

## Lõputöö lühikokkuvõte

Asutus <i>(eesti ja inglise keeles)</i>	Tallinna Tehnikaülikool, Tallinna Kolledž <i>Tallinn University of Technology, Tallinn College</i>
Õppekava	BDRR 13/13 Kinnisvara korrashoid
Autor	<b>Johannes Rammo</b>
Juhendaja	Roode Liias
Töö pealkiri <i>(eesti keeles)</i>	<b>Pae 16 paarismajade rekonstrueerimise ja elueakulude analüüs</b>
Töö pealkiri <i>(inglise keeles)</i>	<b><i>The reconstruction and life cycle cost analysis of semi-detached houses located at Pae 16.</i></b>
Töö lühikokkuvõte <i>(eesti keeles, 1-2 lk)</i>	

Käesoleva lõputöö teemaks oli Pae 16 paarismajade rekonstrueerimise ja elueakulude analüüs. Eesmärgiks oli anda ülevaade hoonete rekonstrueerimise protsessist ning ülalpidamisest järgneva 20 aasta lõikes selleks, et leida rahalised kulud. Uuritavateks objektideks oli viis tühjalt seisvat ca 100 m<sup>2</sup> hoonet, mis on projekteeritud kahe korteriga paarismajadeks.

Autor tutvustas esimeses etapis rekonstrueerimise eelset hoonete olukorda, tõstes esile visuaalse vaatus tulemused, täiendades uurimist projekteerimise käiguga ja selle lõpptulemustega. Teises etapis jagas projekti põhjal rekonstrueerimist vajavad hoone osad alapeatükkideks, analüüsides tööde sisu. Projekti järgseteks rekonstrueerimistöde sisuks oli müüritiste taastamine, muude kandetarindite lammutamine ja uuesti ehitamine, lisaks uute tehnosüsteemide rajamine ja ruumitarindite viimistlemine. Välja toodud ehitustööde maksumuse hindamiseks arvutas autor osaliselt mahud. Keerukamate tööde mahud lasi hinnata spetsialistidel, kes tuginesid samuti rekonstrueerimise aluseks olevale põhiprojektile. Kolmandas etapis pandi paika ennetavat hooldust vajavate tehnosüsteemide ja tarindite ning heakorratööde regulaarsust, lisaks hindas hoonete kasutamisest tulenevate teenuste osakaalu. Teema võeti kokku kulude kalkuleerimisega toetudes turul pakutavatele teenuste maksumusele.

Praktilisteks tulemusteks arvutati viie hoone rekonstrueerimistöde maksumused ning ennetava hoolduse ja keskmise tarbimise kulud 20 aastaks. Maksumuse arvutamisel arvestati lisaks

hinnanguliselt 2% positiivse inflatsioonimääraga. Lõpptulemuseks selgus, et lisaks ehitusmaksumusele tuleb arvestada 31% lisakuludega, et ennetada hoonete avariitoid ja ette planeerimata remonte.

Põhiliseks järelduseks käesoleval lõputööl võib pidada seda, et enne igat rekonstrueerimist peaks arvutama nii ehituse, kui ka hilisema ülalpidamise maksumuse, et saada teada võimalikult täpsed kulud, et vajadusel teha muudatusi projektis või saada kindlust investeeringu ellu viimiseks. Lõputöös uuritud teema võib kasulik olla kinnisvara omanikule, kes plaanib hoone rekonstrueerimist, saades ülevaate, kuidas leida ehitusmaksumust ja ülalpidamise kulusid.