

Korterelamute rekonstrueerimise müüdid

<https://www.ttkk.ee/uudised/korterelamute-rekonstrueerimise-muudid/> 21.02.2019



Taas alustatakse KredExi korterelamute rekonstrueerimistaotluste vastuvõtuaga. KredExi kommunikatsioonispetsialisti Joonas Kerge sõnul loodetavasti juba märtsi jooksul.

„Oluline on märkida, et tingimused pisut muutuvad, nt on toetuse määr natuke väiksem, suures plaanis midagi kardinaalselt aga ei muutu“. Kerge täiendab, et nad loodavad täpsed toetuse tingimused avalikuks teha lähiajal, seega tasub jälgida KredExi kodulehte.

„Taotlemine on edaspidi voorupõhine. See tähendab, et igal aastal on toetusteks ette nähtud kindel summa. Selles mõttes on taotlusvoorude avanedes paremas seisus korteriühistud, kes on juba alustanud vajalike ettevalmistustega, sest tegemist on ajamahuka ettevõtmisega. On ka palju korteriühistuid, kes kasutasidki vahepealset aega ettevalmistuste tegemiseks, nad ei jõudnud taotlust esitada enne kui taotluste vastuvõtu peatasime, aga ootavad võimalust toetusega oma majad korda teha“, nendib Joonas Kerge.

Tallinna Tehnikakõrgkooli ehitusinstituudi energiatõhususe lektori Anti Hamburgi hinnangul on korterelamute rekonstrueerimine aktuaalne ja populaarne teema, mis vajab lahkamist, kuna on seotud erinevate väärarusaamadega. See tuleneb sellest, et puuduvad põhjalikud teadmised. Alljärgnevalt toobki lektor Anti Hamburg välja kuus rekonstrueerimisega seotud müüti ning analüüsib ja selgitab neid põhjalikumalt.

Esimene müüt on, et hoone soojustamine ei ole mõistlik.

“Siinkohal pean silmas piirdetarindite, teisisõnu hoone välisseinad, katus, aknad – nende soojapidavuse parandamine. See on seotud küsimusega, kas see on majanduslikult tasuv”, selgitab Hamburg.

“Korterelamute soojapidavuse parandamine ehk välisseinte ja katuse soojustamine ning akende soojapidavamate vastu vahetamine on reeglina alati energiatõhususe kohaselt mõistlik. Loomulikult tuleks enne korda teha aluskonstruktsioon, kuhu soojustus peale toetuma hakkab. See tähendab, et soojustus peaks olema terviklik ning tuleks lahendada projektiga”, nendib Anti Hamburg.

“Kuid Eestis muinsuskaitse piirangutega hoone välisilme muutmine ei ole lubatud ning nende hoonete välisseinte soojustamine võimalik ei ole”, toob Anti Hamburg välja.

Teine müüt seisneb arusaamas, et ventilatsiooni ei ole mõistlik renoveerida, kuna see viib soojuse ruumist välja.

Anti Hamburg paneb südamele, et ventilatsiooni renoveerimine on enam kui vajalik, kuna selge on see, et kui hoones pole ventilatsiooniga 30 aasta jooksul midagi ette võetud, siis igal juhul see ei toimi. “Tervise seisukohast on aga õhuvahetus äärmiselt vajalik ning akende kaudu õhutamine kindlasti ei ole tüüpilisel näitel piisav ventilatsioon – sellisel juhul peaksid olema aknad pidevalt tuulutusasendis. Ventilatsioonisüsteem tuleks samuti lahendada projektiga ning need lahendused on olemas”, selgitab Hamburg.

“Ventilatsiooniga on seotud veel ka järgmine müüt, et üle viiekorrusteliste kortermajade puhul pole võimalik soojustagastusega ventilatsiooni välja ehitada. Arvatakse, et ei ole võimalik paigaldada uusi väljatõmbetorustikke, kuid unustatakse ära, et kui ventilatsiooni ehitatakse, siis on võimalik ka ära kasutada välisseina soojustuse kiht ehk sinna sisse paigaldada uued ventilatsioonikanalid. Ka selle jaoks on olemas lahendused, samuti saab ära kasutada olemasolevaid väljatõmbekanaleid”.

Kolmas müüt kinnistab, et küttesüsteemi renoveerimisest piisab hoone energiatõhususe tagamiseks.

Lektor väidab, et suures osas on selle müüdi taga on küttesüsteemide ja – torustike müüjad, kes ütlevad, et see, kui vahetada välja olemasolevad radiatuurid ning

radiaatoreid ühendavad torustikud, mille kaudu ühetorulise küttesüsteemi muudame kahetoruliseks küttesüsteemiks ning tasakaalustada nad, siis seejärel meie üldine ruumiõhu temperatuur peaks alanema ja sellega siis hoitakse kütteenergiakulu kokku. "Enamasti on olukord, et kortermajades ei hoita mitte kõige madalama ruumi järgi temperatuuri, vaid hoitakse pigem sobilikku temperatuuri – väga suurt ülekütmist ei ole. Kui me küttesüsteemi ära renoveerime, siis temperatuuri alanemist tegelikult ei toimu ning ei toimu ka kütteenergia kokkuhoidu. Pigem tuleb kokkuhoid sellest, et küttekehade sees on termostaatventiilid ning need reageerivad kevadeti-sügise ti päikese vabasoojusele ja ta hoiab ühtlasemat ruumiõhu temperatuuri, kui kevadeti ei kuumene ruumid üle. Mingi väike küttekokkuhoid sealt tuleb", hindab Hamburg. "Kindlasti tuleb suurem kokkuhoid nendes hoonetes, kus ruumid on oluliselt vana küttesüsteemiga üle köetud ning uue küttesüsteemi paigaldamisega on võimalik hoopis alandada ruumi temperatuuri. Siia võib tuua näite, et renoveeritud kortermajades on võrreldes renoveerimiseelse olukorraga hoopiski ruumiõhu temperatuur tõusnud ning loodetud kütteenergiakulu jääb hoopiski saavutamata".

Neljas müüt väidab, et tavaks on saanud, et soojaveetorusid ei ole mõistlik isoleerida.

Hamburgi hinnangul on igal juhul vaja veetorustikke välja vahetada, kuna nende eluiga on kuskil 30 aastat.

"Kui veetorustikest rääkida, siis nende eluiga kindlasti sõltub ka veekvaliteedist, kuid nad peaksid olema ka isoleeritud. Alati ei kasutata kõige õigemaid isolatsioonimaterjale, mistõttu tüüpiline on, et soojaveetorustikud isoleeritakse kondensaadi kaitseks mõeldud isolatsioonimaterjalidega ning külmaveetorud jäetakse üldse isoleerimata. Tegelikuses on vaja ka külmaveetorud isoleerida kondensaadikaitsega, et need ei hakkaks tilkuma. Soojaveetorustikud ja soojaveeringlustorustikud tuleks isoleerida soojusisolatsiooniga. Tavaliselt fooliumiga kaetud villmaterjal oleks õige lahendus, kuid kahjuks alati seda ei tehta, kui tehakse siis reegel on see et torustiku põlved ning ventiilid jäävad igal juhul isoleerimata", nendib lektor.

Viies müüt ütleb, et korterelamu terviklik rekonstrueerimine ei ole majanduslikult otstarbekas.

Anti Hamburg tõdeb, et väga paljud kortermajad, mis on alustanud renoveerimisega on võtnud seisukoha, et nad ei taotle rekonstrueerimistoetust, vaid hakkavad ise otsast hoonet renoveerima. "Tervikrenoveerimist ei soovita ette võtta, kuna siis peab kohe korda tegema ka ventilatsiooni, mis on kulukas. Kui aga antakse näiteks 40% renoveerimistoetust, siis see muudab rekonstrueerimise oluliselt majanduslikult mõistlikumaks. Ventilatsiooni korda tegemine on oluline, sest kui see ei ole tagatud, siis nõuetekohane tervisele vajalik õhuvahetus peaks siiski olema tagatud", rõhutab Anti

Hamburg.

“Soojustagastusega ventilatsioon annab ka energiasäästu ja muudab kogu protsessi majanduslikult otstarbekamaks. Kui oodata renoveerimisest ainult kulude langemist, siis ei tohi ära unustada ka seda, et kortermajades on niikuinii vajalikud tööd, mida hoone edasise püsimise nimel tuleb teha”, hindab lektor.

“Alati ei olegi renoveerimine majanduslikult tasuv olla, kuid esimese asjana ei peaks tegelikult vaatama ainuüksi majanduslikku tasuvust. Kõigepealt tuleb selgeks teha, kas hoones on avariiote, mis tuleks kõigepealt likvideerida. Samuti tuleks kindlaks teha, kas seal on tagatud nõutav sisekliima ehk teisisõnu, kas seal on üldse võimalik tervislikult elada. Normaalseks eluks vajalikud tööd on igal juhul vaja ära teha ja see ei pruugigi olla majanduslikult tasuv alati”.

Kuues müüt seisneb selles, et hoone rekonstrueerimine ei ole üldsegi mõistlik.

Anti Hamburg nendib kokkuvõtteks, et tegelikkuses vajab igasugune vanem korterelamu veidi renoveerimist, eriti kui hoone on juba rohkem kui 30 aastat vana, siis võib kindel olla, et paljud tehnosüsteemid on amortiseerunud.

“Ilmselt on hoone piirdetarinditel ka nähtavaid puuduseid – suurpaneelidel võivad vuugid korrast ära olla või mõned kivimaterjalid on murenenud. Isegi, kui hoone ei ole kokkuvarisemisohtlik, siis renoveerida tuleb. Hoone keskmiseks elueaks loetakse umbes 50 aastat, olenevalt ka hoone korralisest hooldusest ja sellest, milliseid renoveerimistöid on aja jooksul teostatud. Kindlasti on hoonet vaja hooldada ja ka teatud aja tagant renoveerida” lausub lektor lõpetuseks.