluline on, et enne järgmise taseme töödega alustamist peavad olema eelmise taseme tööd tehtud või tehakse kõik korraga.

Septembrist 2009 kuni maini 2011 Tallinna Tehnikaülikooli ehitusteaduskonnas läbi viidud uuringus „Eesti eluasemefondi puitkorterelamute ehitustehniline seisukord ning prognoositav eluiga” antakse nõu, kuidas vanu hooneid kõige otstarbekamalt uuendada.



Vanade majade puhul on oluline tunda ja hinnata nende väärtusi.

Tegemist võib olla **arhitektuurse** (silmapaistva või muul moel olulise arhitektuurse lahendusega hoone), **ehitusajaloolise** (hoone kaudu on võimalik teada saada vana aja ehitustraditsioone), **isikuajaloolise** (hoone on mõne tuntud arhitekti loominguga hea näide) või **ansambliilise väärtusega** (moodustab koos samalaadsete hoonetega väärtusliku koosluse ehk sel on linnaehituslik miljööväärtus).

Hoone väärtuste ja tähenduse hindamiseks tuleb tunda ka ajaloolist konteksti. Seetõttu on hea kaasata renoveerimisprotsessi arhitektuuriajaloolane või restauraator.

Oluline on, et enne järgmise taseme töödega alustamist peavad olema eelmise taseme tööd tehtud või tehakse kõik korraga. **Ei ole õige teha investeeringuid mugavuse jaoks või viimistluseks** (krohv, värv jne), **kui energiatõhususe tööd** (näiteks hoonepiirete soojustamine, küttesüsteemi või ventilatsioonisüsteemi renoveerimine jne) **ei ole tehtud, ei ole tagatud ohutus** (konstruktsioonide kandevõime) **või tervislik elukeskkond** (näiteks ventilatsiooni renoveerimine). Eelistada tuleb hoone tervikrenoveerimist.

Kahjustunud tarindi või mittetoimiva süsteemi renoveerimise juures on **esmatähtis probleemi põhjuse likvideerimine** ja alles seejärel tagajärgedega võitlemine. Kuna ressursse pole kunagi piisavalt, tuleb renoveerimistööd viia läbi säästlikult. Suurim sääst seisneb kohe õigesti tegemises ja mitu korda ümbertegemata jätmises.

Enne hoone renoveerimist tuleb teha eeltööd

Ehitusekspertiisi käigus uuritakse ehitiste, kande- ja piirdetarindite ja materjalide seisukorda, võimalikke kahjustusi ja nende ulatust, selgitatakse välja kahjustuste põhjused ning tehakse ettepanekud olukorra parandamiseks või likvideerimiseks.

[Energiaaudit](#) selgitab, kuidas kasutatakse energiat, millised on võimalikud energiasäästumeetmed ja kuidas saab energiat tõhusamalt kasutada.

Renoveerimistöode ehitusprojekt annab aluse tööde läbiviimiseks, tulemuse hindamiseks ning selged juhised tööde tegemiseks. Projekteerimise käigus saab koostada ja võrrelda mitmesuguseid lahendusi, arvestades energiatõhususe, arhitektuursete, miljööväärtuslike, majanduslike jne seisukohtadega. Projekteeritud lahendused peavad toimima nii ehitustehniliselt, ehitusfüüsikaliselt kui ka arhitektuurselt.

Hoone renoveerimisel tekib küsimus, milliseid projekteerimisnorme rakendada

Vanad puithooned on algselt ehitatud praegustest standarditest väiksemat turvalisust nõudvate normide kohaselt. Praegu Eestis kasutusel olev projekteerimisstandard (Eurokoodeks) kehtestab näiteks suuremad lume- ja kasuskoormuse väärtused.

Renoveerimisel **tuleks püüda rakendada Eurokoodeksi turvalisuse taset** nii palju kui võimalik, jäädes siiski reaalsuse piiridesse. Näiteks vahelae projekteerimisel Eurokoodeksi koormuste järgi ei ole otstarbekas tugevdada vundamente, kui ei ole märgata mitte ühtegi liigset deformatsiooni või muud ülekoormusele viitavat märki.

Lisaks hoone renoveerimisele on oluline ka selle püsiv hooldus. Kui ehitist keskkonnamõjude ja kahjustuste eest piisavalt kaitsta, võib selle kasutusega olla sajandeid pikk. Samas tuleb hoolduse, restaureerimise, renoveerimise jne juures arvestada, et ka vale tegutsemine võib tuua hoone kasutusea lõpu loomulikust lähemale.