



MUINSUSKAITSEAMET

Korteriühistu kui muinsuskaitaja – soovitused põlvkondade vanuse maja renoveerimiseks tänapäeva elu nõudmistele vastavaks

Üllar Alev

Muinsuskaitseameti insener-nõunik

ullar.alev@muinsuskaitseamet.ee

Sissejuhatus

Eesmärk:

- hea välimusega,
- energiasäästlik ja
- tervisliku sisekliimaga elamu.

Eeldused korterelamus:

- ✓ TAHE ja koostöö,
- ✓ finantsvahendid,
- ✓ oskusteave.



Komistuskivid

Omanike tunnetuslik omandipiir ei vasta seaduse mõttele.

Omanikud arvavad sageli, et nende korter on kui sektor elamust, mida nemad peaksid korras hoidma.

Seaduse mõte on, et **ERlomand** on siseviimistlus koos sisustusega ning kogu kandev osa korterelamust ja väliskest on **KAASomand**. See mentaliteet takistab terviklike otsuste tegemist.

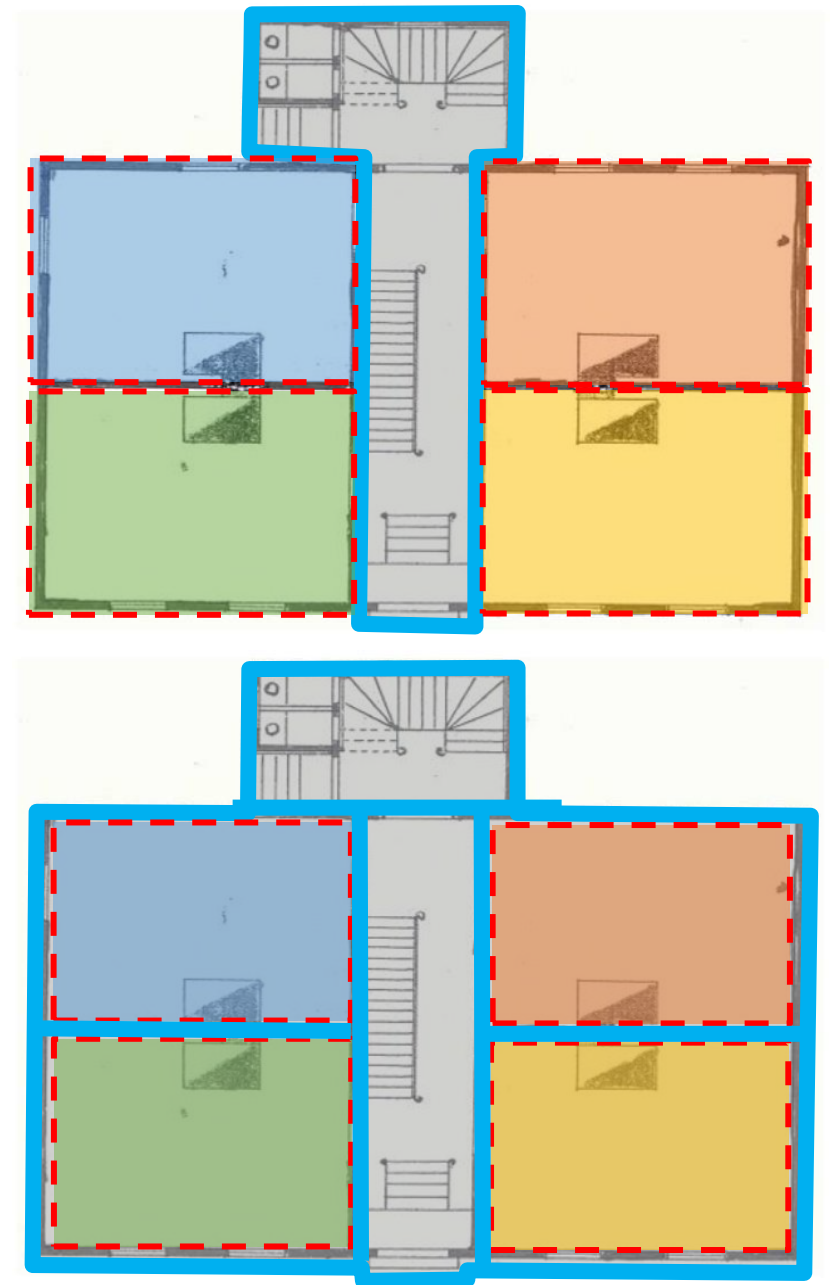
Korteriomandi- ja korteriühistuseadus
[§ 4. Eriomandi ese](#)

Omanike nägemus nende omandist:

KAASomand

ERlomand

Seaduses sõnastatud omandi põhimõte:



Näited: korteri kaupa renoveeritud elamud



06.10.2023

Komistuskivid

Hoonega piirnev tee on hoonet kahjustanud – omavalitsuse vastutusala

Ehitusseadustik:

§ 8. Ohutuse põhimõte

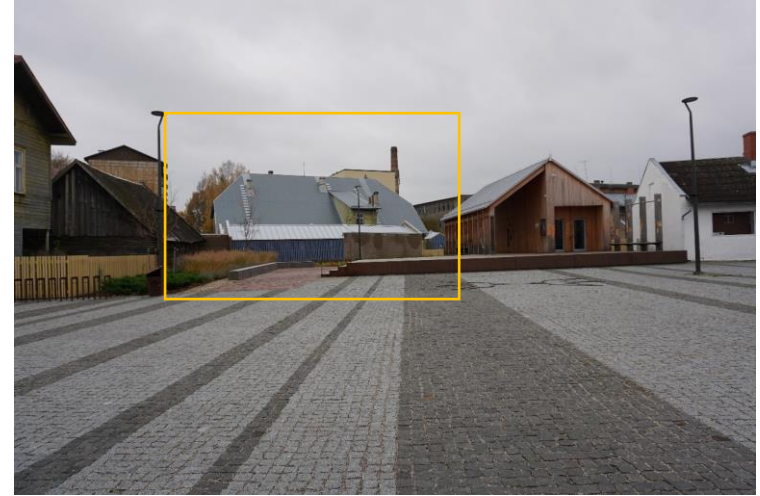
Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus peab olema ohutu. Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus on ohutu, kui see ei põhjusta ohtu inimesele, **varale**, keskkonnale, /.../.



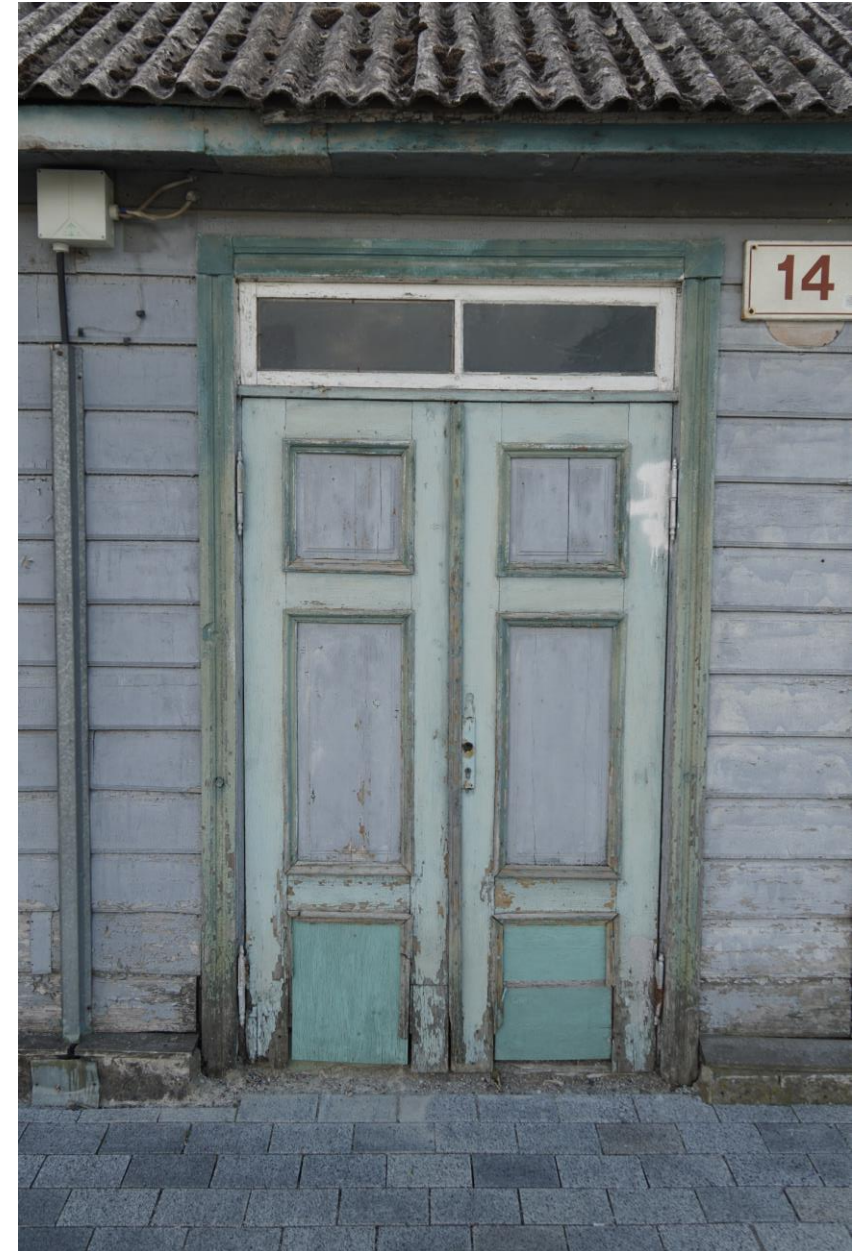
Muutuste mõju vanalinnas

„Valga keskväljaku valmimise järgselt tõsteti pinnast nii palju, et suuremate sadude korral voolab vesi Sepa 4 hoovis olevatesse kuuridesse ja hoovi. Hoovis saab siis käia ainult kummikutega. Omanik ehitab liivast valle hoovi, et vesi ei jõuaks majani. Tänavat on ka palju tõstetud ja kui nüüd omanik maja seestpoolt lahti võttis, nägi et puitkonstruktsioonid alumises osas on kahjustunud. Seega puitu tagasi ei saagi panna, sest tänavaniiskus kahjustab seda nii või naa.“

Margis Sein,
Muinsuskaitseameti Valgamaa nõunik

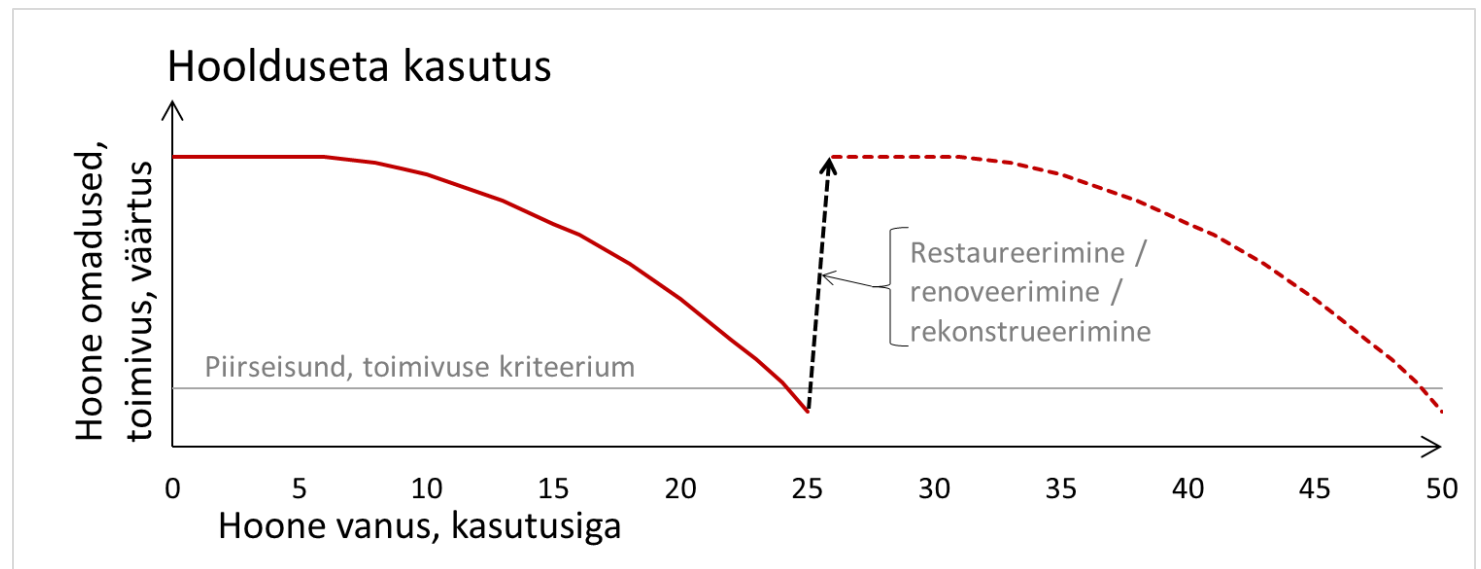


Näited: tee ja hoone võitlus



Komistuskivid

- Omanike tunnetuslik omandipiir on vale
- Hoonega piirnev tee on hoonet kahjustanud
- Ametnikega suhtlemise hirmud muinsuskaitsealal või miljööalal
- **Remondivõlg**
- Majanduslik võimekus
⇒ vaatame ettepanekut



Remondivõlg

- Nõukogude ajal kanti paljud puitkorterelamud korrastamise mõttes maha ja osasid pole siamaani „üles korjatud“
 - Remondivõlg on ületanud tänase uue hoone projekteeritud eluea (50 aastat) – s.t. ootuspärane on uueväärilisega lähedane investering
 - Tuleks eristada:
 - **remondifondi** – rakendatav kapitaalremonditud / rekonstrueeritud hoonel jooksva hoolduse/remondi katmiseks ja
 - **rekonstrueerimisfondi** – kui seni pole kogu maja korda tehtud ja vajalik on kapitaalremont
- ⇒ loogiliselt peaks makse ruutmeetri kohta erinema vähemalt kümme korda

Remondivõlg \Rightarrow lahendusettepanek

- Kui remondifondil või rekonstrueerimisfondil oleks miinimummäärad sõltuvalt ajast, mis on möödunud viimasest kapitaalremondist (mida rohkem aega möödab, seda suurem remondivajadus ja vastavalt ka makse suurus).
 - Tänapäevaks 40 aastat ja rohkem renoveerimata hoone rekonstrueerimisfond võiks olla lähedane analoogilise korteri üürikulule.
 - Loodetavasti motiveeriks omanikke ühiselt panustama, koostööd tegema ja vajadusel põhjustaks omanike vahetust

Välimus ja muinsuskaitse

- Muinsuskaitseamet soovib näha maja **terviklahendust**, mis oleks kvaliteetne – sama võiks kehtida igal pool (!!)
- Säilitada nii palju kui võimalik ja lisada vaid vajalik – **keskkonnasõbralik** mõtteviis
- Eelistatud hoone ehitusaegse välimuse taastamine – tulemus sõltub **detailidest**
- Peamine piirang on **imiteerivate materjalide** vältimine: plastvooder, plastaken, imiteerivad fassaadiplaadid, profiilplekk (lühidalt – odav kiirmood)
- **Kvaliteetne** renoveerimine on kallim, kuid väiksema hoolduskuluga edaspidi
- **Terviklik töö** on alati odavam, kui sama tulemuse saavutamine jupi kaupa. Terviklahendustel pole juppide liitekohti ja vastavaid visuaalseid ja tehnilisi probleeme!
- Muinsuskaitseameti toetused katavad elamute ehitustöödest vaid osa väärtuslike detailide restaureerimise kulust ja mõned avariitööd.

Kokkuvõte

- Eesti Korterühistute Liit peaks tegema jõulist selgitustööd, et KÕIK omanikud eristaksid ERIomandit KAASomandist.
- Ütlus: „*Kui tahad osta head ja odavat asja, tuleb osta kaks asja – hea ja odav*“ – kehtib ka elamute juures, seega tuleb valida.
- Ettepanek: remondivõla likvideerimine miinimummääraga rekonstrueerimisfondi kaudu – vajalik rakendamise analüüs.
- Koostöö korteriühistus ja ametnikega algab avatud suhtlusest