

Linn aitas ehitusloaga jänni jäänud ühistu juhil hiigelmaja korda teha

06.09.2013 Priit Liiviste

Sõpruse 202 korteriühistu juht Anvar Kima võib tehtud tööga rahule jääda – tema algatuse tulemusena valmis üks Eesti õnnestunumaid kortermaja renoveerimisprojekte



Sõpruse pst 202 maja sai täielikult interneti teel hallatava keskkütteautomaatika, kust ühistu esimees toa- või veesooja vajaduse korral kas või maailma teisest otsast muuta saab.

Augusti lõpul esitleti Tallinnas Sõpruse pst 202 Eesti suurimat renoveeritud korterelamut. Aktiivse korteriühistu tubli töö tulemusena sai majast tõeliselt hea näide õnnestunud remondist – energiaauditi kohaselt võivad elanikud arvestada umbes 65% suuruse energiakulude kokkuhoiuga.

Juba pea 14 aastat Sõpruse 202 korteriühistut juhtinud Anvar Kima sõnul oli korralikult tehtud kodutöö tulemusena Kredexist toetuse saamine üsna valutu, ent ühel hetkel tekkis probleeme ehitusloa saamisega.

«Ekslikult arvatakse, et kuna tellismajadel on paksud seinad, siis on nad ka soojapidavamad kui paneelmajad, aga üldjuhul see siiski nii ei ole. Tellismajadel on oluliselt rohkem igasugu pragusid ja vuuke ja meie puhul olid ka rõdud suureks külmasildade allikateks, seetõttu otsustasime need kinni ehitada,» selgitas Kima. «Probleem oli selles, et kuna me ehitasime rõdud kinni, eeldati, et meil suurenevad korterite pinnad ja hakati nõudma 100% kõigi elanike nõusolekut. Aga siin olid teatud seaduste ja määruste tõlgendamise küsimused, mis linnapea Edgar Savisaare ja abilinnapea Eha Võrgu abiga lahendatud said.»

«Hea on tõdeda, et ühistu juhatuse suutnud koolitustel õpitut maja renoveerimisel oskuslikult rakendada. Kiidan väga selle maja juhti, korteriühistu esimeest Anvar Kima, sest minu hinnangul ei ole 162 korteriga maja täisrenoveerimine mitte üksnes suur töö, vaid see on suur juhtimine, seda võib võrrelda mõne suure ettevõtte juhtimisega,» ütles Eha Võrk. «Loodetavasti jätkub linna ja ühistu hea koostöö ka tulevikus.»

Väärtuslikum vara

Eesti Korteriühistute Liidu juhatuse liikme Urmas Mardi sõnul on kortermajade renoveerimine äärmiselt oluline. «Energiasäästu kõrval võiks välja tuua teise olulise aspekti, milleks on vara väärtuse tõus elanike endi silmis. Inimesed, kes panustavad maja renoveerimisse, hindavad seda ka rohkem,» rääkis Mardi, kel jagus kiidusõnu ka korteriühistule, mida juhivad Anvar Kima: «Renoveerimine saab ikka ja alati teoks vaid tänu aktiivsele ühistule.»

Kima nentis, et sellise hiigelmaja kõigi elanike ühise mütsi alla saamine polnud sugugi lihtne. «Eks alguses on vaikselt alustatud ja kõik tööd, mis on seni ette võetud, on õnnestunud, nii et väike usalduskrediit on mängus,» mainis ta. «Inimesi on väga erinevaid – osa on passiivsemad ja tahavad, et teised kõik tööd võimalikult hästi ära teeks, mõned leiavad, et kogu renoveerimine on üks suur jama ja neil on õigus oma arvamusele. Tänu enamuse toetusele sai kulukas renoveerimisplaan siiski teoks tehtud.»

Kõik algab projektist

Kima sõnul toob ehitus- ja renoveerimistöõde puhul edu põhjalik eeltöö, mis tähendab muu hulgas ka tööprojektide tegemist. «Oma kogemustest oskan öelda, et asi algab ikkagi projekteerimisest,» rääkis ta. «Ma ei soovita põhiprojekti pealt teha asju – renoveerimise jaoks peaks olema tööprojekt, kus on sõlmed ka ära märgitud. See hoiab ehitamise käigus kokku nii aega kui ka raha, sest tekib oluliselt vähem üllatusi ja ootamatusi. Projekteerija peab olema muidugi hea ja omama olukorrast ja plaanidest selget ülevaadet.»

Lisaks on kindlasti vaja kaasata pädev ehitusjärelevalve, kuna ilma selleta läheb ühistu enda esindajatel tööde kvaliteedi jälgimisel keeruliseks. Kuid see, mismoodi leida tubli partner ehitusfirma näol, on Kima hinnangul puhas loterii. «Firma nime põhjal ei saa otseseid järeldusi teha, suures osas on see loterii, mismoodi koostöö objektijuhiga hakkab või ei hakka laabuma,» rääkis ühistu esimees. «Palju sõltub firma suhtumisest – kui üritatakse teha asja väga kiiresti ja ehitaja jaoks hästi optimaalselt, ei pruugi see renoveerimise puhul alati mõistlik olla. Kui ehitaja on oma aja väga pingsalt planeerinud, siis ei pruugi samuti head lahendust tulla. Meil läks oma maja renoveerimisel ehitusfirmaga õnneks ning koostöö sujus täpselt nii, nagu vaja.»

Tark ja säästlik maja

Sõpruse pst 202 maja renoveerimise käigus paigaldati majja ka täielikult interneti teel hallatav keskkütteautomaatika, mille parameetreid ühistu esimees vajaduse korral kas või maailma teisest otsast muuta saab. Keeruka soojusvahetite süsteemiga varustatud uudne süsteem on suisa nii kaval, et suudab ka ise toota päris märkimisväärset hulgal energiat, mis suunatakse tubade ja tarbevee soojendamisele.

Keskmiselt jääb tänu sellele saadav igakuine rahaline sääst 2000 euro piirimaile, mis teeb süsteemi paigalduse tagasimaksu ajaks alla viie aasta. «Paremat investeeringut on korteriühistu jaoks raske otsida,» nentis Kima. «Eelmisel talvel elas pool maja renoveeritud tingimustes ja pool veel remontimata osas, sellest hoolimata hoidsime me sisuliselt selle raha, mis me pangale maksame – 0,94 eurot ruutmeetri kohta –, talvekuudel juba energia pealt kokku.»

Nüüd, kui maja renoveerimine on täielikult lõpule viidud, lubab energiaaudit vähemalt 65% suurust energiasäästu, ent Kima sõnul võib süsteem isegi veel tõhusamaks osutuda.

Tulemus oleneb ka elanikest

Küttesüsteemi haldusliidese kaudu on ka ühistu liikmetele hea näidata, kuhu investeering läks ja mida selle eest vastu saadakse – igakuine energiasääst on selgelt näha ja inimesed võivad kindlad olla, et võetud laenukohustused ja selja taha jäänud tülikas remont ennast kindlasti ära

tasuvad. Ent parima tulemise saavutamine oleneb lisaks targale tehnikale oluliselt ka elanikest endist.

«Kui inimesed ikka talvel aknaid massiliselt lahti hoiavad, siis pole sellest remondist muidugi nii suurt kasu, kui olema peaks,» tõdes Kima. «Lisaks on võimalik saavutada oluline sääst toatemperatuuri väikese langetamise abil – kui teha seda näiteks ühe kraadi võrra, annab see umbes viieprotsendise säästu, mis nii suure maja puhul on juba üsna tuntav hulk. Elanike hoiakute muutus on projekti õnnestumiseks väga oluline.»

Linn on Sõpruse pst 202 ühistut varemgi vastavalt võimalustele toetanud, seda nii majaümbruse korrastamise kui koolituskulude katteks. «2009. aastal aitasime projekti «Hoovid korda» raames rajada Sõpruse 202 maja lastele mänguväljaku. Lisaks on Sõpruse 202 juhatus saanud korduvalt linnalt toetust korteriühistu tegevusega seotud isikute koolituskulude katmisel,» ütles abilinnapea Eha Võrk.

Hiigelmaja Mustamäel

Puhkemaja arhitekt on legendaarne Raine Karp, kelle tuntumate tööde hulka kuuluvad nii linnahall, rahvusraamatukogu kui kunagine Sakala keskus.

Sõpruse 202 asuvas eksklusiivses üheksakorruselises korterelamus on 162 korterit kogupinnaga 9630 m². Hoone on valminud 1971.

Aastal 1999 asutatud korteriühistu on alates 2000. aastast ühistu esimehe Anvar Kima eestvedamisel majas ette võtnud tohutul hulgal remondi- ja renoveerimistöid. Hoone fassaadi terviklik renoveerimine teostati aastatel 2012-2013, selle käigus soojustati kogu fassaad ja katus, vahetati välja kõik hoone aknad ja renoveeriti küttesüsteem. Hoonele on paigaldatud sundväljatõmbe- ja soojustagastusega ventilatsioonisüsteem.

Remondile kulus ligi 2,1 miljonit eurot, sellest 35% moodustas SA Kredex renoveerimistoetus 721 600 eurot, mis ühtlasi on seni suurim toetussumma korterelamule eraldatud rekonstrueerimistoetus.

Omafinantseering oli ligi 1,34 miljonit eurot ning selle tarbeks on korteriühistu võtnud laenu tähtajaga 20 aastat. Laenumakse ruutmeetrile on 0,94 eurot, prognoositav soojussääst energiaauditi alusel 65%.