



TALLINNA  
TEHNIKAÜLIKOOL

---

Ehituse ja arhitektuuri instituut

## NÕMME MAJA – VALDEKU TN 13 ARENDUSPROJEKTI ANALÜÜS

Analysis of „The Nõmme House“ – Valdeku St 13 Development Project  
EA 60 LT (inseneriõpe) / EA 70 LT (magister)

Üliõpilane: **Marek Kivi**

.....

Juhendaja: **Tiina Nuuter**

.....

Tallinn, 2017.a.

## **SISUKOKKUVÕTE EESTI KEELES:**

Antud magistritöös on vaadeldud aastatel 1950-1951 ehitatud koolimaja rekonstrueerimist Nõmme Linnaosavalitsuse ning haldusüksuste ühiseks hooneks. Antud hoone polnud enam koolihoonena tarvis ning seetõttu oli see seisnud viimased 7 aastat tühjana. Tühja ning kütteta seismine ei olnud antud hoone eksploatatsioonis jätkusuutlik ning kuna miljööväärtslikku hoonega, siis oli ainus võimalik lahendus antud hoone rekonstrueerimine. Ümberkolimise vajadust mõjutasid kasutuses olevate hoonete mittevastavused teenuse osutamiseks vajalikele nõuetele. Hetkel kasutusolevatel hoonetel puudus ventilatsioon, parklates puuduvad parkimiskohad ning raskendatud ligipääsetavus puuetega inimestele, mis aga uues hoones saavad kõik lahendatud.

Kuna tegu oli miljööväärtsliku hoonega pidi välisviimistlus jääma võimalikult sarnane sellele, kuidas ta nägi välja enne rekonstrueerimist, mis hõlmas endas karniiside, ornamentika, sammaste taastamist ning analoogsete uste ning akende kasutamist. Kuna hoone eelnev kasutus funktsioon oli olnud koolimaja, siis tuli muuta hoone ruumiprogrammi muutmaks see sobivaks kabinetidele. Uue ruumiprogrammi järgi saab hoones olema 151 ruumi. Lisaks Nõmme Linnaosa ruumidele saavad hoones olema renditavad ruumid nagu näiteks kohvik, võimla, juuksuriruum. Samuti saavad hoones olema ruumid Nõmme Vaba Aja keskusele ning sotsiaalhoolekandele.

Hoone rekonstrueerimine kestab ligemale 13 kuud ning läheb maksma 2 820 246 eurot, mis teeb ruutmeetrihinnaks 833 eurot. Antud maksumust sai võrreldud uute büroohonete ehitusmaksumustega. Võrdluses kasutatud uute büroohonete maksumused ruutmeetri kohta olid 919 eurot. Samuti sai võrreldud antud hoonele määratud üürihinda läheduses asuvate büroohonetega. Tingimusteks hoonete otsingul määrati, et tegu peab olema kas uue või renoveeritud hoonega, asukoht pidi olema, kas Pirital, Mustamäel, Haaberstis või Kristiines. Kirjeldusele vastanud üüripindade hinnad jäid vahemikku 8-12 eurot ruutmeetri kohta, mis on 2 kuni 3 korda kallimad, kui kokkulepitud üürihind antud objekti puhul.

Tasuvusarvutuses vaadeldi hoone tasuvust 50 aasta jooksul. Kuna kasutaja poolsed kulud remondile puudusid sai hoone amortisatsiooniks sai määratud 2% aastas. Inflatsiooni

määraks arvestati antud töö käigus 3% aastas. Antud tingimustel säästetakse 50 aasta jooksul 2 301 404 eurot. Sellisel juhul on hoone tasuvusajaks 33 aastat ja 2 kuud.

Hoone tasuvusperiood on küllaltki pikk, kuid kuna tegu on asutusega, mille eesmärk on inimesi teenindada, mitte tulu teenida, siis ei tohiks see olla määravaks. Hoopis olulisem on, et oleksid täidetud vajalikud tingimused klientuuri teenindamiseks, nagu näiteks võimalused teenindamiseks puuetega inimesi, nõupidamiste ruumide olemasolu ja piisavalt mahukas parkla klientuurile. Samuti puudus hetkel kasutuseolevatest ruumidest sundventilatsioon, mistõttu oleks tulnud ka olemasolevates hoonetes rekonstrueerimistöid teha.

## **SUMMARY OF MASTER THESIS:**

This master thesis observed the reconstruction of the school building built in 1950-1951 years of Nõmme District Government, and administrative units into mutual building. The building was no longer needed as the school, and that is why it was empty for the past 7 years. Empty and unheated condition of the building had not been operationally sustainable and, as it was a valuable building, the only possible solution was the reconstruction of the building. The need of moving was influenced on necessary requirements for providing the service of noncompliance of the building. The buildings used at the moment are lack of ventilation, lack of parking spaces in car parkings, and have difficult accessibility for people with disabilities, however, all of these will be resolved in the new building.

Since it was environmentally valuable building, the final exterior had to be similar to how it looked before the reconstruction, which included restoration of cornices, ornaments, statues and using the similar doors and windows. Since the prior function of the building was a schoolhouse, then the room program of the building had to be changed to make it suitable for offices. The new room program will include 151 rooms. In addition to the Nõmme district government premises, the building will include rental spaces such as cafeteria, gym, barber room. Also, the building will have spaces for such facilities like Nõmme Leisure Centre and social welfare.

The reconstruction of the building will last approximately 13 months and will cost 2 820 246 euros, which makes the price of 833 euros per square meter. This cost was compared with the cost of the construction of new office buildings. The cost of new office buildings was 919 euros per square meter. It was also determined the rental price by comparing the rental prices of nearby office buildings. The search conditions of buildings determined that it must be either a new or renovated building, the location should be, whether in Pirita, Mustamäe, Haabersti or Kristiine. The rental prices, accordingly to the description, were in the range of 8-12 euros per square meter, which is 2 to 3 times more expensive than the agreed rental price of a given object.

The profitability analysis showed the profitability of the building during 50 years. Since the repairs cost were absent in terms of the users, the amortization was measured at 2% a

year. The inflation rate was taken into account in the course of the work by 3% per year. According to these circumstances, 2 301 404 euros will be saved in 50 years. In this case a pay-back period of the building will be 33 years and 2 months.

The pay-back period is quite long, but since it is an institution which purpose is to serve people, not to earn income, then it should not be the determining factor. More importantly, that necessary conditions for providing customer service should be met, such as opportunities to serve people with disabilities, consulting services, and the existence of a sufficiently capacious parking for clients. Also, there is now a lack of mechanical ventilation of the existing buildings, that is why the reconstruction should be carried out as well in already existing buildings.