

UURINGU KOKKUVÕTVAD TULEMUSED

03/04/2023

Uuringu tellijaks on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ja täitjaks MSMEDIA OÜ koostöös Buildesti poolse konsultandi Lauri Lihtmaaga. Töö eesmärgiks oli leida korterelamute renoveerimise tõhustamise võimalusi seniste protsesside varal ja koostada asjakohased ettepanekud, et suurendada renoveerimise aktiivsust ning kvaliteeti.

Eesmärgi täitmiseks küsitleti renoveerimise teenuse pakkujaid: tehnilised konsultandid, projekterijad, ehituse järelevalve, ehitusettevõtjad ja omavalitsused. Peamiseks meetodiks oli rühmaintervjuud ning süvaintervjuud. Järgnevalt on esitatud uuringu peamiste tulemuste kokkuvõtte teemade kaupa. Iga teema juurde on lisatud probleemi kirjeldus, seda illustreerivad tsitaadid osalejatelt ning uurijate ettepanekud teema arenduseks.

ILMNENUD PROBLEEMID

ETTEPANEKUD

Regulatiivsed takistused

Renoveerimine on alaväärtustatud teisejärguliseks tööks, kuigi paljud tervikrenoveerimised on tehniliselt keerukamad ning ehitusjuhtimise poolest kompleksemad kui uusehitused, kutsetegevuses aga sellega ei arvestata.

Ehitusteatis aegub liiga kiiresti ning ei võimalda sageli ehitust selle aja jooksul lõpetada. Uue teatise puhul on antud uusi tingimusi, mis satuvad vastuollu poolelioleva tehnilise lahendusega.

- Tõsta renoveerimine kutsetegevuses uusehitusega samaväärsele tasemele.
- Pikendada ehitusteatise kehtivust või muuta renoveerimine ehitusloakohustuslikuks tegevuseks.
- Liigitada renoveerimistasemeid vastavalt erinevate tööde mahule. Tervikrenoveerimine on oluliselt erinev hoone üksikute osade renoveerimisega.

“Kõik need ekspertiisid, ühistu otsustamised, laenud – kõik need asjad on suhteliselt pikk protsess, mistõttu väga tihti läheb ehitusteatis hapuks, enne kui meie jõuame lõpuks kohale”

Hangete kvaliteedikriteeriumid

Teenuste kvaliteet on sageli kannatanud vähempakkumise kriteeriumi domineerimisel hangetes.

Suuremad ehitusettevõtted ei soovi osaleda madalate kvalifikatsiooninõuetega renoveerimise turul.

“Osad ehitajad lasteaeasid renoveerivad aga kortermajasid ei taha, sellepärast, et kortermaja turul konkurents on ebapädevad vennad, kes teevad tööd ja nad ei jõua nende hindadega kaasa joosta”

- Tuua hangetes hinnakriteeriumile lisaks olulised kvaliteeti näitavad kriteeriumid.
- Oluline on eristada väiksemaid mahte eeldavad hanked suurtest. See tähendab, et hanke kriteeriumid peavad olema kohased tööde mahule.
- Kaaluda võimalusi tuua hankesse kriteerium pakkujate varasemate tööde rahulolust ja koostööst osapoolte vahel.
- Anda hankes kvaliteedi punktid tööde korraldamise kavale ning selle võimekuse demonstreerimisele.
- Suurendada kutsepädevuse nõudmist hanke kvalifikatsiooni kriteeriumites.

Renoveerimisprotsesside standardiseerimine

Suurem tootlikkus tekib olukorras, kus renoveerimise korraldamise tegevused on kiired ning ühetaolised. Näiteks päästeameti tingimused piirkonniti ei ole töövõtjate kogemusel ühetaolised.

Renoveerimiste hinnapakumised lähtuvad osaliselt küll standardist, kuid ei ole praktikas ettevõtete kaupa lihtsalt ja ühetaoliselt võrreldavad.

- Ühtlustada ametkondlikud nõuded piirkonniti.
- Välja töötada renoveerimiste hinnapakumiste standard, mis oleks masinloetav ning tehniliste alternatiivide majanduslikul kaalumisel lihtsalt rakendatav.

“Siin käis ka Lõuna-Eesti Päästeametil läbi juba niisugune asi nagu märgtõusutoru nõue. Tallinn ei teadnud sellest üldse mitte midagi”

Spetsialistide puudus ja erialane pädevus

Uuringus osalejad rõhutasid kõigi turuosaliste nappust, kuid eriti projekterijate puudust ning täiendkoolituse vajadust.

Uued materjalid, tehnoloogiad ning vajadus mõjusamale kommunikatsioonile koos juriidiliste keerukustega eeldavad uusi teadmisi ja oskusi.

Teenusepakkujate pädevuse kasv aitab kaasa kvaliteedi kasvule, ettevõtte tootlikkusele, kliendi rahulolule ning kliimaeesmärkide täitmisele.

- Kasvatada tasemekoolituse mahte
- Luua täiendkoolituse programme (sh ka iseseisvaks virtuaalseks õppeks).
- Avaldada regulaarselt juhendeid ja õpimaterjale lähtuvalt teadmiste lünkadest praktikas.
- Korraldada töövõtjaid kaasavaid virtuaalseid infotunde, kus tutvustatakse valdkonna arenguid ning uudseid tehnoloogiad, meetodeid ja reegleid.

“Mis meid takistab kõige rohkem on personaliprobleem, et projekterijaid leida”

Omavalituse rolli suurendamine ja selle võimestamine

Kohalikud omavalitsused (KOV) on elamute renoveerimises täna keskendunud pigem lubade ja teatiste menetlemisele, mitte sellele kuidas naabruskondades hooned korda saaks.

Uuringus osalenud omavalitsused väga selget rolli endal kortermajade renoveerimises ei näe. Samas, oli arutelu käigus märgata, et võimalikud ideed ja näited Euroopast kõnetasid osalejaid. See viitab vajadusele omavalitsusi rohkem teavitada renoveerimise rolli võimalustest.

“Eestis on kohalikke omavalitsusi, kes ehitisteatise loevad vastuvõetuks, siis kui neil mitte midagi muud üle ei jää, kui sa oled neli tiiru ka kõige lollimatele küsimustele vastused andnud”

- Suurendada KOV rolli elamute renoveerimisel. Naabruskonna tasandil saab renoveerimist 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.
- Kaaluda, kas ja mis ulatuses on otstarbekas anda omavalitsusele ressursi otse elamute renoveerimise toetamiseks.
- Informeerida ja koolitada KOV töötajaid, et nad mõistaksid renoveerimise valdkonda paremini ja näeksid selle seoseid kohaliku arengu korraldamisel ning kliimaeesmärkide saavutamisel.

Projekteerimise kvaliteedi tagamine

Küsitletud töövõtjad tõdesid, et renoveerimise õnnestumise määravaim tegur on põhjalik ja korrektne ehitusprojekt.

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 puudulikust projektlahendusest.

“Meie hinnangul kõik need probleemid saavad alguse kehvadest konsultantidest, kehvadest lähteülesannetest, kehvadest projektidest ja nii edasi”

- Soosida ehituse ja projekteerimise integreeritud hanget, kus ehitajal on motivatsioon saada piisav ja kvaliteetne projekt, mille järgi ehitada.
- Avaldada juhendid ja soovitusel hankel lähteülesannetele ning projekteerimisele.
- Kaaluda tööprojekti koostamise kohustust ehitushankest eraldiseiva projekteerimishanke puhul.
- Projektide ekspertiisid muuta rohkem sisulisemaks tagasisideks, praegu on see kohati vormiline.

“Tellija tellib projekti, Kredex viib läbi ekspertiisi, aga tegelikkuses on ikka projekt algusest peale vigane”

Mudelprojekteerimine (BIM)

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

Mudelprojekteerimisele üleminek leevendab projekteerimisvigu, kiirendab eriosade projekteerimist ning võimaldab lihtsamat koostööd mitteprofessionaalse tellijaga.

BIM võimaldab lihtsamini tagada ka hoone elutsükli hindamist.

- Pakkuda BIM töövoogude koolitust.
- Toetada ettevõtete BIM tarkvara investeeringuid.

“Saate aru, kes oskab projekti lugeda? Tahate öelda, et mingi õmbleja, autojuht, juhatusel liikmed? Mitte keegi neist ei oska lugeda!”

“No ma toon näiteks ühe projekteerimisvea, mis, mille peale ikka annab tulla, projekteerida kanalisatsioonitorust /.../ ventilatsioonitoru läbi”

Kaasamine, tagasiside ja kvaliteedi juhtimine

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.

Toetuste rakendusüksus on alamehitatud eelkõige tagasiside, kommunikatsiooni ja arenduste osas.

“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”

- Koguda regulaarset tagasisidet ning selle alusel kaaluda protsesside täiendamist. Ettepanekute tegijatele anda piisavat ja õigeaegset tagasisidet.
- Hinnata renoveerimise tellija ja töövõtjate rahuolu iga toetatud projekti osas.
- Korraldada regulaarseid kaasamistegevusi (ümarlauad, intervjuud, ankeedid) töövõtjate tõhusust ja arengut takistavatest asjaoludest.
- Luua virtuaalne keskkond, kus renoveerimisega seotud probleeme tõstatada ning arendusettepanekuid saaks turuosaliselt teha avalikult (nn *ticket* süsteem, mis on kasutusel peamiselt IT valdkonnas).

“/.../See tähendab, et meie tehniliste konsultantide tagasiside ei lähe sealt Kredexist enam kaugemale edasi”

Kokkuvõte renoveerimisprotsessi tagasiside ahelatest

Uuringu kontekstis on tagasiside ahelaks peetud peamiselt aktiivse turuosalise (nt tellija, töövõtja) protsessikogemuse jõudmist nii regulaatorini (keskvalitsus, omavalitus) kui ka teiste turuosalisteni.

Joonisel 1 on esitatud uuringus selgunud tagasiside ahelate skeem. Selguse huvides ei ole skeemil eristatud kõik võimalikke osapooli ja nende ahelate kombinatsioone. Ka uuringu maht ei võimaldanud kõike nüansse detailides välja selgitada.

Eristuvad sisemised ehk põhiprotsessi osapoolte vahelised ahelad ning välimised ahelad, mis ilmnevad põhiprotsessis osalejate ning regulaatorite vahel.

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. Ühte konkreetset ahelat, mis halvimas seisus ei saa välja tuua, pigem vajavad kõik ahelad olulist järele aitamist.

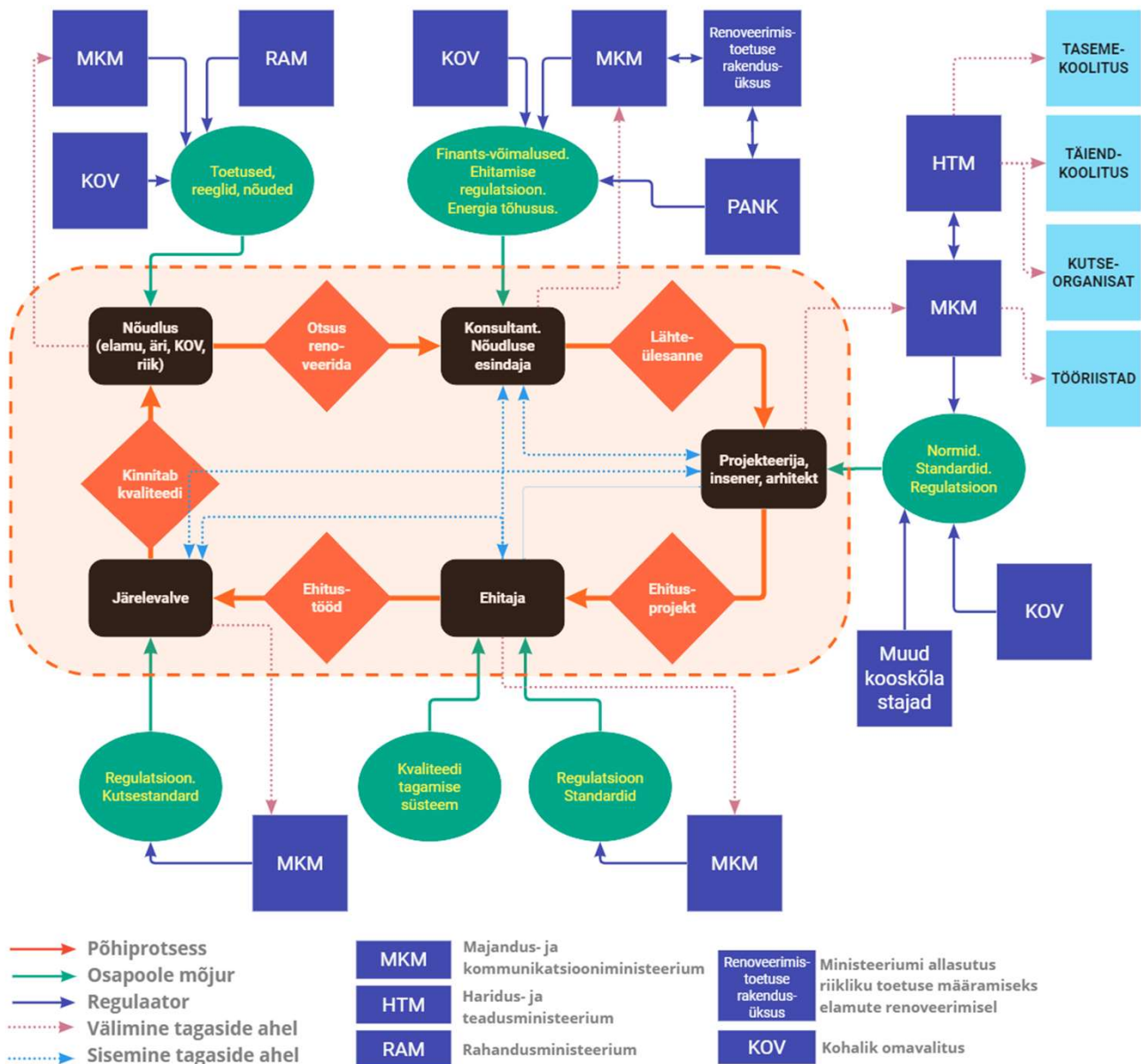
Kuna välimised ahelad mõjutavad kõige otsemalt töövõtjate tulemuslikust (mahtu ja kvaliteeti) turul, tuleb regulaatoritel ahelate toimimise tagamiseks sekkuda. See tähendab, et tagasiside turult peab muutuma regulaarseks ja süsteemseks ning

järeldustele peavad järgnema tegevused.

Lisaks töövõtjatele on põhiprotsessi osaks ka tellija, kes samuti omab väärtuslikku 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.

Selgub, et sisemised tagasiside ahelad on samuti praegu pigem juhuslikku laadi. Samas, aja jooksul need ahelad muutuvad süsteemsemaks ning tugevamaks, kui selle tingib vajadus koostööks. Sestap otsest sekkumist regulaatori puhul ette näha pole vaja. Veelgi enam, välimiste ahelate arendamisel muutuvad tugevamaks ka sisemised tagasiside ahelad. Oluline on regulaatoril koostööd otseselt ja kaudselt toetada. Näiteks soodustades integreeritud hankeid, kus konsultant, projekteerija, arhitekt, tootja ning ehitaja otisvad ühiselt lahendusi ning ka vastutavad oma tulemuse eest.

Pikaajalise mõju poolest võib esile tõsta ahelaid, mis viivad välja koolituseni. See tähendab, et tagasiside turult ning innovatsioonist peab jõudma kõikidele koolituse tasemetele.



Joonis 1. Tagasiside ahelad