

Tallinn
02.01.2017 a.

Seletuskiri tehnilise lahenduse väljatöötamiseks

Projekt: Adressil Toompuiestee 12 hoone renoveerimine
Tellija: KÜ Toompuiestee 12
Tellija esindaja: Anatoli Belov

Renoveerimisprojekti eesmärgid

Korterühistu (KÜ) esmaseks prioriteediks on **avariiliste põhikonstruktsioonide ning süsteemide välja vahetamine**. Samuti eesmärgiks on maja renoveerimine laiemas mõttes kuna hoone on päris vana ning viimaste aastate jooksul kapitaalselt oli renoveeritud ainult maja fassaad. Renoveerimise tulemusel soovitakse üldiselt **elamistingimusi parandada** aga selleks, et taotleda finantstoetust läbi KredEx-i, eesmärgiks on ka seatud hoone **energiatõhususe suurendamine**.

Need on kolm plaanitava kapitaalremondi põhiülesannet. Allpool on toodud detailsem (aga mitte täis või lõplik) tööde loetelu.

1. **Ülesanne 1** – kriitilises seisukorras olevate konstruktsioonide ning süsteemide väljavahetamine.
 - 1.1. Katus
 - 1.1.1. Põhikatuse konstruktsiooni remont ning katte väljavahetamine
 - 1.1.2. Esimese korruse katuse remont
 - 1.1.3. Vee äravoolude korrastamine või väljavahetamine
 - 1.2. Torustik
 - 1.2.1. Vee- ja kanalisatsioonitorude (püstikute) väljavahetamine
2. **Ülesanne 2** – maja renoveerimine elamistingimuste parendamiseks.
 - 2.1 Kelder
 - 2.1.1 Keldri puhastamine, vana torude demonteerimine ning utiliseerimine
 - 2.1.2 Keldri soojustamine
 - 2.1.3 Panipaikade väljaehitamine
 - 2.1.4 Viimistlemine
 - 2.2 Pööning
 - 2.2.1 Pööningu põranda soojustamine
 - 2.2.2 Panipaikade väljaehitamine
 - 2.3 Trepikoda
 - 2.3.1 Viimistlemine

2.3.2 Soojustamine

3. **Ülesanne 3** – on maja energiatõhususe suurendamine KredEx-i toetuse saamiseks.

Otsitav lahendus

Projekteerija või tehnilise konsultandi põhieesmärgiks on tehniliselt ning finantsiliselt tõhusaima lahenduse välja töötamine nii, et kõik kolm ülalmainitud ülesanded saavad täidetud. See tähendab ka seda, et lahenduse välja töötades tuleb ka arvestada tööde maksumusega ning koosta remondi eelkalkulatsiooni.

Tuleb arvestada sellega, et kuna maja asub muinsuskaitsealas siis kõik projektid peavad olema kooskõlastatud Tallinna Linna Kultuuriväärtuste ametiga ning kõik tööd tehtud sama ameti järelevalve all. Seoses sellega tuleb silmas pidada seda, et olemasoleva kogemuse järgi see amet ei taha eriti seinte soojustuse heaks kiita kuna see võib muuta hoone välisilme.

Aga, kui projekteerijale või tehnilisele konsultandile on teada seinte soojustuse lahendused mis ei muuda seinte välisilmet ning millele võib Kultuuriväärtuste ameti heakskiidu saada, siis meie silmas see kindlasti oleks oluliseks eeliseks. Aga muidugi iga lahendus peab ka olema finantsiliselt tõhus.

Projekteerija või tehnilise konsultant peab lähtuma KredEx-i poolt esitatud toetuse saamiseks kehtivatest nõuetest.

Remonditööde ning eelarve kinnitamise protsessist ning selle olulisest eeldusest

Korterühistul on põhimõtteline konsensus selle kohta, et maja tuleb täiesti renoveerida ning kaasajastada ja selle kohta on olemas üldkoosoleku otsused.

Oleme juba võtnud mõned hinnapakkumised töödeks loetletud esimeses ning teises ülesannetes siis nende liigikaudne eelarve on meil olemas. Aga töid loetletud kolmandas ülesandes ei ole veel teada siis nende eelarve koostamiseks tuleb hinnapakkumisi võtta või teha eelarve tuginedes teistele usaldusväärsetele informatsiooni allikatele.

Üleüldse tuleb arvesse võtta põhieelduse, et läbi KredEx-i taotletava toetuse summa oleks piisav Ülesande 3 maksumuse täielikuks katmiseks. See tähendab seda, et remondimahud on mõistlik suurendada ning lisaks prioriteetsetele töödele teha ka need tööd mis on vaja toetuse saamiseks, ainult sellisel juhul kui saadud toetus kataks vähemalt lisandunud tööde maksumust.

Lähteülesande ning ehitusprojekti koostamise põhitingimused

Lähteülesande koostamise käigus KÜ juhatus täiendab ning täpsustab tööde loetelu Ülesanne 2 täitmiseks.

Ülesande 3 tööde loetelu täpsustatakse tehnilise konsultandi poolt. Selle ülesande täitmisel on oluline eelistada niisuguseid lahendusi, mille rakendamise käigus oleks minimaalne kahju korterite viimistlusele ning mis võtaks arvesse juba tehtud renoveerimistööd mõnedes korterites.

Lähteülesanne ning ehitusprojekti koostamisel tuleb optimaalselt kombineerida need tööd, mis on vaja teha kõikide eesmärkide saavutamiseks ning tagades järgmised tingimused:

- a) Võtma ehitusprojekti võimalikult kõik tööd, aga nii, et on järgitud terviklahenduse põhimõtet. See on väga oluline tingimus toetuse saamiseks.
- b) Võimalikult vältida neid töid, mille tulemusel suureneb energiatõhusus, aga elamistingimused paremaks väga ei lähe.

Vormiline nõue

Välja töötatud tehnilise lahenduse tuleb vormistada aruanne kujul mida tuleb heaks kiita KredEx-iga ning mida oleks võimalik kasutada projekteerimise lähteülesandeks.

Anatoli Belov
KÜ Toompuiestee 12
Juhatuse Liige
Mobiil +3725093789