

Lõputöö lühikokkuvõte

Asutus <i>(eesti ja inglise keeles)</i>	Tallinna Tehnikaülikool, Inseneriteaduskond <i>Tallinn University of Technology, School of Engineering</i>
Õppekava	BDRR13/13 - Kinnisvara korrashoid
Autor	Sandra Raav
Juhendaja	Roode Liias
Töö pealkiri <i>(eesti keeles)</i>	Korterelamu renoveerimise korraldamine Kuressaare, Mooni 1 näitel
Töö pealkiri <i>(inglise keeles)</i>	<i>Organizing the renovation of an apartment block on the example of Mooni 1, Kuressaare</i>
Töö lühikokkuvõte <i>(eesti keeles, 1-2 lk)</i>	

Käesoleva lõputöö eesmärgiks oli anda ülevaade ning analüüsida korterelamu renoveerimise korraldamise protsessi ning renoveerimistööde korraldamist. Eesmärgi täitmiseks kasutati näitena Kuressaares Mooni 1 aadressil asuva korterelamu ehitusprojekti ning korterielanike ja ehitusettevõtte poolseid hinnanguid/ütlusi.

Mooni tn 1 korterelamu võeti kasutusele 1986. aastal. Enne 2017. aastal teostatud komplektseid renoveerimistöid oli korterelamu suures osas amortiseerunud. Varem oli teostatud vaid väiksemamahulisi töid ning korterelamu kõik konstruktsioonid, viimistlus ja pinnakatted olid enne renoveerimistööde teostamist ehitusaegsed.

Peamisteks probleemideks olid suured küttekulud, katuse halb olukord, amortiseerunud tehnosüsteemid ja puudulikust õhuvahetusest tingitud halb mikrokliima. Need probleemid ka renoveerimistööde käigus lahendati. Selleks, et renoveerimistööde teostamiseni jõuda, oli tarvis läbi mõelda ning kavandada erinevaid protsesse renoveerimise korraldamise poole pealt.

Korterelamu renoveerimise korraldamise erinevad etapid on välja toodud tuginedes nii teoreetilise kui ka tegeliku olukorra võrdlusele. Ühelt poolt on välja toodud antud tööde tööpõhimõtted ning seadusandlusest ja normatiivsetest aktidest tulenevad nõuded. Teiselt poolt on selgitatud, kuidas antud toimingud Mooni tn 1 korterelamu puhul toimusid.

Korterelamu renoveerimise hinnangu poolel on võrreldud kütte- ja hoolduskulusid nii renoveerimisele eelneva kui ka järgneva aasta esimeste kuude põhjal. Samuti analüüsis autor ehitusettevõtte ning korteriühistu erinevaid seisukohti ja hinnanguid kogu protsessile.

Mooni 1 korterelamu renoveerimise korraldamise tervikprotsessile toetudes võib üheks olulisemaks alustalaks pidada järjepidevat ning aktiivset korteriühistut. Korteriühistu põhjaliku eeltöö tegemisest sõltub oluliselt kogu renoveerimise korraldamise protsessi nii ajaline kestus kui ka tulemuslikkus. Nagu ka konkreetses näites selgus, siis on oluline korterielanikele selgeks teha ka renoveerimistööde teostamisest tulenevad kulud ja tulud.

Kui korteriühistu ei ole piisavalt pädev korterielanikele renoveerimisvajaduse selgeks tegemises, võib juhtuda, et korteriühistu ei jõuagi konsensussele ning hoone jääbki renoveerimata, kuid ajapikku probleemid vaid süvenevad. Teisalt ei ole võimalik ka kõiki probleeme ette näha. Soovituseks oleks eelkõige suhelda teiste korteriühistutega, kellel on sarnased tööd juba teostatud ning samuti on abi ka SA KredExi poolsest tehnilisest konsultandist.

Olulisteks aspektideks peab töö autor ka põhjalik koostööd ehitusettevõtte ning korteriühistu vahel (sh korteriühistu omavaheline suhtlus) ning täpsetest aja- ning tarnegraafikutest kinni pidamist. Korterialanike pidev informeerimine töödest ja toimunud muutustest aitab vältida tööde käigus tekkida võivaid probleeme. Samuti oleneb aja- ja tarnegraafikute kinni pidamisest tööde õigeaegne teostamine. Kuna Mooni 1 korterelamu näitel oli ehitusettevõttel vajalik ka korteritesse ja lukustatud keldrisse sisse pääseda, olid omavaheline suhtlus ning graafikutest kinnipidamine ka üksteisele toetavas seoses.

Siiski jäid ka need korterielanikud, kes algselt olid renoveerimistööde teostamise vastu, lõpliku tulemusena rahule. Renoveerimistööde tulemusena vähenesid korteriühistu kütte- ja halduskulud, paranes elamu mikrokliima, tervikuna kinnisvara väärtus tõusis, pikenes elamu eluiga ja paranes ka hoone esteetiline pool.

.....

.....