

# Sõpruse 244 renoveerimisest

27.03.12

Janis Pugri

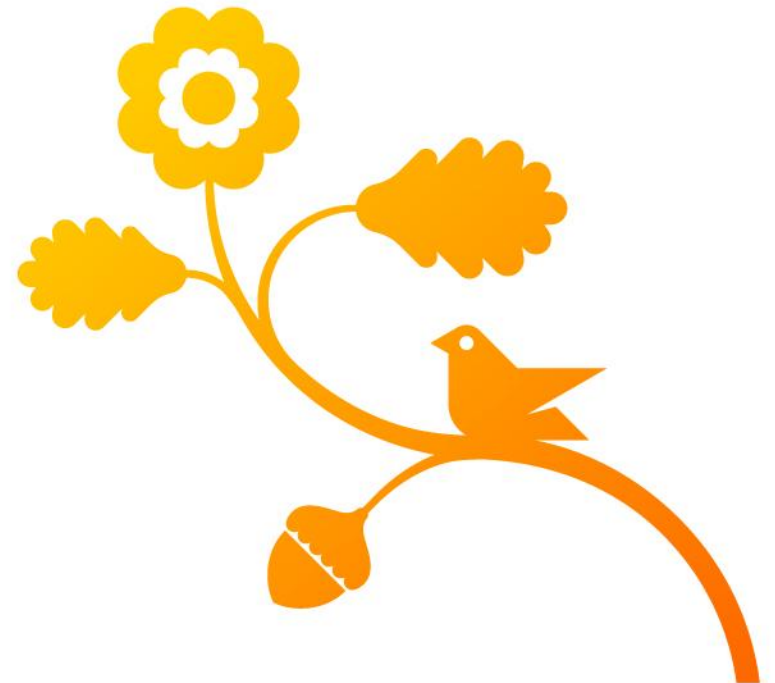
Swedbank

KÜ valdkonnajuht



# Teemad

1. Projekti eesmärgid, partnerid
2. Projekti ajakava ja eelarve
3. Õnnestumised / aregukohad
4. Terviklahendus
5. Õppetunnid - soovitused



## Idee ja partnerite kaasamine

- Swedbanki positsioon turul
- *energiatõhususe valdkonna eestvedajana algatada projekte, mis omaksid pikaajalist ja olulist tähelepanu paljude klientide jaoks.*
- Energiatõhusus (ET) - see on äri ja sotsiaalse vastutuse kombinatsioon, kus võidavad kõik osapooled !
- Korterelemute ET potentsiaal
  
- 2010 a. alguses ei olnud Eestis ühtegi paneelelamut, mis oleks renoveeritud komplekselt energiatõhusaks koos tagatud sisekliima kvaliteediga.
- Prioriteedid: sisekliima – energiasääst – eluiga/püsivus - välimus
- Turundusaspekt - õiged sõnumid õiges vormis !

## Projekti põhipartnerid

- Swedbank
- TTÜ
- Kredex
- MKM
- Tallinna linn
- Eesti Energia

### Olulised koostööpartnerid:

- AS ISS Eesti – elamu valitseja
- AS Maru Ehitus – projekteerija ja peatöövõtja
- AS Telora –E – projektijuht ja omanikujärelvalve
- Mesa Eesti OÜ – küttekulu jaotuse süsteem

## Näidisrenoveerimise eesmärgid

- Elamu **komplekssne renoveerimine**
- Paigaldada soojustagastusega ventilatsioonisüsteem, mis tagaks eluruumides **õhuvahetus vähemalt 0,5 korda tunnis**
- Aasta keskmine küttekulu viia **alla 100 kWh/m<sup>2</sup>**
- **Elukeskkonna kvaliteedi märgatav paranemine**
- **Eluasemekulude stabiliseerimine**
- Energiamärgise tase “C”

### Sõnumid avalikkusele:

- a) säästualase teadlikkuse kasv läbi praktikas elluviidud näite
- b) ehitusprotsessi ning kulude monitoorimine,
- c) sisekliima ja elukeskkonna kvaliteedi märgatav muutus - **ilma omanike maksekoormuse olulise suurenemiseta !**

## Nõuded konkursil osalejale

- Tallinnas asuv 5- korruseline ja kuni 5 trepikojaga paneel elamu, min 30 korterit
- korterelamu peab olema krediitväärne, ei tohi olla võlgnevusi teenusepakkujate ees
- eelistatakse korterelamut, kus pole teostatud olulises osas renoveerimistöid

## Renoveerimise peamised kriteeriumid (vormistatud üldkoosoleku otsusena):

- esialgne eelarve minimaalselt 1200 eek/m<sup>2</sup> (sh omafinantseering)
- tööde pakett peab sisaldama kõiki meetmeid, mis tagavad elamu kompleksse renoveerimise sh on nõutav :
  - \* individuaalse küttekulu jaotussüsteemi paigaldamine;
  - \* soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi väljaehitamine, min. õhuvahetusega 0,5 korda tunnis.

- Konkursi võitjale hüvitati järgmised kulud:
  - \* renoveerimistöõde projektid
  - \* projektijuhtimine ja omanikujärelvalve
  - \* individuaalse küttekulu jaotussüsteemi paigaldamine
  
- Olulised soodustused:
  - \* kuni 20 aastane laenuleping, mille intress on 1% (fikseerituna kogu laenuperioodiks ), Swedbank ja Kredex
  - \* soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi paigaldamisega seotud kulude kompenseerimine summas kuni 1 milj. krooni, Kredex
  - \* renoveerimistöõde omafinantseeringu kompensatsiooni (Fassaadid korda”) summas kuni 300 000.- krooni, Tallinn.

## Projekti üldine ajakava

| projekti tegevused        | protsessi algus                          | protsessi lõpp |                   |
|---------------------------|--|----------------|-------------------|
|                           | planeeritud protsessi<br>või hanke algus | esialgne plaan | <b>tegelik</b>    |
| elamu valiku konkursi     | 31.03.2010                               | 14.05.2010     | <b>12.05.2010</b> |
| <b>projektijuhi valik</b> | 8.04.2010                                | 30.04.2010     | <b>01.02.2011</b> |
| projekteerija valik       | 6.04.2010                                | 21.05.2010     | <b>03.05.2011</b> |
| projekteerimine           | 31.05.2010                               | 14.07.2010     | <b>01.09.2011</b> |
| ehitamine                 | 24.08.2010                               | 31.12.2010     | <b>13.02.2012</b> |



# Sõpruse 244 renoveerimistööde eelarve

|   | <b>Renoveerimistöö nimetus</b>                | <b>tööde maksumus, EUR</b> | <b>maksumus €/m2 kohta</b> |
|---|---|----------------------------|----------------------------|
| 1 | Katuse soojustamine                           | 40 700                     | 15                         |
| 2 | Fassaadi soojustamine                         | 132 500                    | 49                         |
| 3 | Vanade akente vahetus                         | 16 500                     |                            |
| 4 | Rõdude renoveerimine koos uute klaaspiiretega | 48 300                     | 18                         |
| 5 | Küttesüsteemi ja sojussõlme renoveerimine     | 100 000                    | 37                         |
| 6 | Soojustagastusega ventilatsioonisüsteem       | 100 000                    | 37                         |
| 7 | Küttekulude jaotussüsteemi paigaldamine       | 12 000                     | 4                          |
| 8 | Muud kulud                                    | 12 000                     | 4                          |
|   | <b>KOKKU</b>                                  | <b>462 000</b>             | <b>167</b>                 |
|   | erinevate toetuste kogusumma                  | 220 000                    |                            |
|   | laenusumma koos reserviga                     | 242 000                    | 90                         |
|   | <b>laenukoormus €/m2 kuus</b>                 |                            | <b>0,41</b>                |

## Mis õnnestus ?

- Projekt sai valmis
- Koostöö põhipartnerite ja toetajate vahel
- Elamu sai planeeritud soodustused + Kredexi 35% toetus
- Projektijuhi valik
- Ehitaja valik, kvaliteet ja hind
- Peatöövõtu meetodi rakendamine
  
- Projekti eesmärkide saavutamine, sh
  - \* õhuvahetus
  - \* energiasääst
  - \* eluasemekulude vähenemine

- **Projektijuhi kompetentsus !!!**
- Korralik lähteülesanne
- **Pakkujate põhjalik taustauuring** (*veendu, et pakkujad said aru lähteülesandest ja on võimelised seda täitma*)
- Ajaplaan – planeerimine ja projekteerimine vajab aega ! puhvrid
- Plaan B
- Osapoolte selged ülesanded, tähtajad ja vastutus,
- KÜ erisustega arvestamine:
  - \* üldkoosoleku otsused ja juhatuse volitused
  - \* otsustamine protsessis
  - \* osalemine koosolekutel, avatus kommunikatsiooniks ja info jagamine omanikele

## Omanike murekohad

- Projekti venimine, usaldusväärsus
- Toonklaasist rõdud
- Ventilatsioon – külma õhu voog pörandal ?
- Omavahelise konfliktid
- Energiasäästu tagamise garantii (*riik, Kredex ?*)
  
- Kohati raske aru saada:
  - \* renoveerimisvajadusest ja lahendustest
  - \* kuidas tekib energiasääst ?
  - \* laenukohustuse olemusest
  - \* investeeringute mõju maksekoormusele

- lähteülesandele ja standardile vastav kvaliteetne ehitusprojekt
- vahetada kõik aknad ( $U \leq 0,8$ ) ja paigaldada soojustuse tasapinda
- rõdude rekonstrueerimine eraldi vundamendile
- trepikodade sanitaarremont koos valgustuse ja turvalahendusega
- keldribokside ehitus
- keldrilae soojustus ?
- korterite välisuste vahetus (tuleohutus, välimus)
- korterisisese elektrijuhtmestiku vahetus
- parkla rajamine
- prügimajanduse korrastamine (süvakogumismahutid)
- heitvee soojuse taaskasutamise (vajab analüüsi)
- haljastus ja kinnistu heakord

## Edasised plaanid ja kommunikatsioon

- Energia ja rahaliste kulude monitooring ning kajastamine  
*(S 244 näitel energia ja investeerimiskulude analüüs 2011 vs 2012 ajakirjas Korterühistu ilmub aprilli alguses )*
- Elanike rahuloluküsitluse läbiviimine
- Ekskursioonid ühistu juhtidele objektil
- Renoveerimistöõde aruanne
- Õppe DVD renoveerimise etappidega

Kogu projekti info on koondatud veebilehele:

- [www.swedbank.ee/tervekodu](http://www.swedbank.ee/tervekodu)

**Tänan kuulamast !**

