

Tehaselise renoveerimise peatöövõtja kogemuslugu

Marger Krumm
Balti Vara Ehitus OÜ
Ehitus- ja projektijuht
28.01.2025, Võru



Balti Vara Ehitus OÜ

- 15 aastat kogemust korterelamute renoveerimisel
- Renoveeritud üle 300 korterelamu
- Terviklikult renoveeritud üle 200 korterelamu
- Tehaseliselt renoveeritud 10 korterelamut

Pilootprojekt – kus kõik alguse sai ja peamised takistused?

- Juriidilised – lepingute ülevõtmine, ühine vastutus projekteerijaga läbi eraldi lepingu
- Finantsilised – hanke ja lepingu sõlmimise vahele jäi üle 20%-line hinnatõus
- Skeptilisus – umbusk tellijate (majaelanike) poolt, KOV (kohatine) vastuseis, turuosaliste ootus projekti ebaõnnestumise osas (nn väikese akna lahendus)
- Tehnilised – olemasoleva olukorra kaardistamine, kinnituslahenduste projekteerimine, ventilatsioonilahenduse rajamine elementidesse, tuleohutusnõuete täitmine
- Tehnoloogilised – mida ja kuidas uurida/mõõta, kuidas maksimaalselt efektiivselt toota ja paigaldada?

Majatüübid –
Tartu maja (111-
133)



Majatüübid – Tartu maja (111- 133)

- Kokku 6 maja Tartus ja Tartumaal

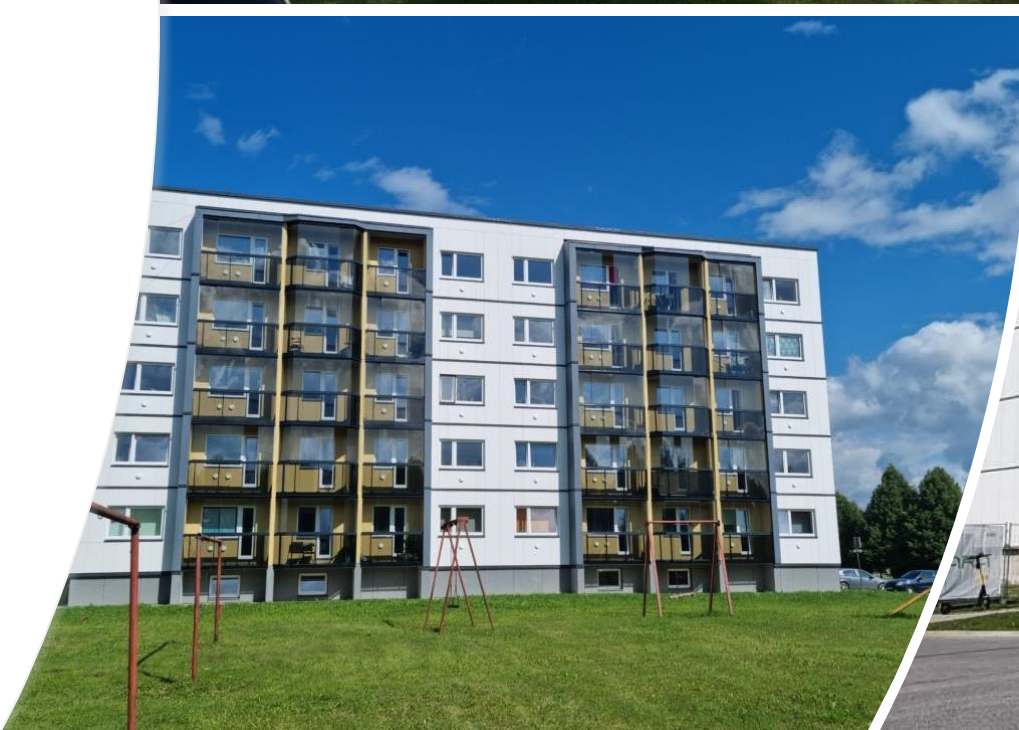


Majatüübid –
Õismäe maja
(111-121)



Majatüübid – Õismäe maja (111-121)

- Kokku 4 maja Harjumaal, Raplamaal ja Pärnumaal





Peatöövõtja vaade

- Suurem vastutus protsessi juhtimise osas, alates lähteülesande tekstist - kasutusteatisest ja garantiiaja lõpuni
- PEH võimaldab töid paremini planeerida, pikk graafik ja planeeritud alltöövõtjad
- Projekti kvaliteet tõuseb, kaasatud rohkem spetsialiste
- Lühem ehitusperiood
- Platsil vähem inimesi, tööohutus paraneb
- Vähem ehitusjätmeid
- Vähem garantiitöid

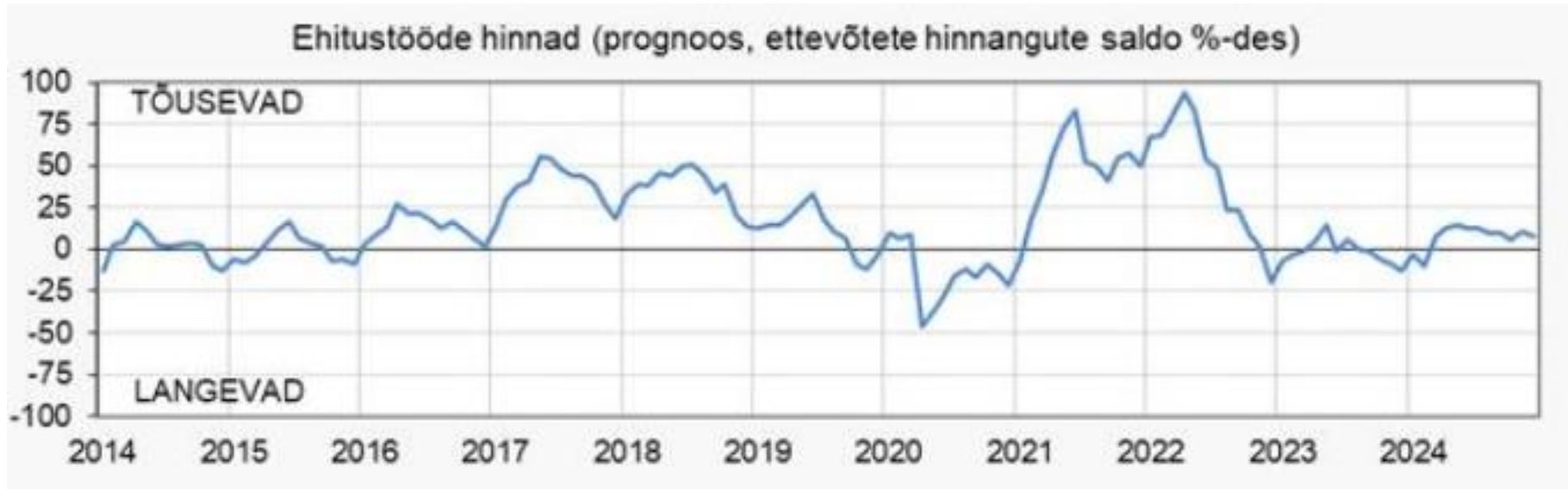
Tehaselise renoveerimise videod:

- Ringtee 3 Tellija lugu:
https://www.youtube.com/watch?v=aAztpiq_CuY&t=37s
- Nõva 3 Mõõdistamine ja modelleerimine:
<https://www.youtube.com/watch?v=TX0k50oSuJU>
- Kooli 7B (4 trepikoda, 60 korterit) elementide paigaldus:
<https://www.youtube.com/watch?v=dufhZjIQqCM>

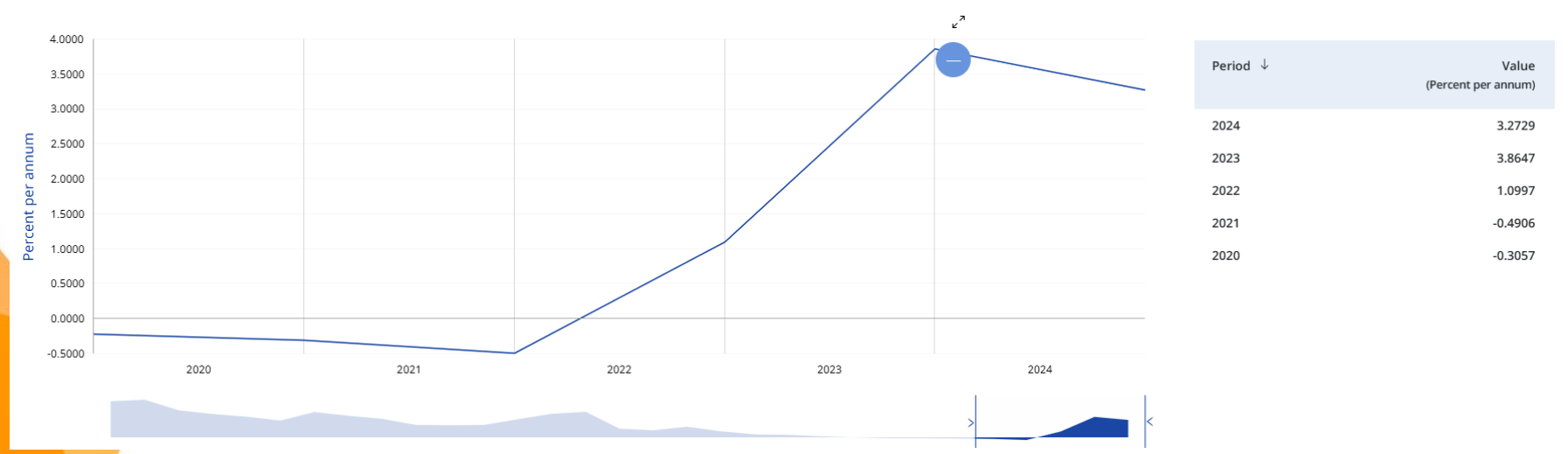


Kortterelamu rekonstrueerimise numbritest (viimane meede):

- 2025.aasta 170 miljonil eurot riigipoolset toetust -> ca 300 maja
- 2025.aasta EIS-i turul raha (toetus + laen) ca 425 miljonit eurot
- Toetuse jagunemine:
 - Harjumaa ja Tallinn 15 000 000€
 - Ida-Virumaa ja Tartumaa 10 000 000€
 - Jõgevamaa 7 500 000€
 - Valgamaa 7 000 000€
 - Põlvamaa, Järvamaa, Lääne- Virumaa, Viljandimaa ja **Võrumaa 6 500 000€**
 - Hiiumaa ja Pärnumaa 6 000 000€
 - Raplammaa ja Saaremaa 5 500 000€
 - Läänemaa 5 000 000€
- **LISAKS: Suured korterleamud +10 000 000€, Tehaseline rekonstrueerimine 20 000 000€, muinsus- ja miljööväärtus 10 000 000€, naabruskonna põhine rekonstrueerimine 10 000 000€**

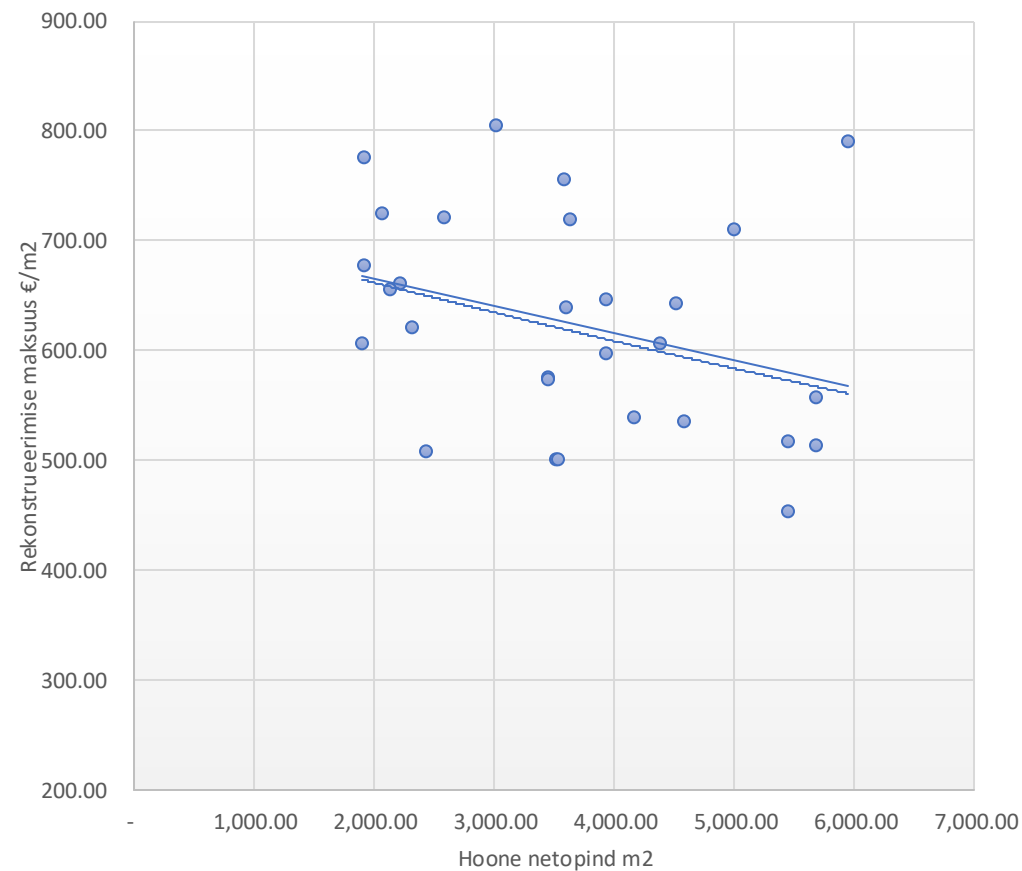
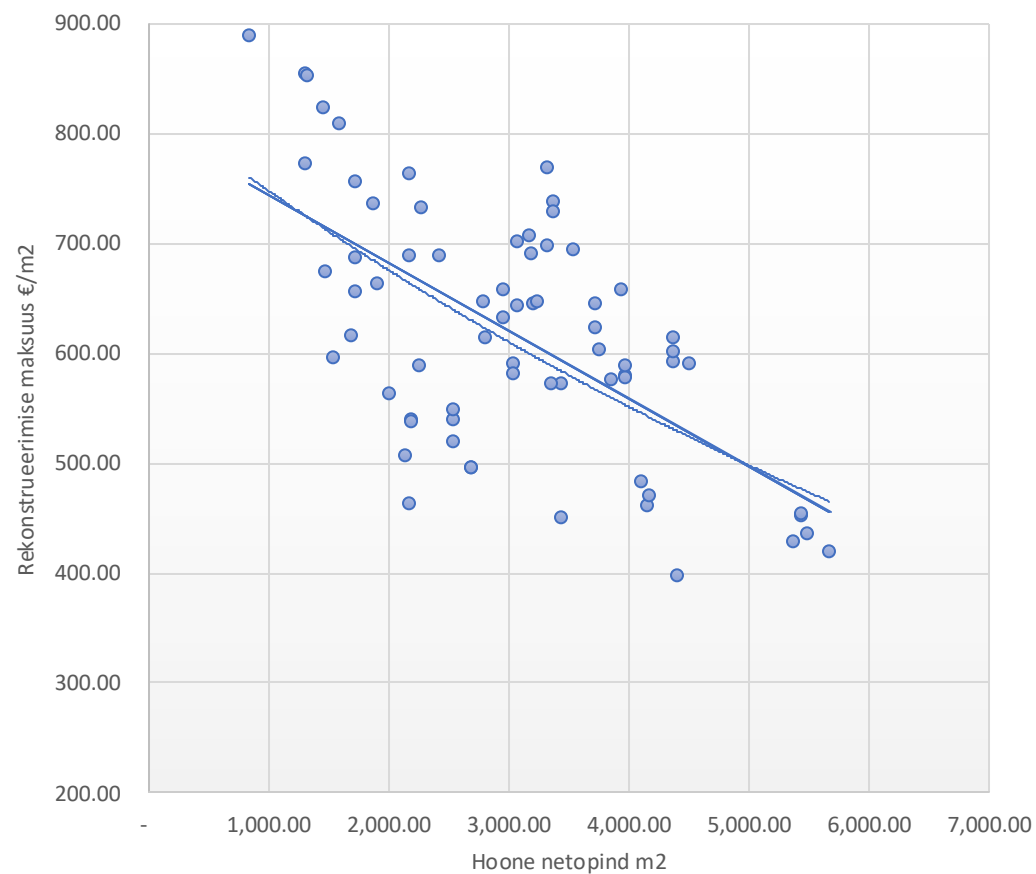


Eesti Konjukturiinstituudi statistika

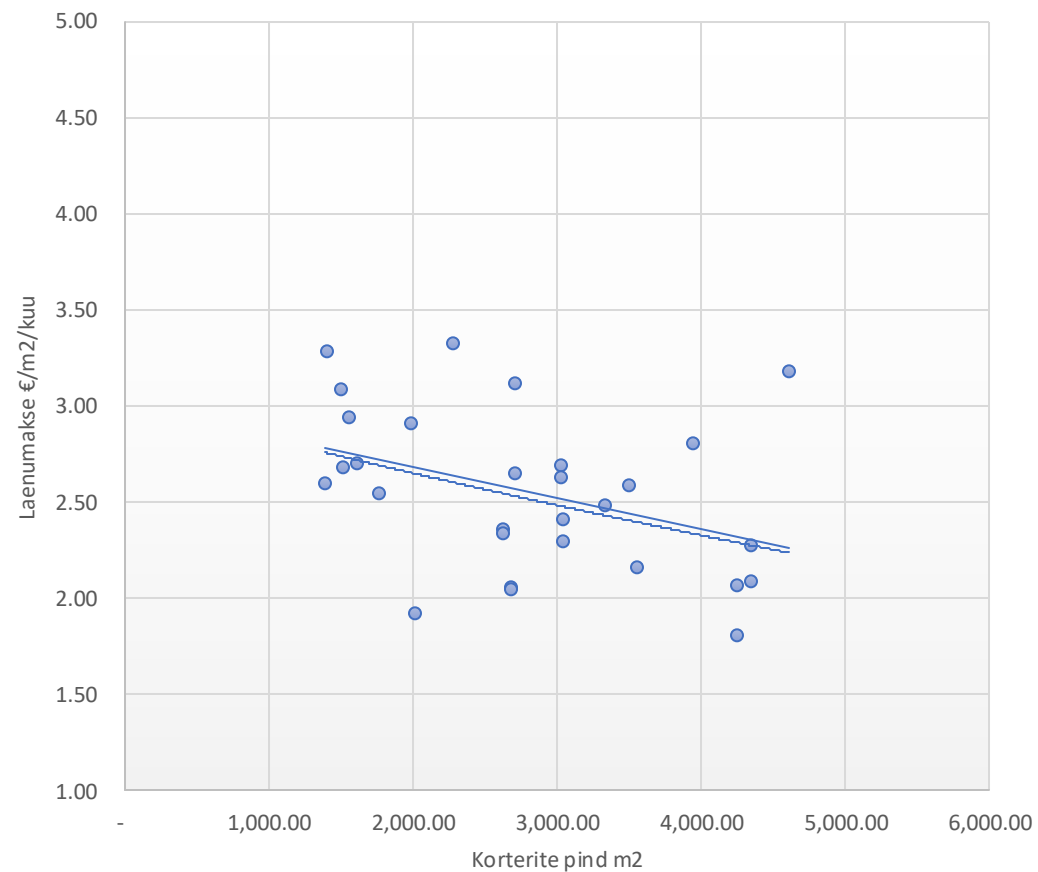
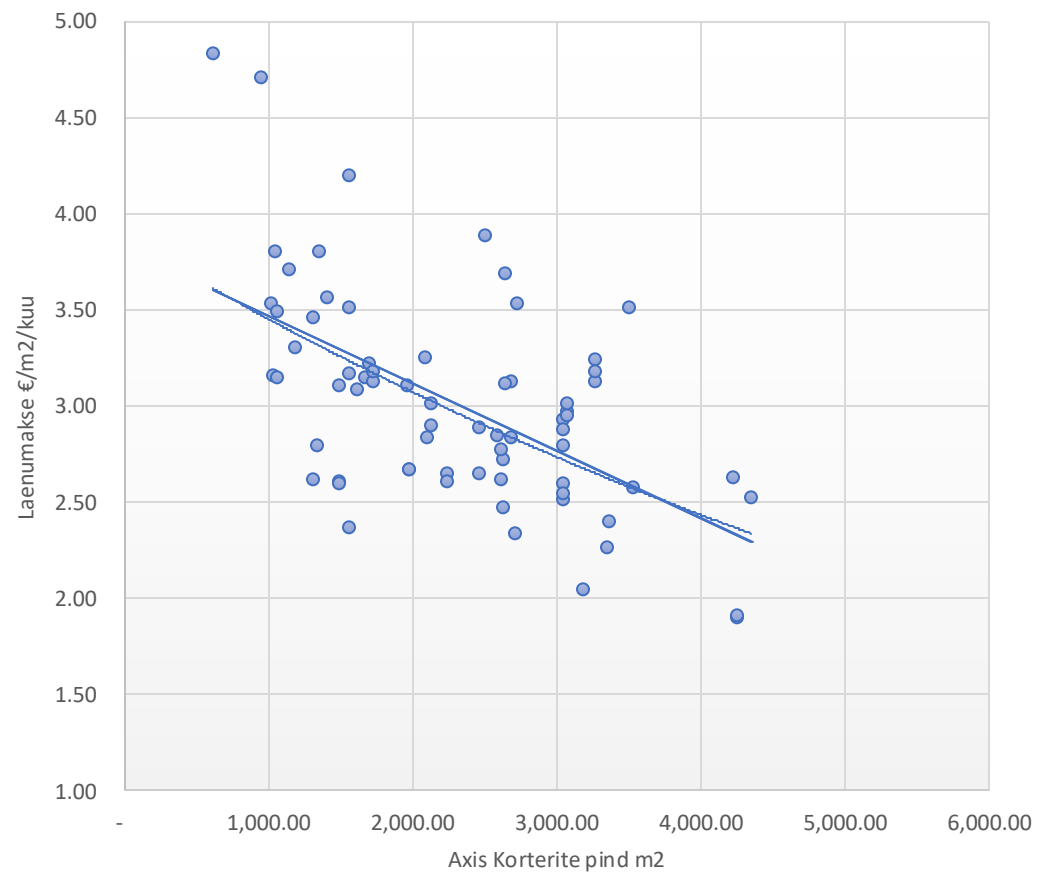


Euroopa Keskpanga euribori statistika

Ehitusmaksumus (krohv vs element)



Laenumaksed (krohv vs element)



Üldine võrdlus

3 TREPIKODA, 5 KORRUST							
	m2	Toetus %	Laen %	m2 neto	Maksumus	Toetuse summa	KÜ laen
Krohv	580 €	50%	50%	3500	2 030 000 €	1 015 000€	1 015 000 €
Element	630 €	55%	45%	3500	2 205 000 €	1 212 750€	992 250 €
4 TREPIKODA, 5 KORRUST							
	m2	Toetus %	Laen %	m2 neto	Maksumus	Toetuse summa	KÜ laen
Krohv	545 €	50%	50%	4200	2 289 000 €	1 144 500€	1 144 500 €
Element	610 €	55%	45%	4200	2 562 000 €	1 409 100€	1 152 900 €

TÖÖDE PERIOOD

	Krohv	Element
Projekteerimine algus - ehituse lõpp	1,5 - 3 aastat	max 1,5 aastat
Projekteerimine	7 kuud	5 kuud
Ehitusperiood	10 kuud	7 kuud
Elementide paidaldus / krohv	6 kuud	1 kuu
Telling	Jah	Ei



Kokkuvõte

- PEH tulemusena täpsemad projektid
- Objektidel tööd väiksem periood -> elanikel väiksem koormus
- KÜ juhatusel / valitsejal väiksem ajaline koormus -> periood lühem
- Garantiiajal väiksem haldusekoormus
- Tehaseline rekonstrueerimine on tulnud, et jääda!

Täna tähelepanu eest!

Marger Krumm

marger.krumm@baltivara.ee

(+372) 5628 6756