

ANALÜÜS JA ETTEPANEKUD KORTERELAMUTE RENOVEERIMISE PROTSESSIDE TÕHUSTAMISEKS

MSMedia OÜ, 04/2023

Uuringu tellija

Majandus- ja kommunikatsiooniministeerium

Tellijapoolne juhtrühm

Lauri Suu ja Anni Martin

Uuringu autorid

Mart Soonik, Hanna Mari Viires, Kaidi Roots, Virve Roots

BUILDEST projekti poolne konsultant Lauri Lihtmaa

Autorid tänavad kõiki intervjuudel osalenuid asjalike vestluste eest.

Samuti tunnustame juhtrühma konstruktiivse ja sõbraliku koostöö eest.

Uuringu taust, eesmärk ja uurimisküsimused

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

Uurimisküsimused

A.1. Millised on renoveerimise pakkujate poole nimetatud kvaliteedi tagamise kitsaskohad, riskid ning turutõrked? Mis on nende põhjused ning võimalikud lahendused?

A.2. Kuidas peaks korraldama tagasiside ahelad, et tagada renoveerimise kvaliteet muutuvates tehno- majanduslikes kontekstides? Milliseid võtmeindikaatoreid on otstarbekas koguda ja jälgida, et kvaliteeti tagada?

B1. Millised võimalused on renoveerimise pakkujate tootlikust ja tõhusust suurendada? Kuidas kaasata renoveerimisse seni vaid uusehitusele keskendunud ettevõtteid?

B2. Millist tuge saaks pakkuja hoonete renoveerimise hoogustamisel kohalikud omavalitsused? Mida oleks tarvis teha, et omavalitsusi selles võimendada?

B3. Millised võimalused on veel innustada turuosalisi tõhusamale koostööle?

Lühendid ja mõisted

ooo

BIM – inglise keele sõna *Building Information Modeling*.
Hoonete mudelprojekteerimise meetod.

KÜ – korteriühistu.

KOV – kohalik omavalitus.

MKM – Majandus- ja
Kommunikatsiooniministeerium.

HTM – Haridus- ja teadusministeerium.

REKS – Hoonete rekonstrueerimise pikaajaline
strateegia.

Renoveerimine – aruandes on läbivalt kasutatud
levinumat terminit „renoveerimine“ ning seda
on võrdustatud terminiga „rekonstrueerimine“.

Regulaator – õiguslikul alusel turgu sekkuv
osapool, kes pole ei nõudluse ega pakkuja
esindaja. Võib olla nii keskvalitsus kui omavalitus
või nende volitatud allasutus.

Tellija (ka nõudlus) – renoveerimisteenuse tellija,
kelleks võib olla korteriühistu või kinnisvara
omanik.

Pakkuja – renoveerimisprotsessis osaleja, kes
pakub teenust või tooteid tellijale.

ooo

Ehitusjärelvalve – ka omanikujärelvalve ja
järelvalve

Grupiintervjuu / rühmaintervjuu – kvalitatiivne
andmete kogumise meetod, mille raames
küsitletakse mitut intervjueritavat samal ajal.

Süvaintervjuu – kvalitatiivne andmete kogumise
meetod, mille raames küsitletakse reeglina üht
intervjueritavat pikema aja jooksul.

KredEx - Riikliku toetuse rakendusüksus SA
KredEx ning selle õigusjärgne asutus

Tagasiside ahel – aktiivse turuosalise (nt tellija,
töövõtja) protsessikogemuse jõudmine nii
regulaatorini (keskvalitsus, omavalitus) kui ka
teiste turuosalisteni ning ka vastupidi.

Võimestamine – juriidilise või füüsilise isiku
võimekuse suurendamine ülesande või rolli
täitmiseks

Vent – ventilatsioon (släng)

Rekkimine – rekonstrueerimine (släng)

ooo

Uuringu andmed koguti grupi- ja süvaintervjuude käigus. Vastavalt lähteülesandele küsitleti vaid renoveerimise pakkujate poolt ning omavalituse esindajaid, nõudluse poolt uuringus ei ole küsitletud. Valimid moodustati renoveerimise töövõtjate esindajatest, kelleks olid tehnilised konsultandid, projekteerijad, omanikujärelevalve ning ehitajad. Valimid kooskõlastati juhtrühmaga.

Kõik intervjuud salvestati, transkribeeriti, kodeeriti ja kategoriseeriti eelkõige ilmnunud probleemide ja intervjuude käigus pakutud lahenduste osas.

Raportis on esitatud intervjuude kokkuvõtted, vastused uurimisküsimustele ja uurijate ettepanekud renoveerimisprotsesside arendamiseks. Kõige olulisematest tulemustest koostati eraldiseisev kokkuvõte koos ettepanekutega.

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.

Grupi intervjuudesse valiti renoveerimisega vahetult seotud eksperdid:

Renoveerimise tehnilised konsultandid

Ehitusjärelevalve töötajad

Projekteerijad (ehitusinsenerid, nt eriosade projekteerijad)

Omavalituse ehituse, planeerimise ja arenduse valdkonna spetsialistid

Süvaintervjuud toimusid ehituse peatöövõtjatega, kes seni on keskendunud uusehitusele:

Andres Neemre / Ehitus5Eco

Janek Lohu / Paide MEK

Süvaintervjuud viidi läbi ka suure kogemusega renoveerimise peatöövõtjatega:

Meelis Karro / Baltivara AS

Lauri Raud/ Tolira Ehitus OÜ

Uurimisküsimus A.1

ooo

(1) Renoveerimistoetuse rakendusüksus SA KredEx on alamehitatud. Intervjueeritavad leiavad, et töötajate oskusteabe vahetamise riske ei ole maandatud. Kui võtmeisik lahkub, siis läheb temaga koos minema ka kogu oskusteave.

(2) Akteerida võiks igakuiselt või 10-20% kaupa eelkõige maapiirkondades väikeste ehitajate ja pisemate kortermajade puhul.

(3) Tehniline konsultant peaks olema kutsepädevusega isik.

(4) Järelevalvega tegeleva ettevõtte juhatuse liikmel võiks lubada olla samal ajal konsultandi ja järelevalve rollis.

(5) Lähteülesannet KredExi ekspertiisile on vaja täiendada, et see saaks keskenduda rohkem sisulistele muredele.

(6) Päästeameti regionaalselt erinevad nõuded ja ebarealistlikud ootused on üks olulisi takistusi renoveerimisprotsessis, mistõttu vajab selle lahendamine ministriumite vahelist koostööd kõrgeimal ametkondlikul tasemel.

(7) Suur probleem seostub projekteerimisel

Millised on renoveerimise pakkujate poole nimetatud kvaliteedi tagamise kitsaskohad, riskid ning turutõrked? Mis on nende põhjused ning võimalikud lahendused?

ooo

varasema dokumentatsiooni ja ümberehitustega. Protsessi peaks lihtsustama, et leevendada vajadust nõuet külastada füüsiliselt samal ajal kogu KÜ liikmeskonnaga.

(8) Raha võiks suunata selleks, et valmiks vähemalt esimene maja piirkonnas, sest see innustab ülejäänud korteriühistuid niisamuti renoveerima. Selleks võiks rakendada paremat protsenti, kuid asukoht peab olema hästi põhjendatud.

(9) Riigi poolt on vajalik tugi projekteerimise lähteülesande koostamisel hankeks (koos projekteerimine ja ehitamine), Piirkonnapõhine raamistik on abiks, see võiks sisaldada plaani igale naabruskonnale.

(10) Kõige paremini sobivad rekonstrueerimise turule projekte juhtima ettevõtted, mille käive jääb 20-30 miljoni kanti. Mitte liiga suured ja mitte liiga väikesed. Seega, kobarhanked ei tohi minna liiga mahukaks.

ooo

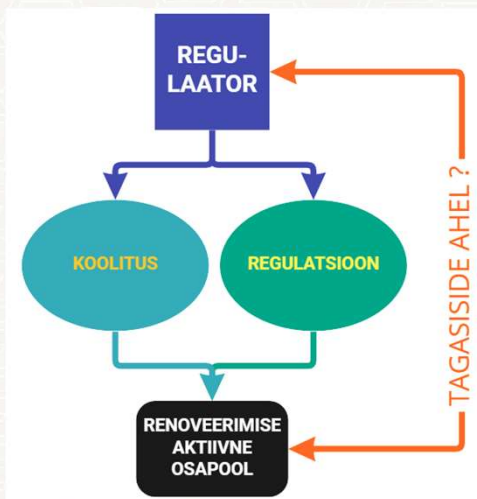
Uurimisküsimus A.2

Kuidas peaks korraldama tagasiside ahelad, et tagada renoveerimise kvaliteet muutavas tehno-majanduslikus kontekstis?

Milliseid võtmeindikaatoreid on otstarbekas koguda ja jälgida, et kvaliteeti tagada?

ooo

Kuigi süsteemiteoorias* on tagasiside ahelaks mistahes informatsioon, mis mõjutab protsessi osapooli, siis selle uuringu kontekstis on tagasiside ahelaks peetud peamiselt aktiivse turuosalise (nt tellija, töövõtja) protsessikogemuse jõudmist nii regulaatorini (keskvalitsus, omaavalitus) kui ka teiste turuosalisteni.



(1) Intervjuudest renoveerimise osapooltega ilmnes, et tagasiside ahelad on enamasti

ooo

juhusliku iseloomuga ja algatatud peamiselt turuosaliste, mitte regulaatori poolt. Renoveerimisturu olukorda on püütud regulaatori poolt hinnata peamiselt enne toetusmeetme suuremat muutust.

(2) Regulaatorini jõudev tagasiside on enamasti mitteformaalne ning sõltuv suuresti suhtlemise aktiivsusest võtmeisikute vahel.

(2) Turuosaliste vahel jagatud tagasiside on pigem kohaliku mõjuga piiratud isikute vahel ning ei pruugi jõua sihtgrupi enamusele ega regulaatorini. See tähendab, et turg tervikuna areneb aeglaselt ning korratakse vigu, mis on juba varem praktikas esile kerkinud.

(3) Teisalt ilmnes, et tagasiside ei ole piisavalt mõjus. Näiteks ehitaja tagasiside projekteerijatele ei taga, et sellega arvestatakse järgmistes projektides. Kuna osapoolte vaheline tagasiside ei jõua reeglina ka regulaatorini, siis ei saa seda ka regulatsioonis, juhendites ega koolituses arvestada ega kasutada.

(4) Renoveerimise kvaliteedi tagamisel on oluliseks markeriks ehitusjärelvalve hinnang tulemusele ning tellija rahulolu lõpptulemusega. Praegu sellist ahelat ei eksisteeri.

ooo

Renoveerimise pikaajalise toimivuse kohta saab tagasisidet jagada nii korteriühistu kui maja haldur.

(5) Turuosalistelt tagasiside küsimine tuleb muuta süsteemseks ja regulaarseks.

(6) Luua virtuaalne keskkond, kus renoveerimisega seotud probleeme tõstatada ning arendusega seotud ettepanekuid saaks turuosalised teha avalikult (nn *ticket* süsteem, mis on kasutusel peamiselt IT valdkonnas). Igale teemale puhul oleks näha nii esitaja, ettepanek, regulaatori vastused kui ka ettepaneku seisund. Avalik keskkond võimaldab leevendada korduvate ettepanekute koormust otsustajale ning suurendada protsesside arenduse läbipaistvust.

Indikaatorid, mida regulaarselt koguda ning jälgida:

- Tagasiside ja hinnangud ühele renoveerimisprojektiga seotud osapooltele
- Garantiijuhtumite arv
- Kohtuvaidluste arv

Tagasiside ahelad renoveerimisprotsessis

ooo

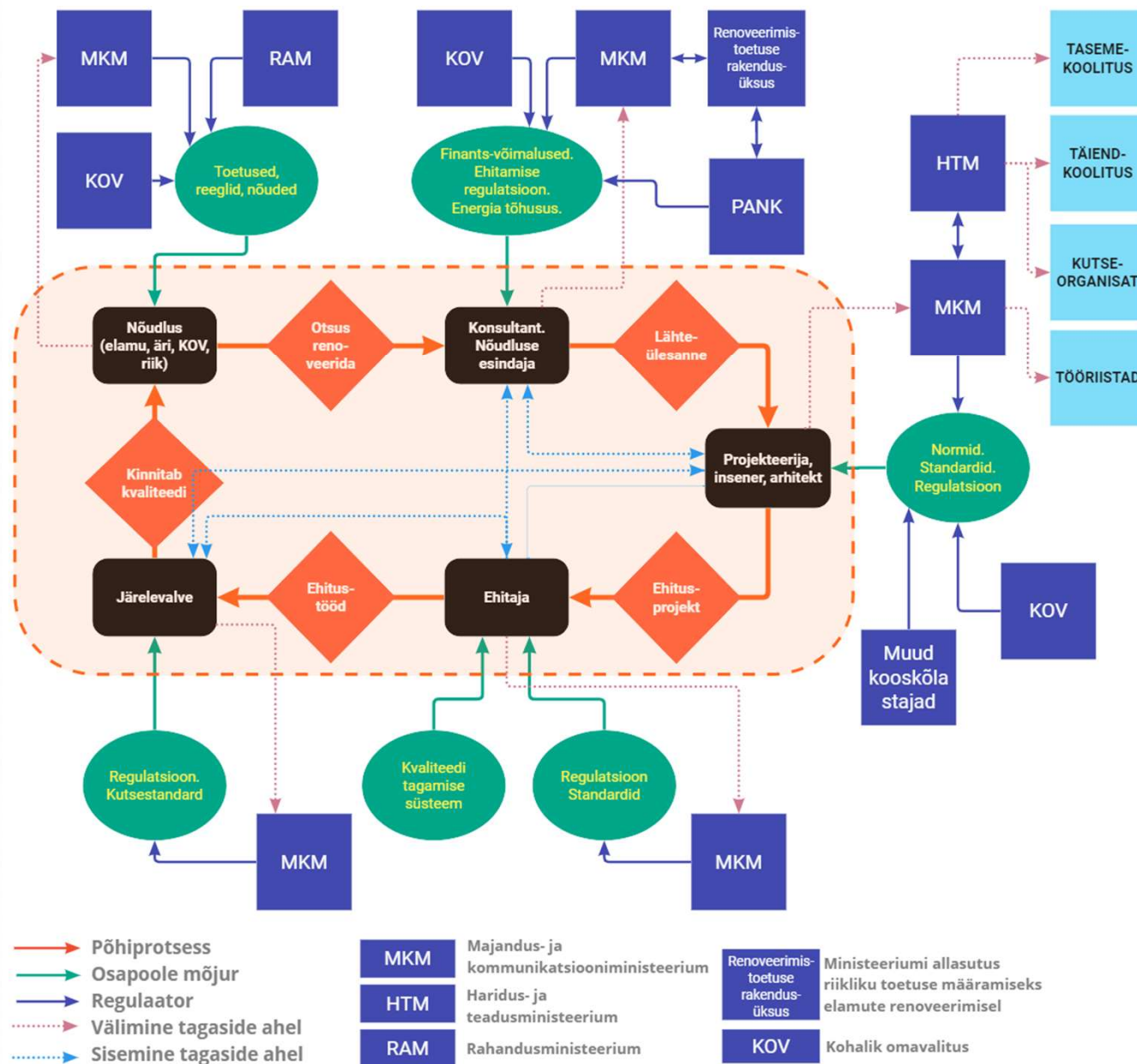
Uuringus leitud tagasiside ahelad on kujutatud kõrvaloleval joonisel. Selguse huvides ei ole skeemil eristatud kõik võimalikke osapooli ja nendega seotud ahelate kombinatsioone. Ka uuringu maht ei võimaldanud kõiki nüansse detailides välja selgitada.

Oranži punktiirjoone sees on illustreeritud renoveerimise põhiprotsessi osalejad – nii tellija kui töövõtjad. Rohelisega on esitatud olulisemad tegurid, mis mõjutavad protsessi osapoolte tööd ja tulemust. Sinisega on tähistatud regulaatorid, kes kõige rohkem sekkuvad põhiprotsessi toimimisse.

Renoveerimise protsessis on kaks peamist ahelate kogumit – sisemised ehk põhiprotsessi osapoolte vahelised ahelad ning välimised ahelad, mis ilmnevad põhiprotsessi osalejate ning regulaatorite vahel.

Selgub, et põhiprotsessi tagasiside ahelatest üksi ei piisa, et tegevusi tõhustada ja kvaliteeti tagada. Selleks on välimine ahelate kogum, mis peaks toimima põhiprotsessiga paralleelselt. Välimise ahela eesmärk on viia renoveerimisega seotud tagasiside regulaatorini, kelleks võib olla nii keskvalitsus või omavalitus, seal hulgas ka nende allasutused.

Võib üldistada, et välimised tagasiside ahelad on enamasti juhusliku iseloomuga ning on algatatud peamiselt turuosaliste poolt. Regulaatorini jõudev tagasiside on tihti mitteformaalne ning sõltuv suhtlemise aktiivsusest võtmeisikute vahel. See omakorda tingib olukorra, kus tõhusust ja kvaliteeti mõjutavad probleemid kerkivad esile üha uuesti.



Tagasiside ahelad renoveerimisprotsessis

ooo

Kuna välimised tagasiside ahelad mõjutavad kõige otsemalt töövõtjate tulemuslikust (mahtu ja kvaliteeti) turul, tuleb regulaatoritel ahelate toimimise tagamiseks sekkuda. See tähendab, et tagasiside turult peab muutuma regulaarseks ja süsteemseks. On ilmne, et lisaks ahelate analüüsile peavad järgnema ka regulaatori tegevused protsesside parendamiseks.

Lisaks töövõtjatele on põhiprotsessi osaks ka tellija, kes omab väärtuslikku praktilist infot protsessi kulgemise ning selle tõhususe kohta. Kuna renoveerimise mõju on elamutele pikaajaline ning tellija peab suuri kulutusi tegema, siis on tellija tagasiside ahel võtmetähtsusega eelkõige kvaliteedi tagamisel. Seega on otstarbekas vähemalt riigi poolt toetatud renoveerimiste tulemust lasta hinnata tellijal.

Teiseks tagasiside ahelate kogumiks on sisemised ahelad, mis hõlmavad põhiprotsessi osapooli nagu tellija ning renoveerimise teenust pakkuvad töövõtjad. See on olemuselt mitteformaalne tagasiside, mis hoiab põhiprotsessi tõhusalt töös. Toimivate sisemiste ahelate tulemusel tagatakse kvaliteetne töö ning õpitakse praktikas tehtud vigadest.

Intervjuudest selgub, et sisemised tagasiside ahelad on samuti praegu pigem juhuslikku laadi ning hästi ei toimi. Seda ilmestab tõik, et renoveerimises korratakse varem tehtud vigu.

ooo

On tõenäoline, et aja jooksul, turu arenedes, sisemised ahelad muutuvad süsteemsemaks ning tugevamaks. Reeglina tingib sellise muutuse osapoolte vaheline koostöö vajadus. Nt intervjuudel tekkis osapooltel huvi korraldada ühiseid arutelukohtumisi konkurentide vahel, kus jagada kogemusi ning teha ühiseid ettepanekuid põhiprotsessi paremaks toimimiseks.

Seetõttu võib väita, et otsesest sekkumist sisemiste ahelate toimimisse regulaatori puhul ette näha pole vaja. Veelgi enam, välimiste ahelate süsteemsuse arendamisel muutuvad tugevamaks ka sisemised tagasiside ahelad. Sestap on oluline, et regulaatorid turuosaliste vahelist koostööd otseselt ja kaudselt toetaksid. Seda saab teha näiteks soodustades integreeritud hankeid, kus konsultant, projekteerija, arhitekt, tootja ning ehitaja otisvad ühiselt lahendusi ning ka vastutavad oma tulemuse eest. See omakorda tekitab sisemise motivatsiooni pakkuda teenuseid, mis on õigesti tehtud ning ajas vastupidavamad. Samuti võib eeldada, et suureneb tootlikkus ning ühes sellega tagatakse võimekus pakkuda suuremat renoveerimise mahtu, kui nõudlus kasvab.

Ühte konkreetset tagasiside ahelat, mis on praegu kõige halvemas seisus, ei saa välja tuua, pigem vajavad kõik ahelad olulist järele aitamist.

ooo

Pikaajalise mõju poolest võib esile tõsta ahelaid, mis viivad välja koolituseni. See tähendab, et tagasiside turult ning innovatsioonist peab jõudma nii tasemekoolitusele kui ka täiendkoolitusele.

Oluline roll on kvalifikatsioonis kutsetegevuse reguleerimisel. Professionaalselt on kõige kehvemas seisus on tehnilised konsultandid, kelle tegevus pole kvalifikatsiooni ega kutsega reguleeritud. See omakorda tingib vähese tähelepanu regulaatorilt, kuna tehnilised konsultandid on justkui ajutine leevendus toetuste andmise perioodil. Samas on korteriühistud rõhutanud tehnilise konsultandi väga olulist rolli ning eramute omanikud tunnevad sarnasest konsultandist puudust. Sestap võib soovitada pärjata ka tehniline konsultant kutsega. Samas tehnilise konsultandi kvalifikatsioon ei pea olema tingimata tehniline, sest hea konsultandil on tarvis teadmisi ja oskuseid väga erinevatest distsipliinidest, mille hulka kuuluvad kindlasti oskus selgitada, lepitada, läbi rääkida ning sõlmida lepinguid.

Intervjuudest võib kaudselt järeldada, et ka regulaatorite vahelised ahelad ei pruugi hästi toimida. Sageli tegelevad renoveerimise teemaga mitmed osakonnad nii samas kui ka erinevas ministeeriumis. Seda koostööd on soovitatav parandada.

Uurimisküsimus B.1

ooo

(1) Konsultantide ebaühtlast teenuse kvaliteeti märgiti korduvalt. See viitab osaliselt puudulikule pädevusele. Probleem on keerukas eelkõige nende osas, kes konsulteerivad nõ "hobikorras" ning ei ole igapäevaselt ehituse või selle korraldamisega seotud. Puudulik pädevus omakorda tingib ebatõhusa protsessijuhtimise ning võib mõjutada ka parima võimaliku renoveerimislahenduse küsimist projekteerijalt.

(2) Konsultantide puhul tuleb suurendada tehnilist pädevust uute renoveerimispraktikate osas. Näiteks intervjuudes rõhutasid konsultandid vajadust paremini mõista tehaselise renoveerimise protsessi ja tellija valikuvõimalusi selles.

(3) Lisaks tehnilisele pädevusele tulid esile ka inimeste juhtimisega ning mõjusa ning tõhusa selgitustööga seotud probleemid. Näiteks, kuidas toime tulla keerukate ja konfliktsete isikudega ühistu koosolekul või kuidas veenda elanikke väär- ja eelarvamustest loobuma. Need küsimused viitavad koolituse vajadusele psühholoogia ning avaliku esinemise valdkondades.

(4) Projekteerijate puhul ilmnis tõhususe suhtes kaks asjaolu. Esmalt nimetati mudelprojekteerimist, mida vaid vähesed projekteerijad on edukalt rakendanud. Rõhutati, et algus BIM-i kasutamiseks on kõige

Millised võimalused on renoveerimise pakkujate tootlikust ja tõhusust suurendada?

ooo

keerukam, kuna tuleb üle minna harjumuspärasest töövoost. See omakorda pidurdab oluliselt senist tõhusust ning teeb projekteerimise ettevõtjale kallimaks. Lisaks töötajate õppimiskõverale toodi esile ka märkimisväärsest investeringute vajadust tarkvarasse. Tehti ettepanek, et riik võiks kaaluda BIM-iga seotud investeringute ja koolituse toetamist ettevõtjatele.

(5) Teiseks tõhusust pärssivaks teguriks märkisid projekteerijad suhtlemistakistust tellijatega. Rõhutati, et projektide venimised ning ümberõhutamised on sageli tingitud eratellija oskamatuses projekti lugeda ning erialase keele puudulikkusest. On ilmne, et tellija koolitamine ei ole otstarbekas lahendus, kuna suuremahulise projekti ja ehitusega puutub tellija kokku äärmiselt harva. Mitte-professionaalsest tellijast tingitud puuduseid tuleb kompenseerida teisel viisil tõstes konsultantide pädevust ning tehes lihtsalt kättesaadavaks iseõppimise juhendmaterjale. Suur mõju on varasemate renoveerijate kogemuste jagamisel. Hetkel pole selle jaoks ei platvormi ega eestvedamist.

Suhtlemistakistuse kõige mõjusamaks leevenduseks on asjatundlik ning hea suhtlemisoskusega konsultant, kes suudab tellija mõtte sõnastada ning viia projekteerijani. Samas tuleks ka projekteerijate täiendkoolitusse lisada mooduleid, mis arendaksid

ooo

kliendiga suhtlemise oskuseid.

(6) Rekonstrueerimisel võiks kasutada tüüpprojekte, mille on valmis teinud Tehnikaülikooli teadlased, kuid seda on vaja kombineerida projekteerimisega läbi punktivilve, milles on täpselt näha, kus kohast näiteks toru läbi läheb.

(7) KredExis peaks olema nimekirjad nendest turuosalistest, kelle senine töö ei ole vastanud kvaliteedi kriteeriumitele. Selliste ettevõtete ei tohiks teha koostööd, kuid selline nimekiri see peab olema objektiivsete kriteeriumite alusel.

Samuti oodatakse KredExist selgeid juhiseid nii järelevalve kui ka ehituse osas. Sedagi, millise tasemega ehitajad peavad viibima objektidel. Lisati, et KredExi poolt peaks sobilikele seadmetele olema märksa rohkem kriteeriumeid (nt ventilatsiooni puhul on ainult üks kriteerium- SFP, aga see pole järelevalve hinnangul piisav).

(8) Projekteerimis-ehitustöövõtu integreeritud hange võiks parandada kvaliteeti.

Uurimisküsimus B.1

ooo

Renoveerimisturul juba tegutsevate ehitusettevõtjate poolsed soovitusused:

(9) Lähteülesanne peab olema hästi täpne ja protsessi peab juhtima pädev konsultant. Konsultantide hanke korraldamiseks vajalikud kriteeriumid peavad olema kohustuslikud, samuti nõuded tööohutusele ja muule.

(10) Kõige paremini sobivad rekonstrueerimise turule projekte juhtima ettevõtted, mille käive jääb 20-30 miljoni kanti. Mitte liiga suured ja mitte liiga väikesed. Seega, kobarhanked ei tohi minna liiga mahukaks.

(11) FIDIC (ETÜ) leping oleks lahendus, mis annab pädevale insenerile otsustusõiguse kliendi ees. Konsultant on ehk üleüldse tänasel hetkel vale nimetus. „Professionaalne ehitaja“ kui nõustaja oleks parem (90ndate näide ja positiivne kogemus).

(12) KÜ puhul võiks olla kohustus enne rekonstrueerimist viia sisse plaanidesse juba tehtud muudatused.

(13) Pilootprojektina võiks teha ühe maja nõnda, et elanikud kolivad rekonstrueerimise ajaks välja,

Millised võimalused on renoveerimise pakkujate tootlikust ja tõhusust suurendada?

ooo

sest näidismaja on parim reklaam piirkonnas (nt Rakvere).

(14) Ehitusettevõtjate hinnangul on rohkem tuge vaja konsultantidele ja enam koolitusi neile, sest "tänane tase ongi täpselt selline, et üks on siin vastu põrandat ja teisel on seda kompetentsi ülearugi".

Renoveerimisturul veel mittetegutsevate ehitusettevõtjate poolsed soovitusused:

(15) Digitaalne läbimõtlemine vähendaks oluliselt probleeme ehitusplatsil ja ehitusfüüsikaalane analüüs on rekonstrueerimise puhul määrava tähtsusega.

(16) Tehniline konsultant peaks olema ehitusliku kõrgharidusega inimene, selleks saamine peaks olema karmima lävendiga ja projekteerimist rekonstrueerimisturul tuleb muuta atraktiivsemaks headele tegijatele. Lisaks hinnale võiks olla hangete puhul kaalumiskohaks ettevõtte ja selle meeskonna ning projektijuhi pädevus.

ooo

Uurimisküsimus B.2

ooo

(1) Seni uusehitustele keskendunud ettevõtted suhtuvad elamute renoveerimisse pigem eelarvamusega. Kõige enam teeb muret olukord, et ehitada tuleb ajal, mil maja on asustatud. See seab ettevõtjad uude olukorda nii tööde planeerimisel kui ka ohutuse tagamisel. Niikaua kui uusehitustega on piisavat tööd, ei proovi uusehitajad siseneda renoveerimise turule.

(2) Teiseks uusehitajate takistuseks, eelkõige suurettevõtte jaoks, on madalad renoveerimise mahud. Isegi kui konkureerida paljude elamute hangetel on reeglina objektid üksteisest kaugel ning ettevõtte võime ja tõhusus renoveerimisobjekte hallata tunduvalt madalam kui suure uusehituse puhul.

(3) Mastaabiefekt võiks olla atraktiivne (mitukümmend objekti korraga) ja samuti tüüppaketid sarnaste hoonete renoveerimisel. Tehasest tulnud paneelide paikapanek on kindlasti kvaliteetsem, aga nende hinnangul veidi kallim lahendus.

(4) KredExi kaudu peaks tulema täiendavaid koolitusi ka fassaadi- ja ventilatsiooni tegijatele

Kuidas kaasata renoveerimisse seni vaid uusehitusele keskendunud ettevõtted?

ooo

ja soojustajatele. Mingid materjalid, nüansid kogu aeg muutuvad, tehnoloogiad samuti, sellega peab olema kogu aeg kursis. Seegi võiks aidata pidevale kaasatusele.

(5) Rekonstrueerimine muutub kasumlikuks kui sellele on spetsialiseerunud pikema aja jooksul. Suurtel ettevõtetel on tulenevalt personalist (erinevad insenerid) suurem üldkulu, mistõttu on keeruline konkureerida. Eramute puhul on huvi veelgi väiksem, sest liiga palju tööd on omanikuga ja väiksematel ehitajatel on siinkohal konkurentsieelis.

ooo

Uurimisküsimus B.2

ooo

(1) Seni on kohalikud omavalitsused elamute renoveerimise osas olnud pigem tagaplaanil, piirdudes sageli vaid ehitamise lubamisega vastavalt esitatud taotlusele. Selle peamiseks põhjuseks on Eestis välja kujunenud olukord, kus elamu omanik (nii üksikisik kui ka korteriühistu) saab riiklikust meetmest toetust küsida ning kõik tingimused selleks on määratud keskselt. Teisalt pole Eestis eriti kombeks elamumajandusse sekkuda. Sellest johtuvalt pole ka omavalitsustes renoveerimisega seotud ametikohti ning vastutust valdkonna ees.

(2) Samas on ilmne, et omavalitsused tunnevad kohalikke olusid kõige paremini ning saaksid seega innustada elanikke renoveerima ning suunata renoveerimist ka ruumiliselt.

(3) Üks renoveerimise terviklikkuse ja mahu suurendamise võimalusi näib olevat piirkonnapõhine renoveerimine. See tähendab, et ühe elamu renoveerimise võimestamise asemel oleks otstarbekas läheneda tervele naabruskonnale.

(4) Piirkonnapõhisel renoveerimisel ilmneb üks oluline takistus – puudub keskne koordinaator.

Millist tuge saaks pakkuda hoonete renoveerimise hoogustamisel kohalikud omavalitsused? Mida oleks tarvis teha, et omavalitsusi selles võimestada?

ooo

Naabruskonna elanikud, teiste hoonete valdajad, konsultandid jt teenuspakkujad ei ole huvitatud mitme maja lahendusi korraga välja töötama. Otsest kasu ei nähta ning kogu naabruskonnaga tegelemine on palju komplekssem. Seega just piirkonnapõhisel renoveerimisel saaks omavalitus etendada keskselt koordineerivat ja juhtivat rolli. Selleks peaks omavalitusel olema pädevus ning ressursid.

(5) Intervjuudest selgus, et kohalikud omavalitsused ei taju enesel rolli renoveerimise eestvedajatena. See on ka mõistetav, sest pole veel häid näiteid ega koolitusmaterjali sellest, kuidas omavalituse haldusalas olevaid piirkondi renoveerimiseni nügida.

ooo

Uurimisküsimus B.3

ooo

(1) Tõhusama koostöö kõige mõjusamaks eelduseks on osapoolte sisemine vajadus koostööd teha. See tähendab, et välised motivaatorid (nt seminarid, koolitused, kus osapooled võiks kohtuda ning kogemusi jagada) ei ole nii mõjusad kui projekti eripärast tingitud koostöö vajadus. Selle ilmeks näiteks on ehituse ja projekteerimise integreeritud hange, kus tehasealase renoveerimise puhul tuleb projektlahendus välja töötada arvestades konkreetse tehase tehnoloogiat. Sellises olukorras tuleb projekteerijal, soojustuselementide tootjal ning ehituse peatöövõtjal välja töötada koos toimiv lahendus. Aktiivne suhtus ning vahetu koostöö on siin vältimatu. Kui tehaselist meetodit ei kasutata või ei saa kasutada, siis tuleb panustada pigem välistele motivaatoritele.

(2) Kuigi välised motivaatorid pole suurema koostöö osas nii tõhusad kui konkreetse projekti vajadusest tingitud koostöö, on erilistel sündmustel (nt koolitused, seminarid, ümarlaud) siiski oluline roll renoveerimisteenust pakkuvate osapoolte koostöö ja arengu toetamisel. Tuleb rõhutada, et teemad mida sellistel üritustel käsitleda, peavad

Millised võimalused on veel innustada turuosalisi tõhusamale koostööle?

ooo

pakkuma huvi erinevatele spetsialistidele, et käivitada sünergiat. Muul juhul tekib dialoog vaid ühe piiratud sihtrühma sees.

(3) Digitaliseerimine pakub ehituse valdkonnas uue võimaluse koostööks. Näiteks mudelprojekteerimine võimaldab nii valdkonna spetsialistidel kolmemõõtmelise lahenduse kaudu lihtsamat koostööd teha. Lisaks suurendab see oluliselt mitte-professionaalse tellija juurdepääsetavust oma elamu renoveerimislahendustele enne kui ehitamine algab.

ooo

Uurijate ettepanekud

ooo

(1) Seada eesmärgiks välja arendada renoveerimise veebikodu, mis oleks suunatud eramute omanikele ja korteriühistutele. Portaali aitaks leevendada renoveerimise tegelikku ning tunnetatud kompleksust ning selgitada ilmseid väärarusaamu ning eelarvamusi renoveerimise suhtes. Mitte-professionaalne tellija vajab igakülgset tuge, mida ta saab iseseisvalt omale sobival ajal kasutada.

(2) Kirjeldada ning koostada tegevusplaan piirkonnapõhise renoveerimisstrateegia rakendamiseks. See oleks eelkõige suunatud omavalitustele, kes saavad kohalikku renoveerimist nügida.

(3) Ehitusteatis aegub liiga kiiresti ning selle uuendamisel võivad kooskõlastavad ametkonnad esitada uusi nõudmisi, mis mõjutavad oluliselt projektlahendust, ehitamist ning selle finantseerimist. Regulatsiooni tuleb muuta ja nõudeid ühtlustada.

(4) Uuringus selgus, et piirkondlikud päästeameti bürood ei pruugi tõlgendada nõudeid ühtmoodi, mis tingib omakorda vajaduse koostada erinevaid projektlahendusi. Ilmselt tuleb selle teemaga

ooo

eraldi tegeleda ning konkreetsete näidete varal küsimust täpsustada.

(5) Regulatsioonis on renoveerimine alaväärtustatud teisejärguliseks tööks, kuigi paljud tervikrenoveerimised on tehniliselt keerukamad ning ehitusjuhtimise poolest kompleksemad kui uusehitused. Kutsetegevuses, aga sellega ei arvestata. Seega tuleb tõsta renoveerimine kutsetegevuses uusehitusega samaväärsele tasemele.

(6) Liigitada renoveerimistasemeid vastavalt erinevate tööde mahule. Tervikrenoveerimine on oluliselt erinev hoone üksikute osade renoveerimisega.

(7) Teenuste kvaliteet on sageli kannatanud vähempakkumise kriteeriumi domineerimisel hangetes. Suuremad ehitusettevõtted ei soovi osaleda madalate kvalifikatsiooninõuetega renoveerimise turul. Vaja on tuua hangetes hinnakriteeriumile lisaks sisse kvaliteeti näitavad kriteeriumid. Oluline on eristada väiksemaid mahte eeldavad hanked suurtest. See tähendab, et hanke kriteeriumid peavad olema kohased tööde mahule. Näiteks võib kaaluda

ooo

võimalusi tuua hankesse kriteerium pakkujate varasemate tööde rahulolust ja koostööst osapoolte vahel. Anda hankes kvaliteedi punktid tööde korraldamise kavale ning selle võimekuse demonstreerimisele. Kutsepädevuse nõudmist hanke lävendi-kriteeriumites tuleb samuti suurendada.

(8) Renoveerimiste hinnapakkumised lähtuvad osaliselt küll standardist, kuid ei ole praktikas ettevõtete kaupa lihtsalt ja ühetaoliselt võrreldavad. Sestap tuleb välja töötada spetsiaalne renoveerimiste hinnapakkumiste standard, mis oleks masinloetav ning tehniliste alternatiivide majanduslikul kaalumisel lihtsalt rakendatav.

(9) Kasvatada tasemekoolituse mahte (tulemuslikkust). Luua täiendkoolituse programme (sh ka iseseisvaks virtuaalseks õppeks). Regulaarne juhendite jm õpimaterjalide avaldamine lähtuvalt teadmiste lünkadest praktikas. Korraldada töövõtjaid kaasavaid infotunde, kus tutvustatakse valdkonna arenguid ning uudseid tehnoloogiad, meetodeid ja reegleid.

Uurijate ettepanekud

ooo

(10) Suurendada KOV rolli elamute renoveerimisel. Oluline on üleminek senisest reageerivast praktikast ennetavaks. Naabruskonna tasandil renoveerimist saab koordineerida ja nügida vaid omavalitus, kes tunneb kohalikke olusid ja vajadusi kõige paremini. Lisaks tuleb tagada selle rolli täitmiseks vajalik võimekus – kompetentsed ja motiveeritud ametnikud.

(11) Kaaluda, kas ja mis ulatuses on otstarbekas anda omavalitsusele ressursi otse elamute renoveerimise toetamiseks.

(12) Informeerida ja koolitada KOV töötajaid, et nad mõistaksid renoveerimise valdkonda paremini ja näeksid seoseid kohaliku arengu korraldamisel ning kliimaeesmärkide saavutamisel.

(13) Küsitletud töövõtjad tõdesid, et renoveerimise õnnestumise määravaim tegur on projekteerimine. Projekteerimise turul eelistab tellija madalamat hinda, sest ei oska väärtustada projekti tähtsust edukas renoveerimises. Samas, pole ka tellijal oskust valida kvaliteetsemat pakkumist. Planeerimata kulud ehitustööde käigus tekivad enamasti puudulikkust projektlahendusest.

Sestap tuleb soosida ehituse ja projekteerimise integreeritud hanget, kus ehitajal on motivatsioon

ooo

saada piisav ja kvaliteetne projekt, mille järgi ehitada.

(14) Avaldada juhendid ja soovitusel hanke lähteülesannetele ning projekteerimisele.

(15) Kaaluda tööprojekti koostamise kohustust ehitushankest eraldiseiva projekteerimishanke puhul.

(16) Projektide ekspertiisid muuta sisuliseks tagasisideks, praegu on see pigem vormiline.

(17) Projekteerimisega ning sellega seotud suhtlusprobleemid on oluliseks takistuseks renoveerimise kvaliteedi ning mahu tagamisel.

(18) Mudelprojekteerimisele üleminek leevendab projekteerimisvigu, kiirendab eriosade projekteerimist ning võimaldab lihtsamat koostööd mitteprofessionaalse tellijaga. BIM aitab lihtsamini tagada hoone elutsükli hindamist.

Seega tuleb pakkuda BIM töövoogude koolitust ning toetada ettevõtete BIM tarkvara investeeringuid.

(19) Töövõtjate kaasamine renoveerimise valdkonna arendusse on liialt pealiskaudne ja ebaregulaarne, piirdudes enamasti vaid arvamuse küsimisega, millele ei järgne asjakohast tagasisidet arvamuse saatusest. Puudu on sisulisest koostööst ja töövõtjad tajuvad oma aja raiskamist. Senine toetuste rakendusüksus SA KredEx on alamehitatud eelkõige tagasiside,

ooo

kommunikatsiooni ja arenduste osas.

Seega tuleb alustada tagasiside regulaarne kogumisega. Tagasiside tulemusi tuleb ka rakendada, muidu pole selle küsimisel mõtet. Oluline on ettepanekute tegijatele tagasiside andmine. See on seni olnud nõrk.

(20) Tellija ja pakkujate rahuolu küsimine iga toetatud projekti osas.

(21) Korraldada regulaarseid kaasamistegevusi (ümarlauad, intervjuud, ankeedid) töövõtjate tõhusust ja arengut takistavatest asjaoludest.

(22) Tagasiside ahelad on enamasti juhusliku iseloomuga ning on algatatud peamiselt turuosaliste poolt. Regulaatorini jõudev tagasiside on tihti mitteformaalne ning sõltuv suhtlemise aktiivsusest võtmeisikute vahel.

Turuosalistelt tagasiside küsimine on vaja muuta süsteemseks ja regulaarseks.

(23) Käivitada virtuaalne keskkond, kus renoveerimisega seotud probleeme tõstatada ning arendusettepanekuid saaks turuosalistel teha avalikult (nn *ticket* süsteem, mis on kasutusel peamiselt IT valdkonnas).

Intervjuude lühikokkuvõtted baseeruvad intervjuueeritavate ütlustel. Välja on toodud nii kokkuvõtted kui ka värvikamad tsitaadid

Uuringu lisamaterjalid

**Intervjuude lühikokkuvõtted
Osalejate tsitaadid**

Grupiintervjuudes osalejad

Liia Pruual/ KÜ Rakvere Silla 7

Erki Maasing/ Majahoid OÜ

Kristjan Soomets/ Balti Vara Ehitus OÜ

Rivo Soo/ Ropka Elamu OÜ

Igor Onkel/ Keila Haldus OÜ

Rita Vasina/ KÜ Rakvere Laada tn 6

Anvar Kima/ Anvar Kima osäühing

Raido Ilp/ OÜ Raido Invest

Intervjuude kokkuvõte

Tehnilised konsultandid ja nõustajad

ooo

1. Ebastabiilne rahastus, millest on tingitud kiirustamine ja vead protsessi algfaasis, samuti spetsialistide nappus ja olemasolevate ülekoormus.
2. Ehitisteatised aeguvad liiga kiiresti.
3. Seotud osapoolte tingimuste muutus ajas ja ruumis (Päästeamet, Elering, Eesti Energia, gaasiettevõtted jt).
4. KOV ametnike aeglus menetlemisel.
5. Toetust andev asutus on alamehitatud.
6. Õigusruumi reguleeritakse hilinemisega, mistõttu kannatab kogu protsess (määrus).
7. Pangad ei soovi anda laenu (madalama hinnaga piirkonnad).
8. Hangete võitjad haihtuvad enne ehitustööde algust.
9. Riigihangete keskkonnas hangete tegemine ei ole toonud juurde uusi tegijaid.
10. Väikeste tegijate piiramine, pakkumiste vähesus, suuremate tegijate jätkuv eemale hoidmine.

ooo

11. Ehitisteatis ja sellest tulenevad pädevusenõuded - inseneri kutse ei kehti teatisega objektidel, ehitusjuhi kutse ei kehti kui tehakse peatöövõttu renoveerimisel.
12. Hanked ja lepingud on muutunud ajas pidevalt keerulisemaks.
13. KÜ juhatus, rääkimata üldkoosolekust, ei oska projekti lugeda.
14. Inseneride kutse aegub, kui nad tegelevad rekonstrueerimisega, Ehitusettevõtjate Liidu hinnangul ei ole tegemist ehitustegevusega (ehitisteatise kohustus)
15. MKM ei tea, kui palju on võimalik rekonstrueerida planeeritud rahaga, sestap on eeldatavad mahud ebarealistlikud.
16. Ehitaja lähtub ainult projektist ja ei tea tegelikku olukorda objektil.
17. Vähe pakkumisi ehitajate poolt.
18. Töökäte puudus igas rekonstrueerimisega seotud valdkonnas.
19. Suurem osa vigu on pärit projekteerijatelt.

ooo

20. KredExi kontroll on ebapiisav.
21. Korterühistutel on keeruline teada, kes on pädevad ja väga head konsultandid, aitamaks neid adekvaatselt juba lähteülesande faasis.
22. Tehaselise rekonstrueerimise osas on vähe lisateavet ja argumente, mida saaksid kasutada konsultandid.
23. Rekonstrueerimist vajavad ka 2008 aasta majad.
24. Projekteerimise ja ehitamise vallas on rekonstrueerimise turul vähe häid tegijaid.
25. Puudulik info voorude avanemise osas.
26. Venekeelne sihtrühm on alainformeeritud. Vene inimestele peaks selgitusi jagama professionaal kohapeal.

ooo

1. "Saate aru, kes oskab projekti lugeda? Tahate öelda, et mingi õmbleja, autojuht, juhatuse liikmed? Mitte keegi neist ei oska lugeda!"
2. "Kuidas saab nii olla, et meil on Pärnu lähedal Sindi linn, eks ja sul on mingisugune miljon-poolteist või kahe miljonile ehitusmaksumuse eelarve ja sul tuleb sinna vaid üks pakkumine?"
3. "No ma toon näiteks ühe projekteerimisvea, mille peale ikka annab tulla, projekteerida kanalisatsioonitorust ventilatsioonitoru läbi."
4. "Viis aastat tagasi päästeamet ei nõudnud suitsuärastusluuke pööningule või katusele, et nüüd juba nõuab või siis evakuatsiooniteid. Siin käis ka Lõuna-Eesti päästeametil läbi juba niisugune asi nagu märgtõusutoru nõue. Tallinn ei teadnud sellest üldse mitte midagi."
5. "Toetust andev asutus on tegelikult väga selgelt alamehitatud selle koormuse jaoks, millega nad peavad tegelema nii-öelda, siis selle suhtluse baasil. Siis nende toetuse saajate ka teiste turuosalistega, neil on ilmselgelt liiga vähe jõudu selleks."

ooo

ooo

Tehnilised konsultandid

ooo

1. Korteriühistud peaksid saada selle raha saamise osas kindlustunde, lisaks toetusmääras osas kuni aastani 2028.
2. Suuremad ehitajad tooksid kaasa kasvupotentsiaali, lisaks kõrgema kvaliteedi, kuid nad tulevad suuremate mahtude puhul.
3. Akteerida võiks igakuiselt või 10/20 protsendi kaupa, et tagada ehitajate võimekus viia töö lõpuni.
4. Ehitajate suhtes on vaja sisse viia hindamissüsteem, et ei peaks valima ainult hinna alusel.
5. Ehitajat on vaja distsiplineerida rahaliselt, et toimiks viie aastane garantii.
6. KredExi poolt palgatud eksperdid peaksid käima füüsiliselt objektidel kohapeal.
7. KOV võiks mõelda eraldi toetamise peale kui rekonstrueeritakse grupiviisiliselt, nt Tartu Annelinn ja Lasnamäe.
8. Punktivilved ja video võiks olla kohustuslik, mis annaks hea ülevaate, et vältida vigu kogu protsessi käigus.
9. Juriidilist võimekust on vaja tõsta nii rahastajate kui ka konsultantide osas.

ooo

10. Määrus peaks olema paindlik arvestades sõda, ehituse hinda ja Euribori tõusu.
11. Väikesed, aga kvaliteetsed ja pikaajalise kogemusega ehitusettevõtjad ei peaks jääma kõrvale lihtsalt seetõttu, et neil pole piisavalt käivet.
12. Hangetes tasub nõuda ehitajalt garantiitagatist.
13. Swedbank ja SEB annavad tihti eitava vastuse (väljastpoolt Tallinna, Tartut ja Pärnut), sest on Rootsi omanikkonnaga. KredEx saaks olukorda muuta olles neile konkurent.
14. Lisaks põhiprojektile on alati vaja teha ka tööprojekt.
15. Konsultantide hindamise aluseks võiks olla näiteks tehtud projektide koguarv ja KredExi poolne analüüs.
16. KredEx võiks panna kokku tehnilise konsultandi hanke kutse näidise (kohustuslik), mida saaksid kasutada tellijad.
17. Tehnilise konsultandi teenuse võiks mingi piirini sisse osta otseostuga, vältides hankemenetlust.
18. Suured ehitusettevõtted (Nordecon, Merko

Võimalikud lahendused

ooo

- jne) ei soovi enim osaleda, kui rahalise tulu pool ei ole ahvatlev. See tähendaks tulevikus mitme kortermaja rekonstrueerimise ühishanget.
19. Kohalikud omavalitused peavad lisaks leidma täiendavaid vahendeid rekonstrueerimise meetmesse. Näitena Tartu linnas tehtud SmartEnCity programm.
 20. Hoonete 3D laserskaneerimine projekteerimise käigus annaks ülevaate hoonest projekteerijale ja eksperdile ilma hoonet korduvalt külastamata.
 21. Konsultantidel võiks olla pidev koolitussüsteem, mis eraldaks terad sõkaldest.
 22. Innovaatilised lahendused ja tüüpilised vead võiksid olla teadlaste ja/või rahastajate poolt kogutud ühtsesse andmebaasi.
 23. Tehnikaülikooli teadmiste baasil võiks panna kokku soovitusel, mida teha kui eesmärgiks on energiasääst ja sisekliima.
 24. Rahastav asutus peaks saama juurde inimesi, et tagada kvaliteetne ja õigeaegne suhtlus.

ooo

1. "Võikski teha nagu sellise hanke, mis osa protsenti on hind ja muu osa võiks olla igasugu muud hinnangud, aga need peaks olema sellised mõõdetavad ühikud, kas objekt lõppes tähtaegselt ära, kas meil oli vaidlusi ehituskvaliteediga, mõtleks veel mõned kontrollküsimused."
2. "Minu meelest on see ka asi ja üks asi, mida veel mõelda, võib olla, kas igal teenusel peabki olema nagu kolm võrdset pakkumist, et ka riigiasutustes on alati oma kord, mida sa võid otse osta kui suure maksumuse eest, et võib-olla see on ka üks mõte."
3. "Rakveres oli selline isik nagu Aare Vabamägi, kes oli KredExi poolt rahastatud ja ta käis selgitas /---/ Tallinnas vene rahvusele palun, võiks ju täpselt samuti teha."
4. "Mäletan, kuidas asjad käisid siis, kui RHR-s hanke korraldamist ei nõutud: saadeti valitud ettevõtetele põhjalikud hankekutsed koos mahutabelitega, saadi pakkumised, analüüsiti neid, korraldati pakkujatega kohtumisi, kus täpsustati üksikasju ja kaubeldi isegi hinna üle ning ühistu valis siis sobivaima välja, lähtudes

ooo

- nii majanduslikest, kui kindlasti mingil määral ka emotsionaalsetest kaalutlustest, aga lõppkokkuvõttes kõik toimis."
5. "Määrus peaks olema korrelatsioonis majanduse olukorraga (sõda, euribor), ennekõike pean silmas toetuse protsenti."
 6. "Aga mina ütleks, et kui on meil tugev projekt, siis kui ehitaja seljas sõidab meil korralik omanikujärelevalve, konsultant matsu jagab, objektile käia, siis tegelikult ehitajal annab seljas sõita küll."

ooo

Osalejad

Kaido Mürsepp/ Ehitusjuht OÜ

Jüri Org

Vaido Salis

Rein Madisson/ Reinska OÜ

Andrus Läll/ Comment OÜ

Janek Bahovski Procula OÜ

Taavi Koha K-Vision

Intervjuude kokkuvõte

Ehitusjärelvalve

ooo

1. Kahe nimekirja pidamine on imelik - kutseregister ja tehniliste konsultantide nimekiri. Samas suurim mure on hetkel projekteerijate madal pädevus.
2. Osa ehitusjärelevalve teenusepakkujaid allkirjastab ehitusega seotud dokumente tutvumata dokumentide või tegeliku olukorraga.
3. Rekonstrueerimisturul on vähe tegijaid nii konsultantide, projekteerijate kui ka järelevalve osas, aga tööjõupuudus kummitab ka seal, kus asuvad tellingud.
4. Kui peatöövõtjal pole kujunenud välja usaldusväärset alltöövõtjate võrgustikku, siis tekivad tõsised kvaliteediprobleemid.
5. Kortermaja puhul on suur hulk tellijaid, kes kõik arvavad midagi.
6. Järelevalvega tegeleva ettevõtte juhatuse liige ei tohi olla samal ajal konsultant ja järelevalve, samas kui sellesama ettevõtte tavatöötaja tohib olla kahes rollis. Probleem väikeste järelevalvele pühendunud ettevõtete puhul.
7. Lisaks järelevalvele peavad ka ehitajad olema

ooo

pädevate kutsetunnistustega. Samas, kui kõigil ehitajatel peavad olema kutsetunnistused, siis võib jääda väheks töökätest.

8. Arhiivis ei leidu informatsiooni isegi 3-4 aastat tagasi ehitatud majade osas, et nt millest on ehitatud fassaad või katus.
9. Ehitaja tagatisraha võiks olla reaalselt kantud deposiiti.

ooo

Ehitusjärelevalve

ooo

1. "Üks on kutseregister, kust antakse välja kutset - ehitusjuhtimine. Ja siis on KredExi Google doc list, kus on tehniline konsultant? Kas ei tundu imelik?"
2. "Meil on 4-5 projekteerijat, kellega suhtled, tihti neist osad on kolmanda kursuse tudengid, kellele kirjutab keegi projektile alla."
3. "Seesama tellija pool, et sul on küll ühe juhatusena 60 korteriga maja, aga tegelikult on 60 tellijat, sitemal juhul võib-olla isegi 120, sellepärast et peres võib mitu liiget olla, kes kõik arvavad midagi."
4. "Tellija tellib projekti, KredEx viib läbi ekspertiisi, aga tegelikkuses on ikka projekt algusest peale vigane."
5. "Kui on õigusteadlik ehitaja, siis tulemus on see, et tema on võitnud hanke keskkonnast projekti, põhiprojekt ehitusseaduse kohaselt on maksumuse määramiseks. Riigi kohtulahend on ka see, et selle järgi peab saama maksumust määrata ja ta ei pea tutvuma enne platsiga. Ja /- / saabki raha juurde küsida. Kõige hullem asi on see, et ühistul ei ole kuskilt raha võtta. Ja kui on tark ehitaja, siis ta ehitab selle asja niimoodi üles, et ta kulutab olulised asjad ära ja selle

ooo

- ebamugava koha peal hakkab raha juurde küsima. Ehk siis ei saagi enam pooleli jätta. See on Riia 9 näide."
6. "Võtsume uue projekteerija, kes ei tulnud oma asjadega välja. /- / Torud läksid risti omavahel, vent ja vesi läks omavahel läbi kanalisatsiooni ja ei ole võimalik ehitada niimoodi."
 7. "Väljakujunenud praktika ongi see, kes ees, see mees, see paneb toru ära ja järgmine vaadaku, kuidas saab. Kuidas ta sinna akna ümber ehitab, see on juba tema probleem."
 8. "Projekteerimine on esimene asi, mind ajab ilgelt närvi see, et ma lähen objektile ja siis me hakkame arutama, kuidas me rõdud lahendame. Meil on projekt või meil ei ole projekti? Alati me arutame, kuidas me rõdusid teeme, kas me soojustame, mis me seda külmaplaati soojustame, äkki lihtsalt krohvime, kuidas põranda teeme, paneme EPO, paneme PVC, paneme SPS-i, ma ei tea ja siis mina olen see, kes peab projekteerija tööd tegema."
 9. "Tegelikult täna objekti peal, need KredExi objektid, 70 protsenti, need, kes esitlevad ennast objektijuhina, on lambivennad,

Tsitaadid problemaatikast

ooo

- kes on varem sõitnud lihtsalt kaubikuga ringi, kipsplaate pannud, see ei ole objektijuht."
10. "Osad ehitajad lastaedu rekivad aga korter-majasid ei taha, sellepärast, et kortermaja turul konkurents on ebapädevad vennad, kes teevad tööd ja nad ei jõua nende hindadega kaasa joosta."
 11. "Kutsekomisjonid hakkavad paremini tööle, et kui me mäletame aastal 2018, 1. jaanuar kui meie valdkond läks kutsepõhiseks, siis võtke kutseregistrist välja ja vaadake, mis aastal anti kõige rohkem üldehitusinsener tase 7 kutset välja järelevalvetele. Suvi, 2017..."
 12. "Nn usehitised või käid sa siin vaatamas 3-4 aastat tagasi ehitatud maju, vahvad börsi ettevõtetest ehitajad ja nii edasi, kus sul fassaad lipendab, katus laseb läbi."
 13. "Pakun, et ehitusobjektidel end objektijuhtidega esitlevad isikud on vähemalt 70% ulatuses ilma igasuguse erialase pädevuseta isikud ja nendega tehnilisi küsimusi arutada on sama kui maalriga soojustagastusega ventilatsiooniseadmest rääkida."

Ehitusjärelevalve

ooo

1. Raha tuleks jagada pikema perioodi peale ja vourud võiksid olla lahti pikemalt (COVID meetme positiivne näide).
2. Renoveerimisel võiks kasutada tüüpprojekte, mille on valmis teinud Tehnikaülikooli teadlased, kuid seda on vaja kombineerida projekteerimisega läbi punktipilve, milles on täpselt näha, kus kohast toru läbi läheb.
3. Hoonetele võiks anda võimaluse olla visuaalselt eristuv, et mitte välja kujundada liiga ühetaolist keskkonda.
4. KredExis peaks olema nimekirjad nendest turuosalistest, kellega ei tohiks teha koostööd, kuid see peab olema objektiivsete kriteeriumite alusel.
5. Projekteerimis-ehitustöövõtu integreeritud hange võiks parandada kvaliteeti.
6. KredExilt oodatakse selgeid juhiseid nii järelevalve kui ka ehituse osas. Sedagi, millise tasemega ehitajad viibivad objektil.
7. KredExi poolt peaks sobilikele seadmetele olema märksa rohkem kriteeriumeid (nt ventilatsiooni puhul on ainult üks kriteerium-

SFP, aga see pole piisav).

ooo

8. Peaks olema võimalus anda KredExile teada ebapädevatest ehitajatest. Sellele võib aidata kaasa nn "reitingusüsteemi" loomine, kuid selles peaks olema välistatud pahatahtlik oluline mõjutus.
9. Tagasiside kogumine turuosalistelt peab olema süsteemsem ja põhjalikum.
10. Kui järelevalve koolitab projekteerijat või ehitajat, siis selle eest võiks saada ta raha KredExi kaudu.
11. Rekonstrueerimise võiks muuta ehitusloakohustuslikuks tegevuseks, siis saab ka pädevuse paremaks.
12. Stabiilne pikaajaline rahastus (mitte vourupõhine) võiks renoveerimise sektorisse juurde tuua uusi peatöövõtjaid.
13. KredExi poolt võiks kehtestada peatöövõtjale ehitusaegse ja garantiiperioodi kohustusliku tagatise määra.
14. Projekteerijatele võiks seada kohustuse olla rekonstrueerimisprojektiga

Võimalikud lahendused

ooo

seotud kuni objektile kasutusteatisel väljastamiseni.

15. KredExi poolt saab ehk luua kontrollmehhanismi projekteerijate ja projektidele ekspertiisi teostajate tegevuse osas.
16. Kortermajade soojustagastusega ventilatsiooni osas oleks vaja lisateavet ja tagasisidet, mil määral lahendused toimivad ja kui rahul on sellega elanikud (nt Tehnikaülikooli abiga).
17. Järelevalve omavaheline infovahetus peab paranema.

ooo

1. "Ma räägin vahepeal mingite lambivendadega platsil juttu, siis minnakse järelevalve suhtes teravaks. Ütleks, kuule, sul pole ühtegi paberit, ma ei saa üldse aru, miks ma sinuga juttu räägin, äkki võtad nüüd asjad ja hakkad liikuma, /-/ nägemist."
2. "Kui me tahaksime projekteerimise kvaliteeti veel tõsta, siis me peaksime ka võib-olla riigipoolset toetust tõstma projektide osas, et tellida juurde ka tööprojekti osasid paljude sõlmede osas."
3. "Just kriteeriumid oleks need, mis võiksid olla rohkem ka lahti. Meil väga täpselt kirjutatakse lahti omaniku järelevalvele, tehnilisele konsultandile, kirjutame siis lahti ka ehitajale ja projekteerijale."
4. "Projekteerijatele antakse tagasisidet järjepidevalt, kuid mõne puhul on sellest vähe kasu "Kutsusin projekteerija kohale, palusin pööningule minna, vend jõudis katusele, lamekatuse juurde, ütles, et siin ei ole ju pööningut, ütlesin, vot, sama mure mul ka, et ma vaatasin projektis on kirjutatud, et pööningule ehitada vendikamber. Arvasin, et see aitab. Ei aidanud"
5. "Järelevalve juhiste osas suheldakse ka MKM-

ooo

- iga ja KredExiga."
6. "Kui ehitajal on nõutud mingi tasemega spetsialist või ekspert, siis järelevalve peaks temaga objektil vähemalt mõned korrad kohtuma."
7. "Võtke välja need 10 konsultanti, 10 järelevalvet. Tooge need iga kvartal või aastas kaks korda kokku. Räägime kaks-kolm tundi, räägime suud puhtaks, te saate nii palju infot /-/ see on kuldaväärt, mis tuleb."
8. "Äkki võiks teha sihukese juturoboti, kust tüüpvastused ära tulevad kortermajade renoveerimise järel. Et on küsimus mul on radikas külm. Robot küsib vastu aga kas sul on toas soe? Jah, mul on toas soe."
9. "Kui palju tellijad üleüldse ka nõu n-ö võtavad ja oskavad kuulda, et kas nad oskavad kuulata, on esimene küsimus, et kohati ehitus ja meditsiin on teatud asjad, millest kõik kõike teavad."
10. "Tegelikult saaks asja lahendada sedapsi, et et ärme anname 80 milli novembrikuus. Anname 20 milli novembris, 20 milli jaanuaris, 20 milli märtsis ja nii edasi, jagame ära selle, hoiame selle turusegmendi töös, needsamad

ooo

- viis projekteerijat saavad tööd teha, needsamad 20 ehitajat saavad tööd teha, järelevalvetele samamoodi. Tegelikult on ju vahepeal rõve suvi, tahaks ka puhata ja mängida."
11. "Sesoonsus kindlasti aitaks kaasa konkurentsile ja see aitaks kaasa sellele, et meil oleks nõudluse-pakkumise suhe kogu aeg parlanksis."
12. "Mina näeks siin ühe lahendusena seda, et hakata kasutama tüüpprojekte, /-/ et siis projekteerijatel oleks oluliselt lihtsam seda asja teha ja vigade tegemine oleks ka minimeeritud, põhimõtteliselt kataloogist lahenduste valimine ja aadressi õigeks kirjutamine."
13. "Selles mõttes, et kui oled mingi jama kokku keeranud ja see on tõendatud, siis on aeg sellelt turult lahkuda."
14. "Mis juba KredExil on päris hea, et seal on juba kirjas, näiteks meie valdkonnas, /-/ et me peame ise tegema seda tööd, ise faktiliselt platsil olema. See võiks jõuda määrusesse ka hanke võitnud ehituse meeskonna liikmete osas."

Osalejad

Andrus Taliaru/ Anmeri OÜ

Hardi Kaseleht/ BST Projekt OÜ

Madis Tasa/ Eesti Ehitusprojekt

Tambet Türk/ Eesti Soojustusprojekt

Tiiu Loorman/ K&M projektibüroo

Preet Russak/ Kuubik Projekt OÜ

Toomas Rähmonen/ Termopilt OÜ

Intervjuude kokkuvõte

Projekteerijad (ehitusinsenerid, nt eriosade projekteerijad)

ooo

1. Tulevane pisteline KredExi ekspertiis võib viia kvaliteedi languseni.
2. Projekteerijaid on vähe rekonstrueerimise valdkonnas.
3. KredExi ekspertiis keskendub kirjavigadele, mitte sisulistele probleemidele ja nendega tegelemine on ajamahukas.
4. Eestis on kohalikke omavalitsusi, kes teevad rekonstrueerimise pigem keeruliseks.
5. Päästeamet nõuab, et rekonstrueerimisel kasutatakse samu lahendusi, mis on uute majade ehitamisel.
6. Bürokratiat on üleliia.
7. Turg on ebastabiilne ja ei võimalda ülal pidada vajalikus koguses personali.
8. Majade olemasoleva olukorra kohta on dokumentatsioon puudulik. Vajalik on tellida lisauuringuid, aga neid on keeruline teostada samal ajal kui elanikud on sees.
9. Uus ehitisregister on muutnud töö äärmiselt ebamugavaks.
10. Rekonstrueerimisprojektid on oluliselt

ooo

- suurema ajakuluga võrreldes uusehitistega.
11. KredEx ei nõua mudelprojekteerimist, samas AutoCAD on vananenud tehnoloogia.
 12. Tänapäevased rekonstrueerimisprojektid on pigem kehvad ja head projekteerijad ei tule turule sest tasu pole piisav.
 13. KOV ja teised ametkonnad annavad ebamõistlike/põhjendamata seisukohti ja tingimusi ning menetlusajad on liiga pikad.
 14. Rekonstrueerimine on projekteerija jaoks liiga rutiinne töö.

ooo

ooo

1. "See, et meil algab maraton, tuleb 80 miljonit, meil on kiiresti vaja nüüd ekspertiisist kõik majad läbi lasta, ei tähenda seda, et mingid projektid peaks läbima ilma ekspertiisita ja veelgi hullem, et lõppkokkuvõttes ei vaata neid projekte keegi üle."
2. "Sellel aastal on niimoodi, et keskmiselt me peame ühest objektist iga päev ära ütleva, et me isegi ei suuda pakkumisi teha. Iga päev saadan loobumisteate välja, saadan võib-olla 15 teise firma kontakti, et palun küsige sealt, võib-olla kellelgi on aega."
3. "Eestis on kohalikke omavalitsusi, kes ehitisteatise loevad vastuvõetaks, siis kui neil mitte midagi muud üle ei jää, kui sa oled neli tiiru ka kõige lollimatele küsimustele vastused andnud, siis see on kindlasti selline käitumismudel, mis ei vaimusta."
4. "Mul on endal selline kogemus, kus mingit ekspertiisi, no ikka mitu korda pörgatasime neid kirjavõtteid edasi-tagasi, lõpuks saime ekspertiisist läbi. Ja siis ma ise juhuslikult avastasin, meil oli keskmise moodsa prohmakas seal projektis, millele ekspertiisi

ooo

- tegija ei olnud absoluutselt tähelepanu pööranud."
5. "Ma ei oska öelda, kui suure osa tööajast on Ehitisregister. See on viimased kuud, see on katastroof. Ma ei tea, riigihankega tehtud keskkond, mis on täiesti tuksi keeratud kui niimoodi julmalt öelda."
 6. "Mis meid takistab kõige rohkem on personaliprobleem, et projekteerijaid leida."
 7. "Rekonstrueerimine ei ole sama lihtne kui uue ehitamine, see on täiesti eraldi teadus, see mida Hardi nägi internetis kuskilt hinnakirja, et pluss 20 protsenti, mina korrutatakse ühe koma viiega, võrreldes uue ehitusega."
 8. "Tegelikult kogu selle ehituse aja kuni kasutusloani, on tegelikult projekteerija telefon, punane kümnetelt objektidelt, mis on täna töös."
 9. "Päästeamet, kelle põhiline etteheide rekonstrueerimisel on see, et miks see ei ole uus objekt, miks ei ole lahendatud nii nagu uus objekt. Nad keelduvad aru saamast, et rekonstrueerimisel ongi mingi ruum, kus me

ooo

- peame jõudma kokkuleppele optimaalses lahenduses."
10. "Mul on väga raske enda inseneride meeskonda võtta ühelt mudelprojekteerimise töövoolt maha, kui näiteks KredExil ei ole neid nõudeid, et siis hakata AutoCadis tegema, mida me ei ole aastaid kasutanud."
 11. "Paljud projekteerijad on ikkagi kunstisoonega inimesed ja sellist tuima tegevust, mida me siin rekonstrueerimise turul näeme, paljud lihtsalt ei taha seda teha."
 12. "Ühtviisi halb on teha pakkumist selle lähteülesandega- projekt üks tükk paluks kui võimalik, siis ülehommeks. Ja teine samaväärselt halb on ka see, kui sul on kümnekond lehte hästi põhjalikku teksti ja ka see tekst on tehtud inimese poolt, kes seda tervikut tegelikult ei hooma."

ooo

1. Projekteerijaid on vaja juurde, kes suudaksid 2-4 korda kasvava mahuga toime tulla.
2. Ehitisteatis võiks olla vähemalt sama pika kehtivusajaga kui ehitusluba.
3. KredExi eksperdid võiksid esitada oma küsimusi tabeli vormis koos märkuste tulbaga, lisaks võiks olla märgitud, millisele määrusele ekspertiis vastab.
4. Nõuded projekteerijatele peaksid olema riigisisest ühtlustatud (RKAS, MKM, RailBaltic), eelistatult mudelprojekteerimine.
5. Nõuded projekti lähteülesandele peavad olema ühtlustatud.
6. Ekspertiisi võiks teha ehitaja, kes hakkabki selle projekti alusel ehitama, kuid enamikel ehitajatel napib selleks pädevust.
7. Projekteerijatele tuleb esitada regulaatori poolt kõrgemad nõudmised.
8. Projekteerimise ehitushange on parem kui kahte eraldi tellides. Sellesse on kohe algfaasis kaasatud ehitusharidusega omanikupoolne järelevalve.

ooo

9. Projekteerijad ei peaks seadustama projektis tehtavaid muudatusi, mis puudutab omavolilist ehitamist ja põrandapindade muutust.
10. Tõstame mudelprojekteerimise toetust näiteks 75% peale, hetkel 50%.
11. Gruppiintervjuude kaudu on hea anda üldist tagasisidet, aga kogu rekonstrueerimise kvaliteedi tõstmisele aitab kaasa eri osapoolte asjalik tagasiside.
12. Peatöövõtjalt saadav tagasiside aitab kõige enam kaasa projekteerija töö paranemisele.
13. Ehitajalt laekub tagasisidet ka pädevate konsultantide kaudu. Igal juhul saavad projekteerijad tagasisidet klientidelt.
14. Mõnel juhul on projekteerijatel ka otsene suhtlus ministeeriumiga (MKM).
15. Mudelprojekteerimise või BIM kursused võiksid olla finantseeritud KredExi poolt.

ooo

ooo

1. "Ainuke variant on tõsta projekteerimise üldist taset. Ega siin muid variante ei ole. Üldise taseme tõusuga kutsume me siia sektorisse loodetavasti suuremaid tegijaid."
2. "Ära tuleb lahendada kaheaastane ehitisteatis. Istume juba viis aastat või kauem veel kaheaastase ehitisteatise peal."
3. "Rekonstrueerimisturg pole isegi ehitusloa kõlbulik ehitusvorm, ka see pidurdab suuremate tulekut."
4. "Projekteerimise ehituse hange ja elemendi rekonstrueerimine, juba iseenesest peaks selle sektori taset tõstma, see on läbiv mõte."
5. "BIM, see on tulevik, sinna kõik jõuavad. Aga väiksematel firmadel ja muu töö kõrvalt sellele asjale üle minna on tegelikult päris kallid. Üks asi, mis maksab tarkvara väljavahetamine, teine asi on väljaõpe, et see kõik maksab. Kui siin on näiteks nüüd seesama mudelprojekteerimise või BIMi kursused või kõik need asjad kui neid saab ka näiteks KredEx toetada mingitel tingimustel, oleks teretulnud."

ooo

6. "Mina jälgin isiklikult koolitusi selle kahest aspektist, kas seal koolitusel midagi tarka kuulata ja teine asi on nende täiendpunktide omahind, tüki hind. Kui ma saan ikkagi kolm punkti ja koolitus maksab viis sotti, siis ma väga ei lähe sinna, kui ei ole tohutult hea lektor. Kui on hea lektor, saab palju punkte ka, siis ilmingimata ma lähen. Et projekteerijatele on ka näiteks, keda ma olen kuulanud Tõnu Beekman, Simo Ilomets."
7. "Tagasiside klientidelt on olnud pigem hea ja julgustav, kuid mõnel juhul ka väga napisõnaline, tihti peab seda ise õngitsema. Samuti on puudu spetsiifilisest tehnilisest tagasisidest.."
8. "Põhiline tagasiside, mida meie oleme ka väga palju oma kogemuses näinud, ongi see, et kui kuskil uues rajoonis teed esimese maja korda, siis viie aasta pärast lähed ja vaatad, kõik naabermajad on sama teed läinud. "

ooo

Osalejad

Diana Vene/ Võru

Triin Pärsim/ Jõgeva- kirjalikult

Dmitri Orav koos spetsialistiga Sten-Maikel
Udras/ Mulgi vald

Mart Järvik/ Türi vald

Reet Olev/ Pärnu

Irina Smirnova/ Narva

Ly Pihel/ Lääne-Harju vald

Angeelika Pärna/ Rakvere linn

Intervjuude kokkuvõte

KOV ehituse, planeerimise ja arenduse valdkonna spetsialistid

ooo

1. Pangad ei soovi laenata mujale kui Tartusse ja Harjumaale.
2. Valdadel ei ole vahendeid täisrenoveerimise rahastamiseks vahepeal kahekordistunud hindade tõttu.
3. Alati pole mõistlik renoveerida, sest uue ja parema funktsionaalsusega maja ehitamine tuleb odavam.
4. Muudatuste tagantjärele tõestamine on keeruline ja võib tuua kaasa trahvi.
5. Muinsuskaitse nõuded peletavad inimesi eemale ja pigem ehitatakse uus linnaserva kui rekonstrueeritakse olemasolevat linnasüdames.
6. Ühistud juba konserveerivad käimasolevaid rekonstrueerimisprojekte, kuna nad ei suuda selle eest maksta.
7. KredEx on väljendanud muret, et näiteks Narvasse on keeruline leida häid konsultante. Puudu on asjalikke ühistute esimehi ja isegi kinnisvarahaldureid.
8. Projektijuhtimisvõimekusega omavalitsusi

ooo

- napib, kes saaksid toetada elanikke.
9. Elanikkonna vähenemine ja sellest tulenev pisike tulumaksubaas pidurdab renoveerimise eestvedamist KOV poolt.
 10. KOV tahaks pigem tegeleda üürituru loomisega kui renoveerimisega.
 11. Renoveerimise puhul läheb fookus ainult majale, tegelikult vajab renoveerimist kogu kinnistu. Samas mõnel juhul võib see olla jälle liiga suur tükk ja KÜ ei saa selle tervikuga hakkama.
 12. Väiksemad kortermajad võivad jääda pendeldama KredExi ja KOV vahele, sest kummalgi pole meedet, millega lahendada just nende muresid.
 13. Väiksematel valdadel puudub teadmine, kas ja kuidas saaks katkestada või muuta olemasolevaid rekonstrueerimisprojekte.
 14. KOV püüab anda sisendit ministriumile enamasti Linnade ja valdade liidu kaudu, üksikvaldasid ei kuulata.
 15. Ajakirjanduses ja sotsiaalmeedias levib

ooo

- hulgaliselt müüte selle kohta, et soojustamine ja päikesepaneelid on mõttetu raha raiskamine (eriti venekeelses).
16. Eestikeelses ajakirjanduses ilmunud edulood renoveerimisest ei jõua vene emakeelega kodanikeni.
 17. Korteriühistutel on raske veenda elanikke, konsultandid ei käi KÜ koosolekutel.
 18. Probleemiks on see, kuidas ohjata ja ühtlustada KOVi poolt üldiseid tingimusi kortermajade renoveerimises, et tagada visuaalne terviklikkus naabruskonnas.
 19. Toetuste kasutamise juures on üks aspekt veel, millega tuleb silmitsi seista. Nimelt tõusevad ehituse hinnad toetuse kasutamisel 10–20%, võrreldes sellega, kui kortermaja KredExi abita renoveerimist teeb.

ooo

1. "Mis puudutab eraisikuid, nad küsivad sageli toetusmeetmete kohta. Mõni isegi on neist kuulnud, aga nad ei oska materjale täita, nad ei tea, mis neil vaja teha on."
2. "Ei ole mõistlik rekonstrueerida hooneid, kuhu on vaja planeerida erivajadustega inimestele eritingimusi, planeerida lifte, sest see läheb mitu korda kulukamaks ja mõnikord on uue hoone ehitamine realistlikum."
3. "Igasugused toetused, kas renoveerimise või uue rajamise toetused, siis see on üks väga keeruline protsess, selle tagantjärele tõestamist, et kõik on nüüd kuupäevaliselt õigesti allkirjastatud, kui lepingust on läinud mingi etapp pikemaks jne ... ja kõik see tõestus, see on sageli paras peavalu ... mõnikord tundub, kas me ei olegi siis üks riik."
4. "Me ka ootaksime võimalust riigi poolt, et rohkem luua üüriturgu, et meil on tegelikult väga suured tublid ettevõtjad, töötajate arv kasvab aga meil ei ole pakkuda korralikke kortereid, samuti ka noorperedele. Kui rääkida üldse kinnisvaraturust meie vallas, siis me praegu üritame meile koormavaks saanud

ooo

- kinnisvarast lahti saada, et mitte renoveerida, vaid lihtsalt maha müüa ja ongi kõik."
5. "Kokkuvõttes on neid üksikuid töid lihtsalt vähe, mida saaks tehniliselt eraldiseisvana hästi teha. See on see, mis teeb osalise renoveerimise lihtsalt küllaltki keerukaks ja tülikaks sealhulgas."
 6. "KOV annab toetust parkla või õueala korrastamiseks ja KredExi mõistes pole ainult katuse vahetamine abikõlbulik, sestap kukuvad väikesed kortermajad kahe asutuse vahele."

ooo

ooo

1. Meetmete reeglid võiksid olla paindlikumad, mis annaks suurema otsustusõiguse omavalitsusele.
2. Hea näide on Euroopa Liidu projekt Urban Energy, mis aitab luua terviklahendused ühe piirkonna jaoks (Rakveres).
3. Head konsultandid/ projektijuhid on lahenduseks.
4. Oluline argument elanikule on: Kuumakse jääb samaks, aga elukvaliteet paraneb.
5. Kui on valmis 1-2 head näidet linnaruumis, siis sellest edasi algab areng.
6. Koroonaa meetme ajal oli KOVil suurem otsustusõigus ja see toimus igal pool hästi.
7. Riigipoolse toetuse määra tuleb tõsta, kui me tahame midagi rohkem ja kiiremini ära teha.
8. KOVil võiks olla riigi poolt antud finantsbaas ja suurem otsustusõigus vastavalt regiooni eripäradele, mitte poleks kogu pott KredExi käes, samas võiks see olla pigem suurema haldusüksuse hallata. Selle raha eest võiks palgata näiteks konsultandi, kes aitab

ooo

- majandada paberitega (sarnaselt kliimakavade loomisega).
9. Linnade tihendamise eest võiks saada lisatoetust, sest enamasti on meil tegu kahanevate väikelinnadega.
 10. Omavalitsustelt võiks küsida lisaks sisulist tagasisidet renoveerimisprotsessi tulemuse ja kvaliteedi kohta, mitte ainult formaalset eesmärkide täitumist.
 11. Ida-Virumaa omavalitsuste elanikele on vaja rohkem individuaalset veenmist, koolitamist ja infopäevi.

ooo

ooo

1. "Tegelikult võiks rahastuse protsent olla suurem, pigem jäävad paljud tööd selle pärast tegemata, et omaosalust ei suudeta katta, just erasektori ja eramajade poolel."
2. "Eks see nii ongi, et kui juba tekib 1–2 näidist, siis on juba teistele ka näha, ja sealt hakkab järjest kerima ... Eks need esimesed pääsukesed ongi alati need, mida ootad pikisilmi."
3. "Teisisõnu, mida vähem bürokraatiat, seda kiiremini asjad kulgevad. See on üks märksõna."
4. "Türil me oleme teinud niimoodi, et toetame alates projekteerimisest valla eelarvest otse taotluse põhjal neid, kes renoveerimisprojekte ette võtavad, ja siis püüdnud kohe minna ka nõustamisega samast etapist sinna juurde. Ja meil on nii, et korteriühistud saavad kuni 10 000 eurot projektitoetust."
5. "Me ikkagi peame tegelema kesklinna tihendamisega. Kui on näha, et kuskilt hakkab midagi üle jääma, siis sa saad anda sellele lisatoidet, et hoida seda keskust koos, mitte

ooo

- lasta laiali valguda."
6. "Tegelikult on terve kinnistu vaja ära planeerida ja võtta seda tervikuna. Sadevesi, haljastus, parkimine – kõik, kuid fookus on sageli vaid hoonel."
7. "Suure ja kalli meetme kõrval aitaks elamufondi parandada ka väiksem toetusmeede – midagi haja-asustuse programmi laadset, kust saaks abi nii korteriühistud kui eramajad oma hädapäraste ehitustööde tegemiseks – proportsioon võiks ka olla sama, ehk KOV–riik–eraisik panustavad võrdsetes osades."
8. Kõige lihtsam näide: kas SPU või penoplast, üks on poole õhem kiht materjali ja sama soojustusefekt ... selliseid asju tuleb läbi nõustamise proovida juba enne projekteerimise faasi, selle taotlejaga läbi rääkida.
9. Võru näite puhul linnaametnik vahendab rekonstrueerimist soovivate kodanike ja Muinsuskaitse vahelist suhtlust.
10. Inimestele tuleb selgitada, et riik aitab

ooo

neid rekonstrueerimisel ja vaja on tutvustada edulugusid.

11. "Meil oli selline kokkulepe, et linn annab KredExile võimaluse teha esinduskontori, kus meil töötab kaks konsultanti, üks konsultant annab nõu selle programmi võimaluste kohta ja siis teisega saab kohapeal maja ees kohtuda ja saada tehnilist nõustamist."
12. "Ehk on abiks veel rohkem diferentseeritud omaosalused ja rohujuuresandile viidav informatsioon, et ka eakamad või põhimõttelised renoveerimise vastased saaksid aru, miks seda teha vaja on – stiilis "inimesed, teie maja laguneb teie ümbert ära, kui te midagi ette ei võta."

Osalejad

Andrus Taliaru/ projekteerija/ Anmeri OÜ

Hardi Kaseleht/ projekteerija/ BST Projekt OÜ

Tiiu Loorman/ projekteerija/ K&M projektibüroo

Hannes Tõugjas/ konsultant/ Kvatro
Kinnisvarahalduse OÜ

Kristjan Soomets/ konsultant/ Balti Vara Ehitus OÜ

Urmas Murre/ konsultant/ Majaabi OÜ

Meelis Karro/ ehitaja/ Baltivara AS

Lauri Raud/ ehitaja/ Tolira Ehitus OÜ

Intervjuude kokkuvõte

Ettepanekute testimine ja täpsustamine turuosalistega (ehitajad, tehnilised konsultandid, projekteerijad)

ooo

1. Mõne intervjueeritava meelest ei ole energiasääst ja sisekliima omavahel ühildatavad, teiste jaoks on.
2. Toetusi jagatakse ühise mõõdupuuga, kuid tegelikkuses on kõik majad erinevad.
3. Toetuste puhul minnakse kahjuks segregatsiooni teed.
4. Hindama peaks pigem pakkujate kvaliteeti, mitte ainult hinda. Hindamine ainult hinna alusel on KÜ suhtes ebaõiglane.
5. KredEx ei seisa korteriühistute eest ja selles valitseb inimressursipuudus.
6. Rekonstrueerimisprotsess jookseb ummikusse KOV ja isegi ametite tasandil (nt Päästeamet).
7. Ehitisteatise kehtivusaeg on suur probleem.
8. Tehniliste konsultantide ja projekteerimise tase on liiga erinev, et saada head tulemust.
9. Võimatu on teha koostööd osapooltega, kes ei saa aru ehitustehnilistest nüanssidest.
10. Tellija tahab kasutada ühte või teist kaubamärki, aga see on keelatud. Peab valima

ooo

odavaima, mitte kvaliteetseima.

11. Väga pikk aeg kulub vaidlemisele miljööväärtuse spetsialistidega.
12. Kaasamise puhul ei anta tagasisidet tabeli vormis- mida arvestati, mida mitte ja miks.
13. Arvamuste kvaliteet ka osalejate puhul jätab soovida ja lihtsalt jutuajamine pole kaasamine.

ooo

Turuosaliste testimine

ooo

1. "Püütakse kokku sobitada kahte asja – energiasäästu ja sisekliimat. Tähendab teineteisele vastu käivaid eesmärke ... ja kui tahad sisekliimat ja ventilatsiooni normikohaseks teha, siis on energiakadu kohe suurem ja proovi sa seda energiakadu millegagi kompenseerida."
2. "Kui me nimetame Tallinnat ja Tartut, kus tegelikult elab kokku 40 protsenti Eesti elanikkonnast ja kui nendele anname vähem ja arvame, et siis on kõik korras, siis tegelikult see 40 protsenti /–/ nagu eelmise meetmega oli /–/ Tegelikult need linnad jäävad palju rohkem vaeslapse rolli, ja teised, kellele on rohkem raha ette nähtud, need ei suuda raha rakendada."
3. "Minu meelest on päris suur probleem selle suure eesmärgi püstitamisel, mis meil 2035. aastaks on seatud, sealt edasi 2050. aastaks. Et missuguste meetmetega me sinna jõudma peaksime, et missuguseid tegevusi me selleks tegema peaksime?"
4. "Küsimus ongi selles, et väga tihti KredExi ametnikud viitavad sellele, aga et see on ju määrus, meie ei saa midagi teha, nii on määrus

ooo

- tehtud. /–/ ma tahaks nagu näha, et rääkida võib-olla MKM-i või Rahandusministeeriumi osapooltega ka, miks siis see nii on?"
5. "Kõik need ekspertiisid, ühistu otsustamised, laenud – kõik need asjad on suhteliselt pikk protsess, mistõttu väga tihti läheb ehitisteadis hapuks, enne kui meie jõuame lõpuks kohale."
 6. "Kuidas saavad päästeametnikud suhtuda asjasse erinevalt, et see tundub nagu täiesti absurdne, kuidas Tartu päästeametnik ütleb, et maja põleb ühtemoodi, Pärnus teistmoodi ja Tallinnas üldse ei põle?"
 7. "See protsess, kuhu me jõudnud oleme, on ehitisteadis, mis meil on, mida nõutakse ka 20m2 ehitise püstitamise puhul, ja siis teisipidi ka korterelamu rekonstrueerimisel. Tallinnas on olnud näiteid, kus meil on jooksnud hanked läbi, mille eelarve on kuus miljonit. Me lähtume mõlema objekti puhul samadest kriteeriumitest, mis on täiesti absurdne."
 8. "Võib-olla aasta tagasi pankrotti läinud ehitaja tuleb uuesti, teeb pakkumise, ja ühistu on põhimõtteliselt kohustatud võtma selle kõige madalama hinnaga pakkumise ... ja siis küsima seda 5-aastast garantiid, mille kohta on kohe

Tsitaadid problemaatikast

ooo

- alguses teada, et seda nagunii ei saa."
9. "Tallinnas on näha see, kuidas riik lonkab ühte jalga, Tallinn lonkab teist jalga. See käib sõltumata sellest, kes parasjagu Toompeal võimul on, ikka sõditakse üksteisele vastu."
 10. "Oleme tegelikult nagu vastu seina kogu aeg ikka jooksnud. Ootaksime tõsisemat edaspidist koostööd ... No küsige meilt, me ütleme."
 11. "Ma ütleks, et selle kaasamisega iseenesest on päris hästi viimasel paaril aastal olnud, tõesti on tehtud ja vaeva nähtud, selles mõttes, et on korraldatud koroonaaegajal päris palju neid videokohtumisi ja pärast seda ka ministeeriumis tõesti kokku saadud."
 12. "Tegelikult ongi nii, et siin seltskonnas on ka päris palju inimesi, kellega me oleme kohtunud sellesama meetme väljatöötamise raames erinevates kohtades, meeletuid töötunde oleme pannud sinna, pakkunud lahendusi, mõtteid. Aga siis, kui me nüüd lõpuks saame selle määruse kätte, siis oleks peaaegu nagu poksikindaga vastu pead saanud."

ooo

1. "Täna ma vaatan renoveeritud maju aastast 2006–2010, nn esimene ehitusbuumi-aegseid. Enamjagu objektide kohta võiks öelda, et see on lohakalt ladustatud ehitusmaterjal."
2. "Kui me räägime nüüd konsultandi rollist üleüldse, siis minule on jäänud mulje, et nimetuseks on küll tehniline konsultant, aga mida aeg edasi, seda rohkem KredExi esindajad räägivad konsultandist pigem nagu sekretärist, kes valmistab ette dokumente, teeb hankeid ... See minu meelest ei ole õige rõhuasetus. Ta on ju tegelikult tehniline konsultant, me peaksime ikkagi sellest lähtuma."
3. "Mis mind võib-olla häirib selle saajaprotsendilise hinna juures on see, et need probleemid, mis meil riigihangetega kogu aeg üleval on, et me toome nad kõige nõrgemale osapoolele, kus absoluutselt seda kogemust ei ole ja võtta talt kogu see valik siis ära."
4. "Väga paljud majad on juba ennast varem rekonstrueerinud ja nad tahaksid täiendavalt rekonstrueerida ja nüüd võetakse uue meetmega nendel need võimalused käest ära, vähemalt Tallinnas ja Tartus. See on täiesti lubamatu.,,"

ooo

5. "Kui me ajame puitu ahju, siis saame energiamärgise 0,65-ga arvutada. Aga kui siis sama kütus (puit) ajada ahju Narvas, siis seal on 2,0 – see tekitab nagu arusaamatuse."
6. "Mida suurem on omavalitsus, seda keerulisem protseduur alates ehitistest jne on kogu seda protsessi kooskõlastada. Mitte ainult konkreetset linna (omavalitsuste) esindajate ja ametnike poolt, vaid ka kõik need kõrvalametkonnad, kes seda projekti üle vaatavad ja kes seda kooskõlastama peavad /–/ Paratamatult jääb tihti mulje, et riigil on küll suur eesmärk kogu see elamupark ju korda saada ja selle nimel pingutatakse, pakutakse erinevaid toetusi, aga siis jääb mulje, nagu kohalike omavalitsuste poolt on justkui vastutöötamise meelsus."
7. "Seda taset justkui kardetakse tõsta ja siis me olemegi olnud kogu aeg nagu mingis mõttes lapsekingades, nii nagu tehnilise konsultandi baasis, järelevalvetes, projekteerimistes kuni ehituseni välja. On mingi hulk ettevõtteid, kes teevad seda tööd korralikult, aga mina julgen täna öelda,

ooo

- et kindlasti üle poole sellel turul tegutsevatest ettevõtetest või isegi kaks kolmandikku ei ole absoluutselt selles teemas sees."
8. "Kui mina tean, et mul on kogemus teatud kindlate fassaadisüsteemidega ja ma ütlen, et tohib olla kas ainult see või teine ... ja ärge mulle pakkuge sellist fassaadisüsteemi, mis näiteks sada külmatsükli vastu ei pea, siis vaadatakse mulle otsa, siis öeldakse/küsitakse: aga mis asi see veel on? /–/ Tähendab projekteerijate kvaliteet ja nende tase ei ole piisav."
 9. "Inimeste teadlikkus on madal ja isegi aasta või kaks läheb selleks aega, et nad tahaksid hakata renoveerima."
 10. "Need, kes peavad lugu väärtusest ja miljööst, on ühes äärmuses, siis tulevad insenerid, kes on teises äärmuses, ja kuidagimoodi ei anna neid hästi kokku panna. BuildEsti projektis me Võru piirkonnaga tegeleme ja püüame seal diskussiooni käivitada, et ka Muinsuskaitseameti inimesed näeksid, et kus siis need piirid jooksevad, sest muidu need hooned lihtsalt lagunevad ära."

ooo

1. "Sind kuulatakse ära, saad auru välja lasta, aga pärast ei järgne sellele tõepoolest mitte midagi, määrus kirjutatakse kokku kuskil kabinetivaikuses. Keegi arvab, et nii on õige. Ja pärast üritatakse põhjendada, miks ta õige on."
2. "Kui kogu protsessist rääkida, siis minu meelest paistis viimase määruse menetlemine väga inetu välja selles osas, et oktoobri algul üllitati see memo, millele oli aega vastata oktoobri lõpuni ja siis tuli välja 24. oktoobri kuupäevaga määruse eelnõu juba. Väljastpoolt paistab see kuidagi väga inetu välja, et antakse aega vastamiseks ja siis lülitatakse mingi dokument töösse, enne seda, kui kommenteerimise/arvamusavalduste aeg üldse läbi saab."
3. "Nagu Anvar ütles ja veel mitmedki on öelnud, et me teeme küll ettepaneku, jookseme peaga vastu seina ... ja vastu seina jooksmine käib ikkagi eeskätt KredExi tasandil. See tähendab, et meie tehniliste konsultantide tagasiside ei lähe sealt KredExist enam kaugemale edasi."
4. "Praegu paistab selle skeemi järgi, et me suhtleme ainult KredExi tasandil, saame

ooo

- mingid ettepanekud tagasi öelda ja rohkemat ei saagi. Aga ma arvan, et mitte ainult konsultandid, vaid ka projekteerijad peaksid saama rohkem anda nendele otsestele tegijatele/otsustajatele märku, kui midagi nagu ei klapi."
5. "Need, kellega kohtutakse laua taga, need inimesed lõpuks realselt ei otsusta ja ei kirjuta mitte midagi, et kirjutavad hoopis teised inimesed. Võib-olla peaks olema n-ö need ümarlauad huvigruppide esindajate ja ka kirjutajate vahel, et saaks seal need asjad läbi rääkida."
 6. "Samas see esimene pool nagu kaasamine, see ikkagi oleneb ka sellest, et esiteks enda aktiivsusest ja teiseks, et kas ettevõtte või isik kuulub kuskile liitu."
 7. "Ma käisin ükskord Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumis ühel koosolekul, seal laua taga oligi nii, et neid mõtteid oli seinast seina, ma ka ise vastandusin seal mõne teise arvajaga. Ja arusaadavalt kõigi arvamus ei saanudki jõuda sinna. Samas ma ei saa öelda, et minu

ooo

arvamusi üldse ei arvestatud."

Turuosaliste testimine

ooo

1. Tagasisidestamine peaks olema regulaarne, süsteemne ja mitte juhuslik.
2. Kaasamine lõpeb siis, kui kaasatav on saanud ka teada, kuidas ta ettepanekul läks. See ahel peab lõpuni välja jõudma.
3. Järelevalve ja ehitaja peaks andma regulaarselt teada regulaatorile, kui midagi on vaja muuta.
4. Heal meelel suhtleks pigem KredExiga, sest nemad seisavad päriselule lähemal võrreldes Majandus- ja Kommunikatsiooni- või Rahandusministeeriumiga.
5. Tehniline konsultant peaks olema kaasatud protsessi algusest kuni garantiitööde lõpuni.
6. Tööde aluseks võiks olla tööprojekt, kuid see tõstab kulu.
7. Korteriühistule peab jääma võimalus otsustada ehitaja kui ka tehnilise lahenduse valikul, lisaks hinnale, ka kvaliteedi kriteeriumite alusel. Selle meetodika võiks olla võimalikult lihtne ja arusaadav.
8. Renoveerimine peaks olema võimalikult terviklik.

ooo

9. Suurlinnade ja maapiirkondade vahel ei tohi teha liiga suurt erinevust nõudmiste osas. Näiteks osalist renoveerimist võiks lubada teha kõikjal. Samas liikuda tuleks pigem tervikliku renoveerimise poole.
10. Lisaks ehitajate, projekteerijate ja konsultantide kvaliteedi tõstmisele peab ka riik käima ühte jalga sarnaste nõudmistega (MKM, KredEx, KOV, Ametid jt).
11. Eesmärke ei saa korteriühistutele peale suruda. Vaja on koostööd. Ühistuid peab rohkem usaldama.
12. Ehitisteatise aeg peab olema pikem.
13. Kvaliteedikriteeriumite osakaal võiks olla hankes 20%.
14. Konsultant kaasab kohe alguses ka OJV spetsialisti ja temaga koos tehakse ka projekt.
15. Tööprojekti tuleb nõuda ehitajalt. Põhiprojekt on eelarvestamiseks ja hanke korraldamiseks.
16. Kindlasti peaks olema inseneriharidus tehnilisel konsultandil, mitte ilmtingimata ehitusinsener.

ooo

17. Energiamärgis võiks olla rakendatud diferentseeritult.
18. Muinsusteoreetikute teemal oleks vaja teha eraldi kokkusaamine.
19. Liitudesse mittekuuluvate osapoolte puhul võiks olla lahenduseks suurem massiteabekanalite kasutamine informeerimise eesmärgil.
20. Koolitustel võiks tutvustada uusi tehnoloogiaid, mis ka riigi poolt aktsepteeritud.

Turuosaliste testimine

ooo

1. "KredEx on ikkagi vahetu organisatsioon, kes selle asjaga võiks/peaks olema kõige paremini kursis. Ja mina kui ehitaja või projekterija ikka hea meelega suhtleksin KredExiga, kui ma sealt abi tõesti ei saa, siis äärmisel juhul läheks MKM-i või sealt edasi."
2. "Ma näen, et uue määrusega jälle pörkume sinnasamasse, et kogu see protsessi kvaliteet ja tase peaks minu meelest olema rangem. Ja kvalifitseerimise tingimused alates tehnilisest konsultandist, järelevalvest, projekterimisest kuni ehitajani välja, peaks olema see lävi kõrgem."
3. "10–20 protsendi ulatuses hinnatakse ikkagi korraldamise kava, kus on konkreetsed küsimused hoone spetsiifikast tulenevalt. Kuidas tagad näiteks tööohutuse, kuidas tagad korterelamute puhul elanike võimalikult vähe häiriva keskkonna, kuidas tagad tööohutuse korterites sees? Kuna ka maksetingimused on üsna karmid, siis näiteks ka see, et tegelikult oleks võimalik mingil määral hinnata ka ettevõtte finantse. /–/ garantiitööde korraldamise kava. Kas ja kuidas on seda mõeldud? Meeskonna kogemus ... mitu objekti mingisuguse perioodi jooksul? Hinna osakaal peab olema kindlasti 80 protsenti, ega ta vähem olla ei saa, see ei ole enam mõistlik, aga mingisuguseid kriteeriumeid on võimalik mõelda."

ooo

4. "Me tahaksime ikkagi tõepoolest, olgu ta natukene kallim, aga ta on ikka see parim ... Nagu siin enne oli juttu, ühistud võtavad 20–30-ks aastaks laenu. Ja kui fassaad sul laguneb ära 10 aasta pärast, mis ma teen selle laenuga, see laen on siis hapuks läinud, hakkame otsast peale tegema, sest garantii on juba möödas. See on põhiprobleem tegelikult, et kvaliteet peaks olema kuidagi kontrollitav."
5. "Tasuks mõelda tööprojekti peale, tööprojekti me saame minna ju kaubamärkide peale ja hakata nõudma konkreetseid fassaadisüsteeme. Ja samamoodi ka siis tehnosüsteemide puhul."
6. "Aga aja jooksul peaks olema suund, kus tehniline konsultant tegelikult ei ole KredExi käepikendus, kes aitab dokumente vormistada ja hankeid korraldada. See peaks olema ikkagi professionaalne nõuandja. Ja ettevalmistus konsultantidele peaks olema ikkagi spetsiifilisem ja mahukam, kui see siiani on olnud."
7. "Kui tuleb fassaadi tööstuslik tootmine, siis on kindlasti tööprojekt, aga tänase loogika mõistes peaks ta olema ehitaja hange. Ehk siis projekterija peaks ette teadma, et sellele asjale tuleb edasi tööprojekt fassaadi osas, aga minu arvates on see tänase loogika järgi ehitaja hange."

ooo

8. "Pooldan täisrekonstruktsiooni, aga pooldan ka seda, et need ühistud, kes omal ajal tegid osalise reki KredExi toetusega, saaks nüüd võimaluse jätkata oma rekki."
9. "See asi võiks tegelikult välja näha natuke teistsugune, et sa ütled oma arvamuse, see on üks asi – ja sellele peaks järgnema arutelu siis, et põhjendatakse, miks niimoodi, miks ja mida saaks teistmoodi, muidu jääb kõik nagu ühepoolseks."
10. "Tegelikult väga tahaks jagada seda informatsiooni, mis nad on kuulnud objekti pealt selleks, et neid paremini sõnastada. Ja neile endale täitsa meeldiks, kui selline regulaarsus oleks olemas nii enda sees kui ka selline regulaarsus toimuks tegelikult ka regulaatori vahel. Samas. Miks me peame KredExi vahele jätma ja siis MKM-iga suhtlema, et siis MKM justkui nagu KredExi, nii-öelda ülemusena ütleb, et mismoodi te seal tööd peate tegema?"

ooo

1. Kui me räägime nendest võimalikest kriteeriumitest, siis kindlasti me ei tohiks jätta tähelepanuta keskkonnaalaseid kriteeriume ehk siis süsiniku jalajälg, võimalikult taaskasutatud materjalid, võimalikult keskkonnasõbralikud materjalid, ehk et, kuidas seda kõike teha, see on omaette teema, aga näiteks puitelementide puhul tuleb selle tootega kaasa selline arvutus, kus siis on toodud juba need igasugused keskkonna jalajälje arvutused."
2. "Mina toetan just nimelt terviklikku rekonstrueerimist, sest et kuigi see läheb kallimaks maksma, on see ikkagi pikemaajalise kvaliteediga ja tõenäoliselt elanikele parim lahendus."
3. "Üks meede ei lahenda kõiki asju ära, vaid tegelikult tuleks terviklikult kogu sektorit ja riiki laiemalt vaadata (korterite müük, energiamärgis, küte)."
4. "Minu arust on kaks hästi olulist asja – lävendi tõstmine ja ühistute usaldamine. Alles siis me saame rääkida mahu kasvust, mis meil tegelikult on kriitiline."
5. "Minu jaoks on kaasamine see, et peale seda jutuajamist ka siis reaalselt midagi juhtub ja kui mingisugused ettepanekud võetakse arvesse,

siis need võetakse selgitavate märkustena arvesse. Kui need ettepanekud pannakse n-ö laua kõrvale, siis seda ka selgitatakse, miks seda tehakse."

6. "Minu meelest tänane intervjuu on päris hästi üles ehitatud, et on kaasatud huvigrupp, kes võib-olla sellel turul on aktiivsemad, kes oskavad anda siia paremat panust."
7. "Näiteks eelmisel aastal 75 protsendi ulatuses rakendati 90 : 10 loogikat. Et korteriühistud ja tehnilised konsultandid ja ehitajad ja kõik osapooled on võtnud selle arvesse, et tagada võimalikult parim kvaliteet korteriühistule kui kõige nõrgemale osapoolle ... et seda ei muudeta, see töötab ... Ja mis siis uues määruuses järsku tuli ... kirjutati sisse sajaprotsendiline hind ja kui meil KredExiga oli esmaspäeval üks tunniajaline arutelu sellel teemal ka, et mõtteid vahetada, siis tegelikult saime KredExist tagasiside, et me näeme ka seda, et see 100 protsenti ei ole hea lahendus, et me saime selle sisendi kuskilt MKM mingist osakonnast."
8. "Kui me räägime edasi juba koolitustest, siis ma arvan, et see on see, kuhu me peaksimegi liikuma, ehk et tegelikult selle rekonstrueerimise mõte on, et säästa energiat ja parandada sisekliimat, aga tegelikult selle meetme

tulemusena peaks mõtlema ka ehitusest kui protsessist võimalikult väikese keskkonna jalajäljega tegevusest."

9. "Projekteerijaid peaks samuti koolitama, lisaks ehitajatele. KredEx ei taha kuuldagi sellest, et teha uuring näiteks fassaadisüsteemist või soojustagastuse süsteemist "tervise seisukohalt " Samas kuuleme kuskilt, et Soomes on uuritud, et kunstlikud kliimasüsteemid on inimese tervisele kahjulikud. Me kogu aeg kuuleme kuskilt mingeid jutte, aga meie riigi poolt ei tule meile tegelikult mingit kinnitust."
10. "Renoveeritud majadest võiks teha telesaate, kus inimesed räägivad oma vanast ja uuest kogemusest."
11. "Kui kusagil on üks maja rekonstrueeritud, siis tulevad naabrite tellimused. See on rahuloleva tagasiside näide."

ooo

Osalejad

Meelis Karro/ Baltivara AS

Lauri Raud/ Tolira Ehitus OÜ

Intervjuude kokkuvõte

Suure kogemusega peatöövõtjad, kes on keskendunud renoveerimisele

ooo

1. MKM on alles viimastel aastatel aktiivselt sekkunud rekonstrueerimisprotsessi ja varasem koostöö KredExiga pole olnud piisavalt tulemuslik.
2. Paljud konsultandid väga ei tea, mida nad teevad või teevad asju poolikult.
3. Projekteerijate jaoks pole rekonstrueerimine piisavalt atraktiivne. Tihti inventeerimisplaani ei tellitagi. Tehakse vanade plaanide alusel.
4. Tingimused ehitajale on lahjaks jäänud siamaani.
5. Finantsasutused ei huvitu ehitaja taustast.
6. Rekonstrueerimise turule on ehitajal raske leida alltöövõtjaid.
7. Rekonstrueerimise puhul pole tellija professionaalne.
8. Suure hulga raha lisandumine turule lihtsalt forsseerib hinnatõusu (COVID meede).
9. Punktipilvega projekteerimine võiks olla kohustuslik, aga see kergitab hinna kuuekordseks.
10. Ehitajalt nõutakse tööprojekte, aga nende

ooo

tegemine on peaaegu võimatu, sest sõlmedest adekvaatse ülevaate saamiseks tuleb lammutada korteris siseviimistlus.

11. Näidismaja puudumine piirkonnas pidurdab kogu rekonstrueerimisprotsessi.

ooo

Renoveerimisele keskendunud peatöövõtjad

ooo

1. "Me oleme teinud KredEile kirju, neid ei võetud arvesse, siis jätkasime Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi, Rahandusministeeriumi, lõpuks Ehitusettevõtete liidu kaudu, et taset tõsta."
2. "Konsultandi asi on ikkagi kogu selle projekti nõustamine ja kui ehitaja satub korteriühistu kehva tehnilise konsultandi peale, siis sealt hakkab see allakäik."
3. "Isegi ülikoolist tulnud inimestest mingi osa peab vastu, nad ei viitsi sellega tegeleda ja enamik ütleb, et korteriühistute projekteerimine on lihtsalt nüri."
4. "Kogu see protsess on võtnud nagu jõhkralt kaua aega, ja see on võtnud sellepärast nii kaua aega, et KredEx ei ole turuosalisi sellisel määral usaldanud, nagu me täna seda teeme."
5. "Finantsasutused tegelikult on täiesti tuimalt andnud rekonstrueerimislaua välja ühistule, teades, et see partner, kes neil on valitud ehitajana, ei ole finantsiliselt võimeline seda tegema."
6. "Meie hinnangul kõik need probleemid saavad

alguse kehvadest konsultantidest, kehvadest lähteülesannetest, kehvadest projektidest ja nii edasi."

7. "Ma olen tihtipeale näinud seda, et konsultant sisuliselt lõpetab oma põhitegevuse sellega, kui on tehtud ehitaja ja omanikujärelevalve valik ära. Ta ei käi koosolekul, teda väga ei huvita, ta kuu lõpus heal juhul aitab maksedokumenti kokku panna, kui sedagi."
8. "Meil on alltöövõtjaid, keda me suudaksime endaga kaasa vedada, kes võiksid ka oma meeskonda kasvatada. Aga kindlust ei ole. Ma ei saa võtta endale kuut inseneri tööle ja öelda, et perspektiiv on poolteist aastat."
9. "Keegi ei taha teha tööd, kus sul istub mingi korteriomani kuklas. "Kuule, vaata, siin on mingisugune täpik ja seal täpik või mis sa seal tolmutasid, mul siin on mööbel."
10. "Tuleme nüüd siis meie, mõõdame kõik üle, teeme nii ja nüüd 2-3 kuud võtab aega, et saab korterisisene tehnosüsteemide lahendus paika. Selle kolme kuu jooksul suudab see inimene

veel neli korda ümber mõelda."

11. "Samasuguseid reegleid peale suruda eramu rekkijatele, nagu on nende kortermajade puhul, kindlasti ei saa, seal on veel isiklikum, seal peab olema ehitajaga veel parem klapp."
12. "Meie ettepanekuid on hakatud kuulda võtma KredExis. Täna on probleeme poleks kui seda oleks tehtud juba eile."
13. "Ühel ümarlinal lubati, et kutsutakse kokku mingi töögrupp, kus arutatakse lahendusi, aga seda tegelikult pole kokku kutsutud."

Renoveerimisele keskendunud peatöövõtjad

ooo

1. Lähteülesanne peab olema hästi täpne.
2. Protsessi peab juhtima pädev konsultant.
3. Projekterija rutiinset tööd korterelamuga saab motiveerida kõrgema tasuga.
4. Minimaalsed kriteeriumid projektile peavad olema paigas.
5. Konsultantide hanke korraldamiseks vajalikud kriteeriumid peavad olema kohustuslikud, samuti nõuded tööohutusele ja muule.
6. Kõige paremini sobivad renoveerimise turule projekte juhtima ettevõtted, mille käive jääb 20-30 miljoni kanti. Mitte liiga suured ja mitte liiga väikesed. Seega, kobarhanked ei tohi minna liiga suureks.
7. Uute tehniliste projekteerimise lahenduste puhul võiks olla üleminekuaeg (punkt pilved jms).
8. Renoveerida tuleb terviklikult.
9. KÜ peab saama valida töövõtja ka teiste kriteeriumite alusel, mitte ainult hinna põhjal.
10. FIDIC (ETÜ) leping oleks lahendus, mis annab

ooo

pädevale insenerile otsustusõiguse kliendi ees.

11. Meetmega alustati liiga hilja, tegelikult on vaja järjepidevust.
12. Korterühistu puhul võiks olla kohustus enne renoveerimist viia plaanidesse sisse varem majas tehtud muudatused.
13. Eksperimendina võiks teha ühe maja nõnda, et elanikud kolivad renoveerimise ajaks välja.
14. Näidismaja on parim reklaam piirkonnas (nt Rakvere).
15. Konsultant on ehk tänasel hetkel vale nimetus. „Professionaalne ehitaja“ kui nõustaja oleks parem (90ndate näide).

ooo

Võimalikud lahendused

Renoveerimisele keskendunud peatöövõtjad

ooo

1. "Lähtepunktid, mida üks või teine projekt peab sisaldama, peaks olema täiesti paigas, minimaalsed nõuded ja alla selle ei tohi seda teha, ja kui tahad teha paremini, on väga hea."
2. "Tõstke latti. Need ettevõtted, kes järgi tulevad, tulevad järgi, need, kes järgi ei tule, ei tule, jäävad maha, aga mitte midagi turg sellest ei kaota, ainult korteriühistu võidab."
3. "Miks mitte teha niimoodi, et need mudelprojekteerijad, kellel on kompetentsid olemas, siis võib-olla panna see kõrgem protsent, näiteks maksame kinni 75 protsenti sellest ja on piisavalt motiveeriv turg siseneda."
4. "Mida meie kindlasti hästi tugevalt propageerime, oleme kogu aeg rääkinud, et kui rekonstrueerimist teha, siis võimalikult tervikuna, et ei teeks poolikult."
5. "Kui kogu protsessi üldine pädevus kasvab, siis meie sõnum on see, et kasvab ka ehituskvaliteet, ja tulevad siia valdkonda ka ettevõtted, kes on harjunud ehitama teistes mahtudes."
6. "Me nõuame 5 -aastast garantiid KredExi poolt,

ooo

- mis on väga tore, väga õige, aga siis saad 5-aastast garantiid pakkuvad ettevõtted, kelle käive on 300 000 eurot kvartalis, kelle tegevusaasta on olnud poolteist aastat, finantsvõimekus on null, ja kahe aasta pärast on nad tagasi uue nimega, ta teeb täpselt samasuguselt ja kedagi ei huvita."
7. "Kas pilootprojektina oleks võimalik kuskil katsetada lahendust, et me kolime maja tühjaks, elanikud välja, nad katavad oma mööbli, asjad ära ja oma varandusega, mis on väärtuslik, raha, seifid ja kullakangid, need võtavad kaasa ja kolivad välja?"
 8. "Eraomaniku puhul eriti oluline on informeerimine ja paindlikkuse võimaldamine ehitaja valikul."
 9. "Täna tegelikult peaks konsultandi roll samasugune olema, ta on professionaalne ehitaja, kes annab tellijale nõu ja aitab kõiki protsesse kuni lõpuni viimase naelani läbi viia./---/ Omanikujärelevalve peab igal juhul olema insener, sellest ei ole pääsu, ehitaja on insener, aga professionaalne ehitaja, kes teab, kuidas protsesse läbi viia,

Tsitaadid võimalikest lahendustest

ooo

- ehituslikult lahendada/teha ja oskab vastu võtta tellija eest otsuseid."
10. "Tagasiside osas on ootus selline, et mitte ainult üldiselt küsida tagasisidet, vaid ka minna turuspetsiifilisemaks ja teha detailsemat tööd."
 11. "Eramuomanikud vajavad veelgi isiklikumat lähenemist ja informeerimist/ kaasamist/ otsustusvabadust."
 12. "KOV-idel peaks olema väga suur mõju, eriti just väikestes kohtades, et korraldada infopäevi, viia see info tulevaste rekonstrueerijateni."
 13. "Tuge on rohkem konsultantidele vaja ja rohkem koolitusi, rohkem kogemusi ... tänane tase ongi täpselt selline, et üks on siin vastu pörandat ja teisel on seda kompetentsi ülearugi."

Osalejad

Janek Lohu/ Paide MEK AS

Andres Neemre/ Ehitus5ECO

Uusehitusele keskendunud peatöövõtjad

Intervjuude kokkuvõte

Uusehitusele keskendunud peatöövõtjad

ooo

1. Raske on töötada asustatud korterelamus.
2. Rekonstrueerimine muutub kasumlikuks kui sellele on spetsialiseerunud pikema aja jooksul. Suurtel ettevõtetel on tulenevalt personalist (erinevad insenerid) suurem üldkulu, mistõttu on keeruline konkureerida.
3. Renoveerimise hind on liiga madal.
4. Eramute puhul on huvi veelgi väiksem, sest liiga palju tööd on omanikuga ja väiksematel ehitajatel on siinkohal konkurentsieelis.
5. Vähene huvi parandada teiste tehtud vigu.
6. Ehitajad ootavad riigipoolset rahastamise stabiilsust, seetõttu ei saa vähendada üldkulusid ja planeerida ettevõtte tegevust (sh juhtimis- ja kvaliteedisüsteeme).
7. Euroopa Liidu poolt üle võetud seadusandlus ei arvesta alati Eesti oludega. Ehitajal jääb ehitamiseks 1/3 ajast, ülejäänud kulub muule bürokraatlikule tegevusele.
8. Ministeeriumi pikk määruse menetlemine jättis turu tegijatest tühjaks. Uus lisanduv raha toob kaasa korraliku hinnatõusu ja

ooo

- inimressursi puuduse.
9. Puudulik võimekus omafinantseeringuks seab piirid.
 10. Kinnisvara väärtus on sageli niivõrd väike, et see rekonstrueerimine lihtsalt ei tasu ära, see kulu ei tule kunagi tagasi.
 11. Mida vanem on maja seda vanem elanikkond ja keerulisem on saada üldkoosolekul toetust rekonstrueerimisele.
 12. Renoveerimine on mõne ehitaja jaoks enamasti 100% alltöövõtt, mis loob uued riskid.
 13. Iga korteriga eraldi jagelemine on ajamahukas.
 14. Suurem probleem on mõne korruseliste väikeste korterelamutega (18-24 korterit) kusagil kolhoosikeskuses. Nende jaoks on renoveerimine liiga kallis.
 15. Enamus probleeme saavad alguse halvasti informeeritud tellijast ja puuduliku haridusega konsultandist.
 16. Projekteerimise hinnad kõiguvad ühe objekti puhul kuni kolm korda.
 17. Järelevalvet on vähe saada ja olemasolevad

Tänane problemaatika

ooo

- on kõikuva kvaliteediga.
18. Ehitisteatise aegumine toob kaasa lisakulu tellijale, selle kehtivusaeg on liiga lühike.
 19. Projekteerijad teevad liiga nõudlikke projekte vaid selleks, et ametkondadest kiiremini läbi pääseda. Päästeamet kipub iga aasta tagant oma määruseid muutma.

Uusehitusele keskendunud peatöövõtjad

ooo

1. "Miljard on kahtlemata väga suur number, aga tulgu ta kõigepealt turule, neid jutte on olnud ka enne igasuguseid."
2. "Me ei suuda lihtsalt hinnas konkureerida nende spetsiifiliste korterelamute rekonstrueerijate hindadega. Lihtne vastus: meil on üldkulud suuremad."
3. "Kui ühe korra oled selle endale selgeks teinud ja selle järgi toimetad, siis suurt insenerkaadrit pole vaja pidada, ja sealt tekib see olukord, kus see hind aetakse alla."
4. "Eramajade rekonstrueerimisel on täpselt sellised tööd, kus on siis isa-poeg ja kaubik tüüpi firmad, onju? No ja ma räägin ilma halvustuseta, see ongi nende leib, ja seal ammugi ei suuda peatöövõtja konkureerida."
5. "Ehitaja jaoks on võib-olla kõige ebaeeldivam töö, mis olla saab, on see, kui sa lähed kellegi teise ehitaja ebaõnnestunud tööd arstima, ja tavaliselt tekib siis see vastutuse küsimus veel sinna juurde, ja kui see parandus seal välja ei tule, et kes siis lõpuks selle jama eest vastutab."

ooo

6. "Tekib loogiline puhas rehkendus, mis näitab, et kui sa võtad korteri kohta paarkümmend tuhat laenu, no seal ei maksa need korterid nii palju, see tähendabki, et see raha ei tule kunagi tagasi."
7. "Ongi mõningaid keerukaid sõlmi, on ju, siis see võib tuua kaasa selles mõttes jah halvad tagajärjed, et tekib mingi kondentsikoht või niiskumiskoht ja tegelikult on suur töö nagu mokas."
8. "Tegelikult ootaks ehitajad kõige rohkem stabiilsust. Ehk seesama kontratsükliline investeerimine on selline... no et riik nagu võiks mõelda kaugemale kui üks aasta või kaks aastat."
9. "Ja kui siis jõuab inimesele kohale, et ta peab kahetoalise korteri puhul hakkama laenu tagasi maksma suurusjärgus 100–150 eurot kuus (pean silmas seda renoveerimislaenu, see on siis 50-protsendilise toetusega ehk täisrekonstrueerimine), siis hakkavad tõrked tekkima."
10. "Viskaks ametnike või ministeeriumi kapsaaeda ikka ka kõva kivi. Sisuliselt me

Tsitaadid problemaatikast

ooo

tegime projektid valmis, ootasime, et raha tuleb, siis oli kaks aastat vaikust /–/ millega tekitati paus, jälle vaakum, kadus töö turult ära. Ja nüüd kuhjatakse see miljard jälle kuskile lühikesse ajaperioodi."

11. "Mul ei ole fassaadimehi, elektrikuid, küttemehi jne. Eestis on tegelikult nii väike turg, et ma kahtlustan, et kui siia paisata lühikesse perioodiga mingisugune hunnik raha, siis hinnad lähevad nii metsa ja tekib suur risk, et peatöövõtjad hakkavad konkureerima alltöövõtjate pärast."
12. "Siin on muidugi sellised ohud või käärid, et kui sa liiga kõvaks krutid need asjad (kvaliteedikriteeriumid), siis sa saad ka vastava hinna. Siin peab leidma tasakaalu."
13. "KredExi ekspertiisiga on pigem positiivne kogemus. Asjalikud märkused, ei olnud ainult dokumendi vormistuslik külg."

Uusehitusele keskendunud peatöövõtjad

ooo

1. Mastaabiefekt võiks olla atraktiivne (mitukümmend objekti korraga).
2. Tüüppaketid sarnaste hoonete renoveerimisel võiks olla abiks.
3. Digitaalne läbimõtlemine vähendab ikka oluliselt probleeme ehitusplatsil.
4. Ehitusfüüsika alane analüüs on rekonstrueerimise puhul määrava tähtsusega.
5. Renoveerimine vajab stabiilset rahastamist.
6. Tuleks tõsta toetuste määra, et poleks liiga suur finantskoormus omaniku jaoks.
7. Tehniline konsultant peaks olema ehitusliku kõrgharidusega inimene, selleks saamine peaks olema karmima lävendiga.
8. Projekteerimist rekonstrueerimisturul tuleb muuta atraktiivsemaks headele tegijatele.
9. Tehasest tulnud paneelide paikapaneel on kindlasti kvaliteetsem, aga küllap veidi kallim lahendus.
10. Lisaks hinnale võiks olla hangete puhul kaalumiskohaks ettevõtte ja selle meeskonna

ooo

ja projektijuhi pädevus.

11. KredExi poolt peaks olema koolituste süsteem, praktilised näited, millesse kaasatakse Tehnikaülikool.

ooo

Võimalikud lahendused

Uusehitusele keskendunud peatöövõtjad

ooo

1. "Need peavad olema hästi väikeste üldkuludega ettevõtted, kuna neil töödel on hästi palju tüüpsid tegevusi, ehk siis nad ongi nendele keskendunud ja need tüüpsed tegevused lihvinud nii-öelda viimase vindini."
2. "Omanikujärelevalve roll on hoopis teine, tegeleda selle projektiga, tehniliste lahendustega, mitte aidata tellijal mingeid rahaasju korraldada."
3. "Raha rekonstrueerimise turule peaks sujuvalt voolama, seda tuleb väga täpselt doseerida, et mitte turgu üle kuumendada."
4. "Kui kommunaalkulude arvel on ikka liiga suured summad, siis see on see, mis inimesi paneb teistmoodi käituma. Raha on tegelik kokkuhoiu motivaator."
5. "Neid uuringuid ja teadustöid tuleb propageerida ja neid jälgida ja kogu aeg levitada, et see info ei jääks kuhugi kodulehele seisma."
6. "KredEx peaks ikkagi ka monitoorima, küsima tagasisidet: "Nüüd on renoveeritud meie andmebaasist, palun, mis teil täna need

Tsitaadid võimalikest lahendustest

ooo

- näitajad on?"
7. "Võib olla sooviks rohkem seda statistikat, täpseid arve, rahalisi võite, et toodaks mingeid näiteid, sellega saaks reklaamida rekonstrueerimist teistele ühistutele ka ... Ma ei tea, mingi ühtne Powerpoint, kus on ilusad numbrid, ilusad pildid. Graafikud, rahanumbrid."
 8. "Ja mida mina ikkagi ütlen, et ehituses on kõige tähtsam asi ikkagi, kui protsessis on inimesed ja koostöö. Kui mitmetel objektidel ma olen näinud, et kui ikkagi satub hea meeskond kokku, pean siin silmas mitte ainult ehitaja meeskonda, vaid ka tellijat, järelevalvet, siis tuleb ka hea asi."
 9. "Regulaatoriga võiks suhelda ettevõtjate ühenduse kaudu (nt Ehitusettevõtjate Liit)."
 10. "See oli vist härra Anti Hamburg, kes tegi TTÜ-s nüüd jälle värske uurimistöö selle kohta. Mingid tüüpsõlmed, asjad, kõik on juba välja töötatud praktika põhjal. Kõik vead välja otsitud ja tehtud vastavad sõlmed, et neid vigu ei korduks. Võta ainult see doktoritöö ette ja

ooo

muudkui vorbi."

11. "Tuleb teavitada inimesi, ma olen ise teinud mingisuguseid Powerpointe tavalistele tädidle-onudele, tuleb lihtsas keeles selgeks teha, et mis muutub, teda ei huvita mingi välisseina U-arv. Teda huvitab see, palju tema küttearve väheneb."
12. "KredExi kaudu peaks tulema täiendavaid koolitusi ka fassaadi- ja ventilatsiooni tegijatele, soojustajatele./-/ Mingid materjalid, nüansid kogu aeg muutuvad, tehnoloogiad muutuvad, sellega peab olema kogu aeg kursis."