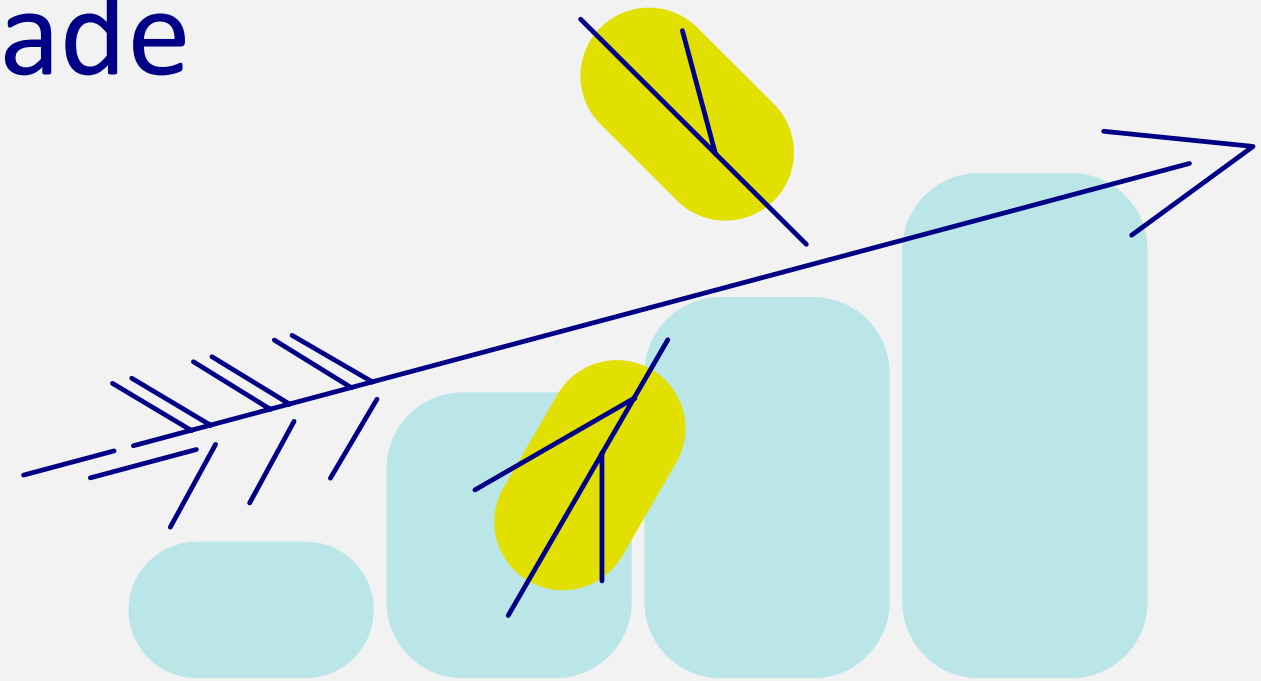
Korterelamute rekonstrueerimise meetmete tulemused ja KredExi kui hulgitellija vaade



Kalle Kuusk

Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutus

Rekonstrueerimise toetusmeetmed

+ 2003-2007 (≈13 mln €)
  - 10% toetust – saavutatava energiasäästu ja sisekliima nõudeid ei olnud
  - Kokku ~3 200 hoonet

+ 2010-2014 (38 mln €)
  - 15% toetus märgise klass E, 25% toetus märgise klass D ja 35% toetust märgise klass C
  - Mehaaniline ventilatsioon soojustagastusega
  - Ainult energiasäästu tööd
  - Kokku 661 hoonet
  - Aastane energiasääst ~60 GWh





Rekonstrueerimise toetusmeetmed

+ Alates 2015. aastast peamiselt terviklik rekonstrueerimine
  - Energiamärgis C
  - Väliseinte ja katuse soojustamine
  - Akende vahetus
  - Küttesüsteemi uuendamine
  - Soojustagastusega ventilatsioon
  - Vee- ja kanalisatsioonisüsteem
  - Elektrisüsteemi uuendamine
  - Päikesepaneelid









Funktsionaalsus

+ Lisaks energiatõhususele ka funktsionaalsuse parandamine.
  - Uued rõdud
  - Suuremad aknad
+ Ootus paremale sisekliimale (näiteks jahutus).
  - Korteriühistud on soovi avaldanud (näidet ei ole).
+ Liftide lisamine
  - Ühtegi rekonstrueeritavale korterelamule lifti lisamise näidet Eestis veel ei ole.
  - Lisatavad liftid tuleksid paljude kortermajade puhul kohaliku omavalitsuse maale.





Anmeri OÜ





Fotod:
Ilta-Sanomat

Elanike ootused

+ Elanike vajadustega arvestamine
  - KÜ ei ole professionaalne tellija.
  - Korterelamu rekonstrueerimisel on palju osapooli (KÜ, KOV, projekteerija, ehitaja, pank, KredEx).
  - Kuidas erinevate võimaluste ja ootustega elanike soovidega arvestada?

+ Korterites sees tehtavate tööde aja vähendamine
  - Sisetööd on elanikele ebamugavad.

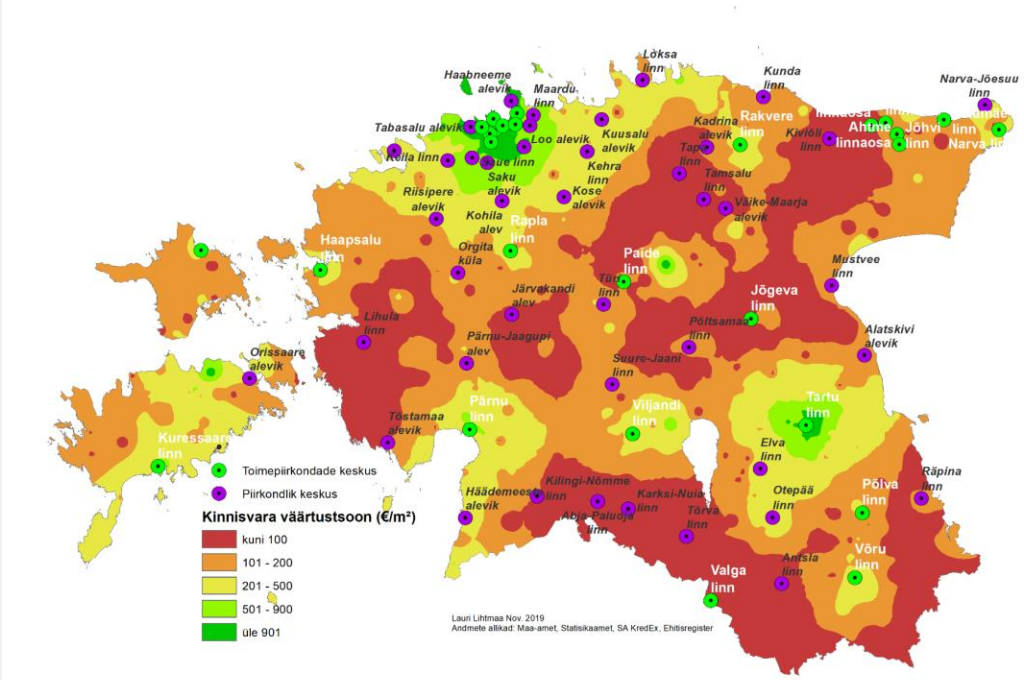




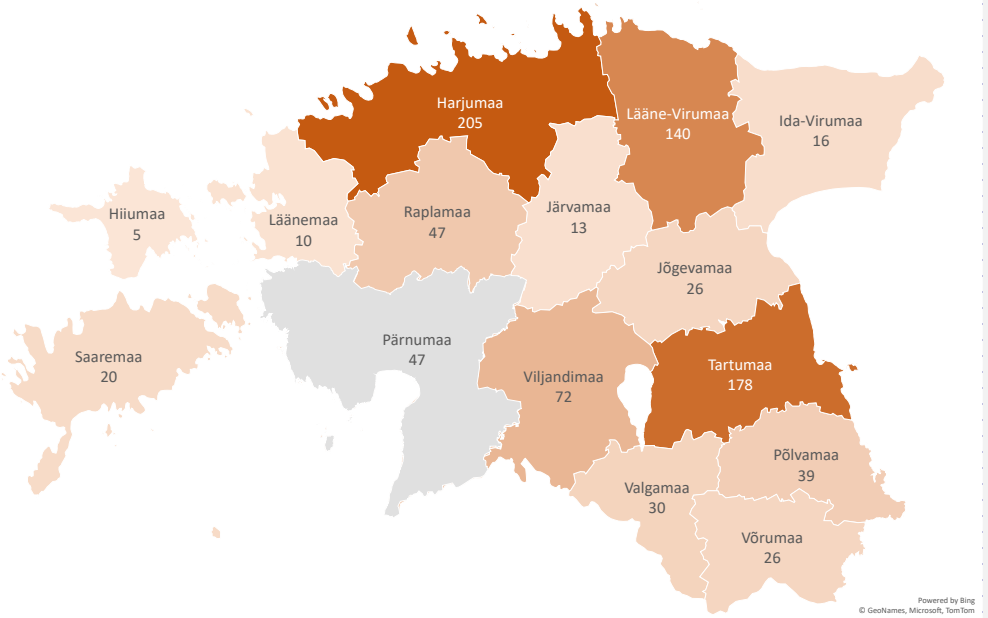
Rekonstrueerimise toetusmeetmed

+ Alates 2015
  - Toetus vastavalt energiamärgise klassile (C või D)
  - Toetus sõltub piirkonnast (alates 2019)

  - 875 korterelamut
  - Toetus 305 mln €
  - Koguinvesteering ≈700 mln €
  - Keskmine toetuse osakaal 44%

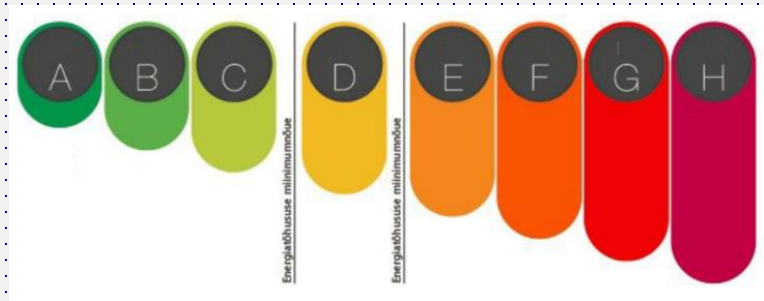


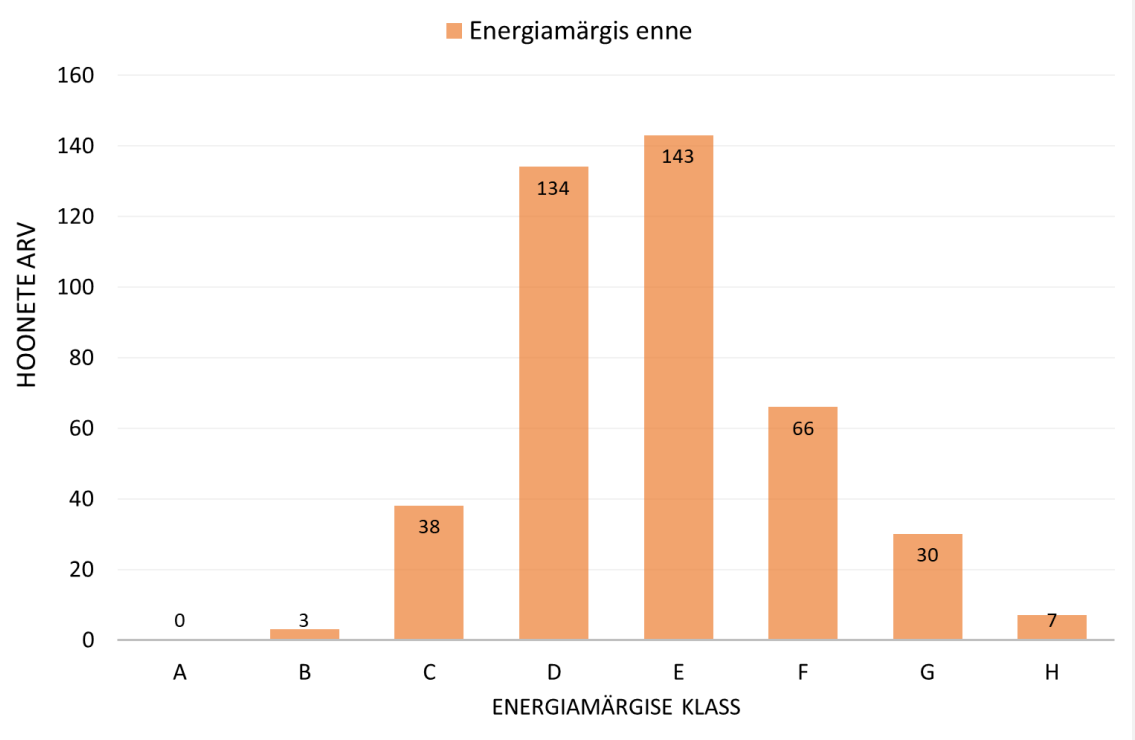
Toetuse otsuse saanud korterelamud 2015 - 2023



Energiasääst

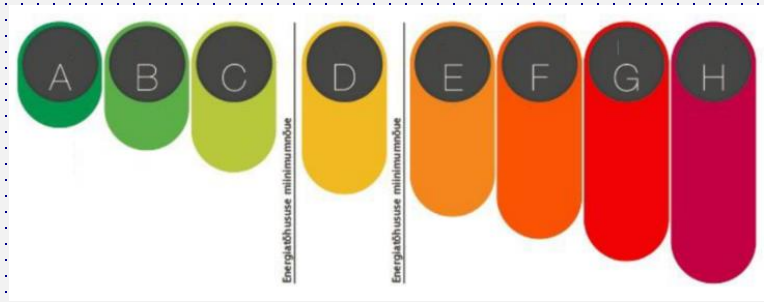
+ Enne ja pärast rekonstrueerimist energiamärgised
  - Alates 2015 rekonstrueeritud hooned

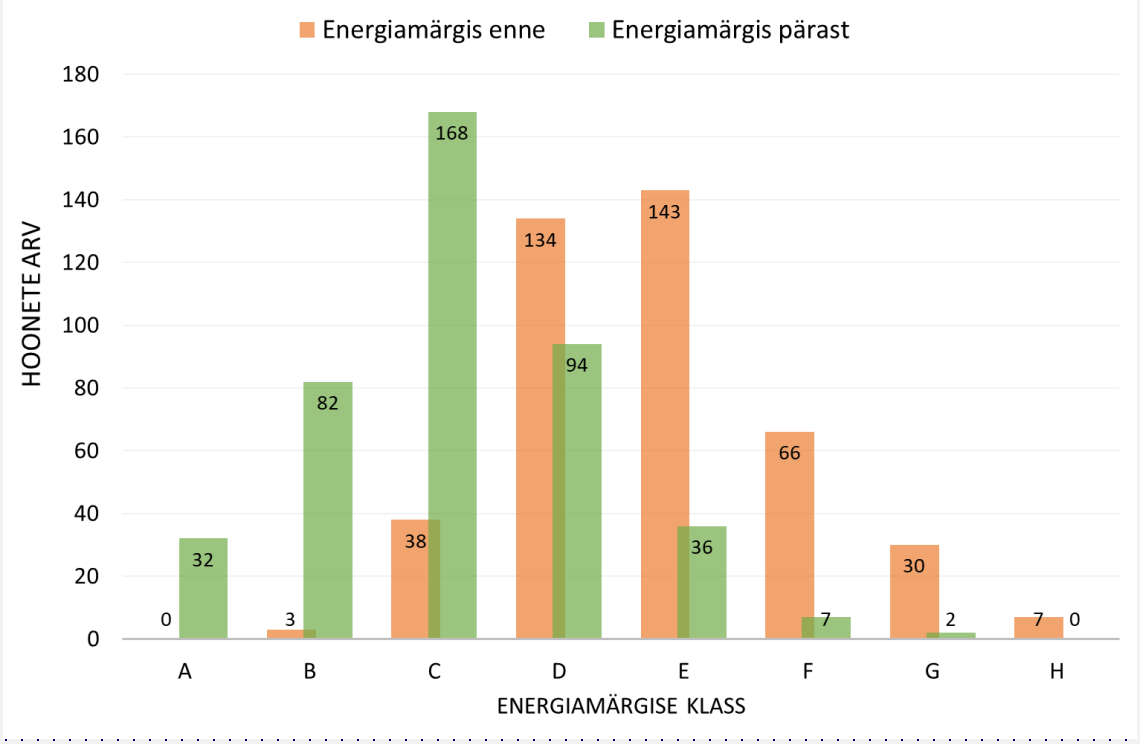




Energiasääst

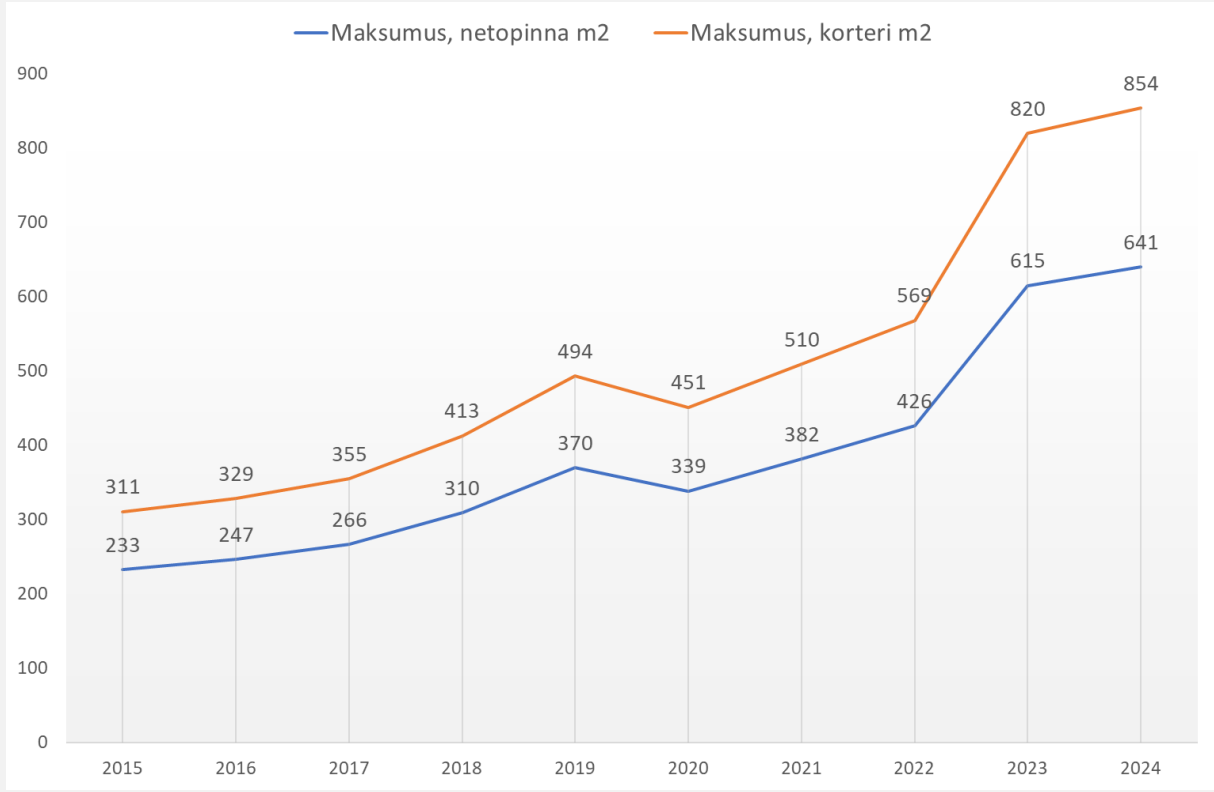
+ Enne ja pärast rekonstrueerimist energiamärgised
  - Alates 2015 rekonstrueeritud hooned
  - Peale rekonstrueerimist energiamärgise on esitanud 421 korterelamut
  - Soojusenergia sääst ~73 GWh (51%)
    (~ Saare maakonna kaugkütte müügimaht)
  - Elektri kasutuse suurenemine ~ 0,6 GWh (2%)





Rekonstrueerimise maksumus

+ Keskmine rekonstrueerimise maksumus ruutmeetri kohta on suurenenud ≈3 korda.
+ Põhjuseks ehitushinna kallinemine ja suurem tehtavate tööde nimekiri.
+ Rekonstrueerimise maksumus ≈30% uue korteri maksumusest.
    - Uue korteri keskmine m^2 maksumus Tallinnas ≈4300 € ja mujal Eestis ≈2900 €.
+ Rekonstrueerimise strateegias hinnati rekonstrueerimist vajavaks mahuks 18 mln m^2.
    - Tänaste maksumuste juures ≈11 miljardit €.
    - 30 aasta peale ≈360 mln € aastas
    - Keskmise toetuse 40% puhul ≈144 mln € aastas.



KredExi kui hulgitellija-tehaseline rekonstrueerimine

+ Eesmärk vähendada rekonstrueerimise aega ja tõsta kvaliteeti
  - Tehases valmistatud ja viimistletud fassaadi elemendid koos akende ja ventilatsiooni torudega.
  - Rekonstrueerimistööd ilma tellinguteta.
  - Rekonstrueerimistööd ca kolmandiku võrra kiiremad.
  - Korterites sees tehtavad tööd määravad rekonstrueerimistööde kestvuse.

+ Meetme maht ~18 miljonit eurot
+ 50% toetus
+ Terviklik rekonstrueerimine (energiamärgise klass C)
+ Fassaadi soojustamine tehases eeltoodetud elementidega.





Tüüpprojektid







+ Ehitus-projekteerimistöövõtt
+ Hankes korraga mitu sama tüüpprojekti alusel ehitatud kortermaja (keskmiselt 5).
+ Eesmärgiks suuremad lepingud ja nn mastaabi sääst.
    - Mastaabi säästu ei tekkinud (ühistul on võimalik kuni lepingu sõlmimiseni loobuda).

Protsess

+ “One-stop shop” lähenemine
+ KÜ jaoks üks partner - projekteerija, majatehas ja peatöövõtja

KredEx → Konkurss korteriühistutele

KredEx → Konkurss ettevõtetele (projekteerija, majatehas, peatöövõtja)

+ KredEx vedas protsessi:
  - Toetuse saaja on korteriühistu
  - KredEx korraldas hanked
  - KredExi ja ettevõtjate vahel on koostööleping
  - Projekteerimise leping ja ehitustööde leping on ettevõtja ja KÜ vahel

KredEx → Minikonkursid samatüübilistele korterelamutele

KredEx → Minikonkursi võtja selgus hoonete grupi maksumuse summa alusel

KÜ → Iga KÜ sõlmib eraldi lepingu

+ 19 korteriühistut otsustasid rekonstrueerida.
+ Majad jagunevad kahe ettevõtete grupi vahel (10 ja 9 korterelamut)

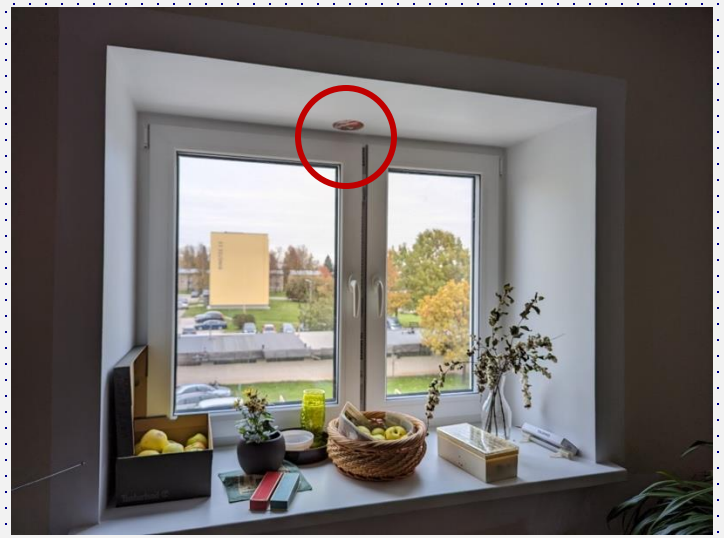
Tehaselise meetme uuendused

+ Tehnilised uuendused:
  - Ventilatsiooni sissepuhe seinaelemendi sees
  - Ventilatsiooni paigalduseks ei ole vaja välisseintesse auke puurida.

+ Regulatiivsed uuendused:
  - Ehitus-projekteerimistöövõtt.
  - Eesti Puitmajaliidu eestvedamisel koostatud tuleohutuse juhend “Korterelamute renoveerimine tehaseliste fassaadielementidega”

+ Protsessi uuendused:
  - Rippmenüü valikutega lähteülesande põhi korteriühistutele.
  - KredEx teeb hankeid.





Tabel 15. Planeeritavad tööd (soojusvarustus ja küte)

	Valik	Märkused
Projekteeritav soojusvarustuse liik	<Tee valik>	
Soojussõlm	<Tee valik>	
Küttesüsteem (radiaatorküte)	<Tee valik>	
Keldri küttelahendus	<Tee valik>	
Vannitoa siugtorud	<Tee valik>	
Individuaalsete kulumõõtjate paigaldus	<Tee valik>	
Lisamärkused:		

Tehaselise rekonstrueerimise näited







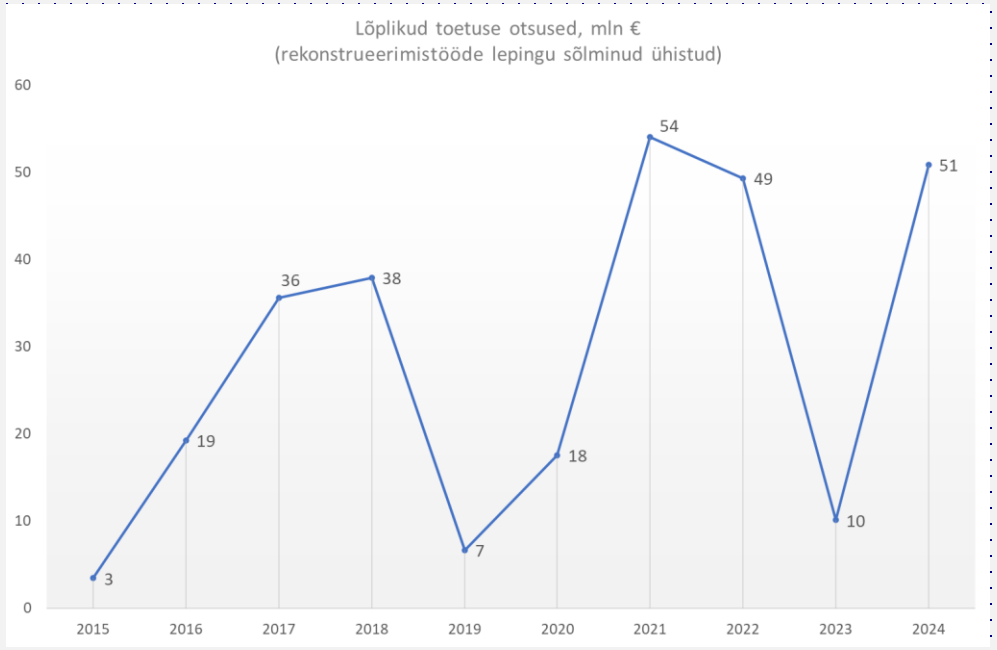

Kokkuvõte

+ Toetusmeetmed annavad ette nõutava tehnilise taseme.
+ Energiasääst üldjuhul saavutatakse.
+ Olemasolevate korterelamute funktsionaalsuse parandamine (rõdud, liftid jms).

+ Tehnilised probleemid on ettevõtete poolt lahendatavad.
+ Standardiseeritud tehnilised lahendused (välispiirded, tehnosüsteemid, tuleohutus jne).
+ Standardiseeritud lähteülesanded, lepingud ja tööde vastuvõtmise nõuded.

+ Rahastus põhineb Euroopa Liidu fondidel (meetmete mahud on kõikuvad).
+ Ebastabiilne rahastus tekitab järjekorrad (kõik on korraga samas protsessi etapis).
+ Taotluse esitamisest rekonstrueerimistööde lepingu sõlmimiseni läheb 1-2 aastat.





Aitäh!



Kalle Kuusk

Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutus

eis.ee