

New European Bauhaus Academy

Kaasav, kestlik, kaunis -
Euroopa Liidu tuuled
renoveerimisel

Veronika Valk- Siska, arhitekt
Kliimaministeerium



**Circular
Bio-based
Europe**
Joint Undertaking

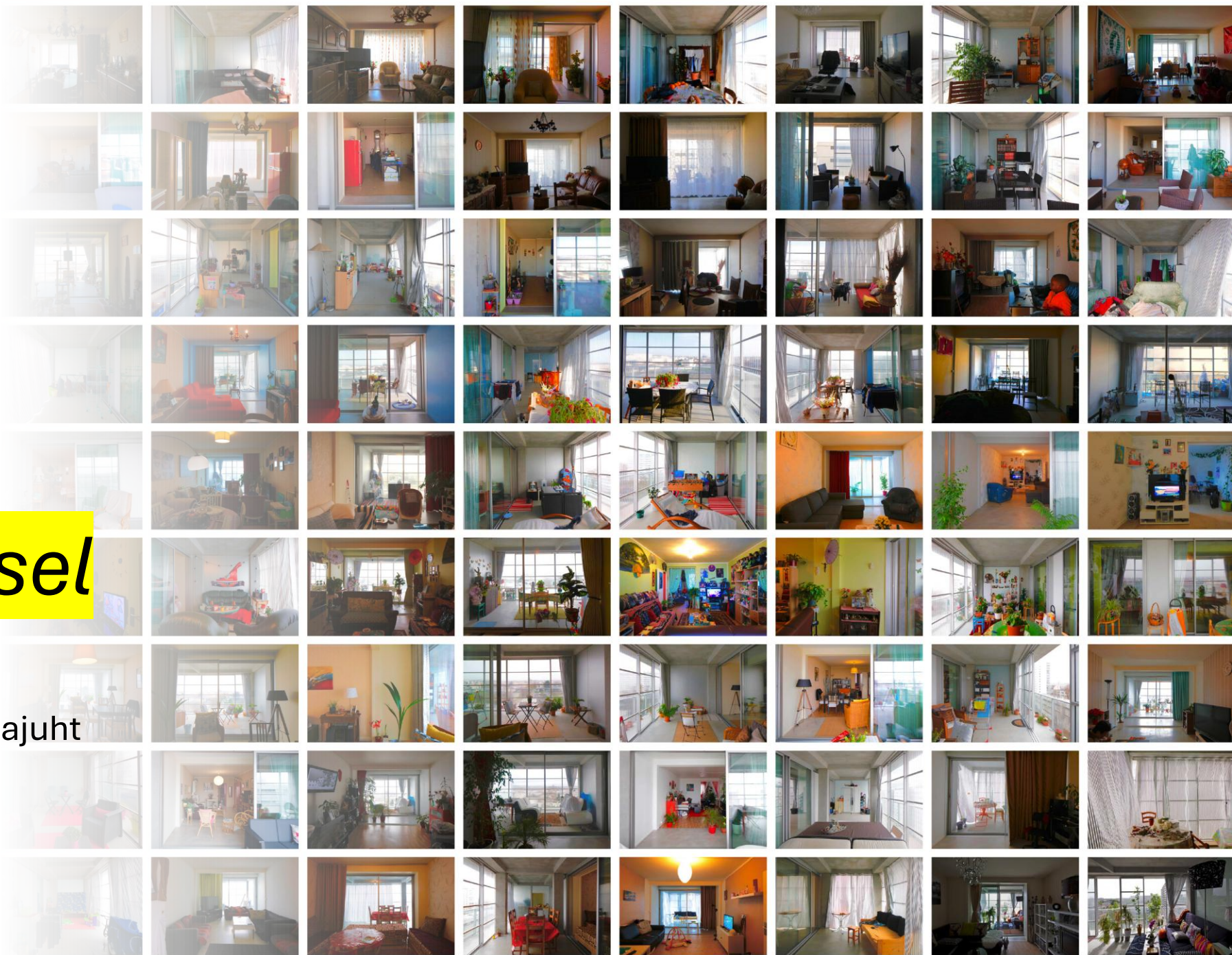
 Bio-based Industries
Consortium



Co-funded by
the European Union

kaasav, kestlik, kaunis – *renoveerimisel*

Veronika Valk-Siska
elamumajanduse valdkonnajuht
Kliimaministeerium
23. September 2025, EKÜL

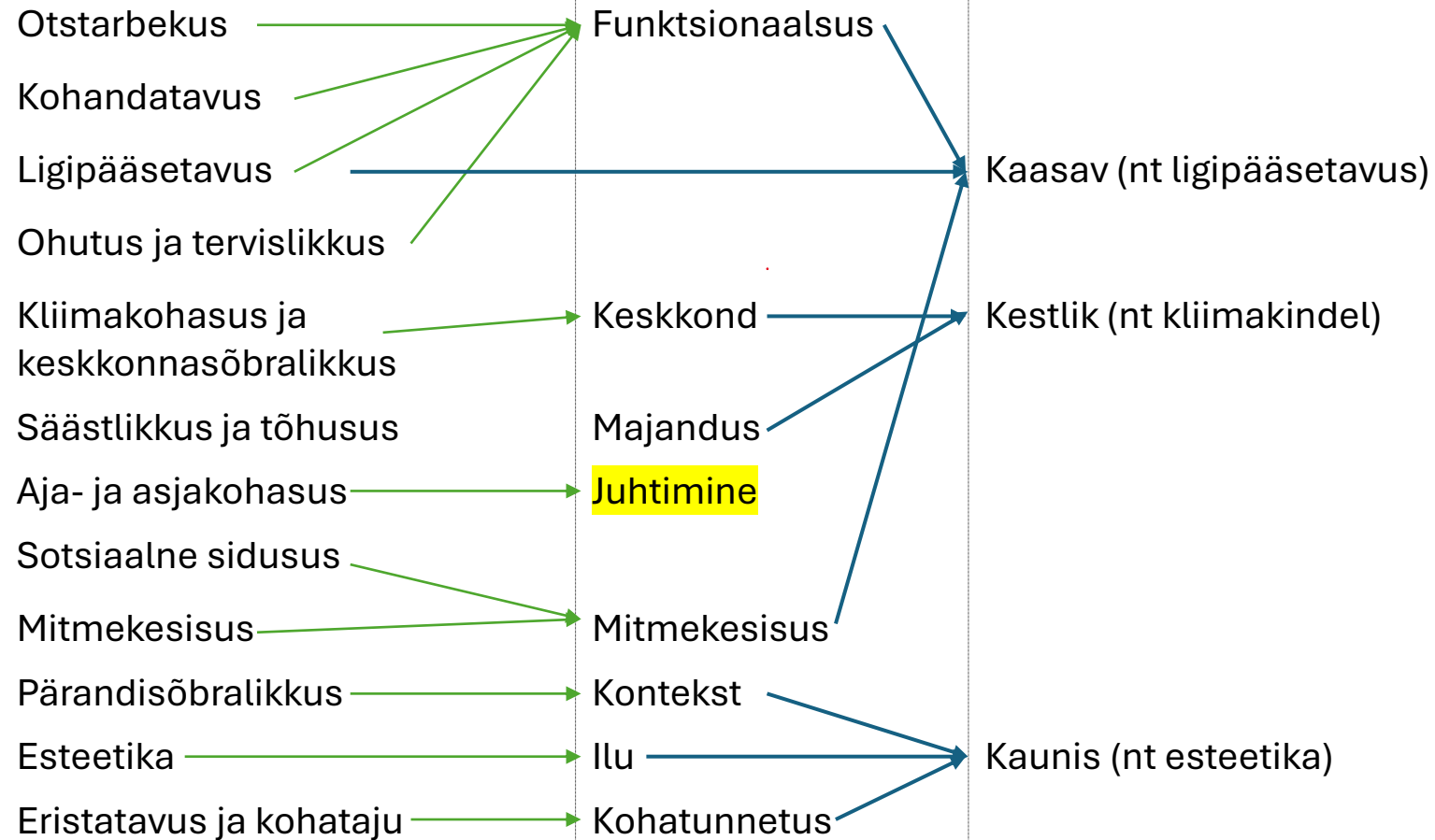


UUS EUROOPA BAUHAUS

*Eesti kvaliteetse ruumi
aluspõhimõtted*

Davos

UUS EUROOPA BAUHAUS



KVALITEETSE RUUMI ALUSPÕHIMÕTTED

<https://maaruum.ee/ruumiloom-ehtus-ja-planeerimine/ruum-ja-arhitektuur/kvaliteetse-ruumi-aluspohimotted>

Kvaliteetne ruum on tehis- ja looduskeskkonna tasakaalustatud ruumiline tervik, mis hõlmab välisruumi ja siseruumi. Säästva ja tervikliku elukeskkonna kavandamine ja loomine (ruumiloom) sisaldab planeerimis- ja projekteerimistegevust (sh ruumilist planeerimist, arhitektuuri, maastikuarhitektuuri), ehitustegevust ning muude ruumiotsuste (nt liikluse ja liikumisvõimaluste, teenuste, metsamajandamise jm) ruumilist haldamist, eesmärgiga muuta olemasolev elukeskkond ruumiotsustega pikas vaates võimalikult paljudele paremaks. Kvaliteetse ruumilahenduse eelduseks on hea ja läbimõeldud ruumiotsus ehk ruumi arengut mõjutav valitsemistasandi otsus. Järgnev loetelu kätkeb hea lahenduse põhimõtteid, millega ruumiotsuste kaalumisel arvestada.

Aja- ja asjakohasus



— hea ruumilahendus on **teadmistepõhine** ja kasutab antud hetkel teadaolevat ja sobivamat parimat teadmist ning kujundab uusi teadmisi ja oskusi. **Ruumihariduse ja –teadlikkuse kasv** aitab ühiskonnal paremini kujundada häid ruumilahendusi. Ruumipädevus on asjatundlikkus ja vastutusvõime ruumi arengut mõjutavate otsuste kujundamisel ja elluviimisel. Ruumiotsuse (sh ruumiliste planeeringute) puhul jälgitakse, et nende põhimõtted oleksid elluviimisel ajakohased ja nende ruumilahendused tulevikuvaates kohandatavad, kuna nende mõju ehitatud keskkonna arengule on ajaliselt pikk.

Otstarbekus



— hea lahenduse aluseks on ruumi vastavus kasutaja vajadustele ja erinevate kasutusotstarvete tunnistamine. Ühe kasutusotstarbega ruumid on erandlikud, hea ruumilahendus põhineb erinevate kasutusviiside ja ruumikasutajate koostoimel. Lahendus on kavandatud otstarvetel hästi kasutatav. Hea kasutatavus tähendab siseruumide puhul üldjuhul mugavat, otstarbekohast ruumijaotust, mööblipaigutust, valgus-tingimusi, sisekliima juhtimist. Ruumid ja alad on sobiva suurusega ja omavahel loogiliselt seotud. Näiteks elamu sobib hästi elamiseks, teater sobib

hästi etenduste andmiseks ja lavastuste ettevalmistamiseks, tänavad sobivad liikumiseks nii inimestele kui autodele ja pakuvad lisaks võimalust seal ka pikemalt viibida. Otstarve võib hoone või linnaruumi lahenduse eluea jooksul muutuda, seega on ka **paindlikkus** otstarbekuse kõrval oluline.

Kohandatavus



— hea lahendus laseb ennast tellimuse, ühiskondliku või majandusliku olukorra muutudes kohandada. Ruumiliste lahenduste muutmine on kallis. Seetõttu laseb hea lahendus ennast uues olukorras võimalikult väikeste ümbertegemistega järgmises funktsioonis kasutada. Kuna tulevik ei ole ette teada ei tellijale, arhitektile ega omavalitsusele, saab kestlikust taotleda põhiliselt spetsiifilise funktsionaalsuse arvelt, kasutusvõimaluste mitmekesistamise kaudu.

Säästlikkus ja tõhusus



— lahendus kasutab majanduslikke ressursse arukalt ja minimeerib ehitise **elukaare kulusid** ilma järeleandmiseta ruumikvaliteedis. Ruumilise lahenduse kuludena tuleb arvestada kavandamise, projekteerimise, ehitamise, kasutamise, korrashoiu ja lammutamise kulusid, samuti kaudseid kulusid, mis on vajalikud liikuvuse, energia- ja toidutootmise, hariduse, tervishoiu ja kaitse tagamiseks ning paljusid teisi seonduvaid kulutusi. Ruumilise lahenduse säästlikkus ilmneb võimalikult paljude kulurühmade koosvaates. Kõigi elukaare protsesside puhul eelneb ehitusele täpne ja kõikehõlmav kavandamine, et saavutada parim ruumikvaliteet majanduslikult mõistlikel tingimustel. Kvaliteeti ja tõhusust toetavad koostöömeetodid mõeldakse läbi ruumiloomeprotsessi algjärgus. Hea ruumilahendus lisab **majanduslikku väärtust** luues parema kvaliteediga ja vastupidavaid arendusobjekte ning soodsaid tingimusi rahvamajanduse arenguks.

Kliimakohasus ja keskkonnasõbralikkus



— hea ruumilahendus arvestab **kliimamuutustega**. Hea lahendus on **keskkonnasõbralik** — ta näeb looduskeskkonnas väärtuslikku ühisressurssi, ning hoiab, arendab ja võimendab ruumilise keskkonna looduslikke komponente, samuti pakub lahendusi elurikkuse säilitamiseks ja suurendamiseks. Tühermaad võetakse muuhulgas kasutusele taastuvenergia tootmiseks, valdavalt kujundatakse neist inimsõbralik maastik, kus on oma koht nii kohaspetsiifilisel loodusel kui ka inimesel. Kahaneva elanikkonna tingimustes kohandatakse asumid kompaktsemaks.

Ohutus ja tervislikkus

— hea ruumilahendus tagab tervisliku, turvalise ja ohutu elukeskkonna ning soodustab tervislikke eluviise.

Ligipääsetavus



— hea ruumilahendus on kättesaadav ja kasutatav kõigile ühiskonna liikmetele nende kogu elukaare vältel. Hea ruumiline lahendus võimaldab ligipääsu erineval viisil liikuvatele, erineva suuruse ja vanusega inimestele. Hea lahendus sobib kasutamiseks kõigile, ruumimahtude ja funktsioonide jaotus on selge ja arusaadav. Hea lahendus toetab ühistranspordi kasutamist ning keskkonnasäästlikke tervislikke liikumisviise. Hea lahendus pakub **jätkusuutlikke elamis-tingimusi** ja tugevdab sotsiaalset vastupanuvõimet, luues kvaliteetset, kättesaadavat ja ligipääsetavat elamispinda. **Kasutajasõbraliku** ruumi kujundamine tähendab ruumi kasutamise mugavuse ja funktsionaalsete vajadustega arvestamist ning lahendusi, mis võivad näiteks olla seotud erinevate liikumisvõimalustega, ühendusteede, puhkealadega vms.

Sotsiaalne sidusus



— hea lahendus arendab ühiseid väärtuseid. Hea ruumilahendus ei täida üksnes funktsionaalseid, tehnilisi ja majanduslikke nõudeid, vaid ka seob inimesi ja suurendab omavahelist lävimist.

Mitmekesisus



— hea ruumilahendus toetab elavaid ja segakasutusega naabruskondi ning aitab vältida segregatsiooni. Ta loob tänapäevaste vahendite abil keskkonda, mis kultuuripärandi austamise kõrval loob ka uusi kultuuriväärtusi ja toetab bioloogilist mitmekesisust.

Eristatavus ja kohataju



— hea ruumilahendusega luuakse paiku, mis on eriomased, sobituvad kohalikkude konteksti ning millel on iseäralikud tunnused, mis loovad teatava kohataju. Ehitatud keskkond vajab terviklikku kultuurikeset lähenemist ning humanistlikku vaadet sellele, kuidas me ühiselt kujundame paiku, milles elame ning pärandit, mille me enesest maha jätame.

Pärandisõbralikkus



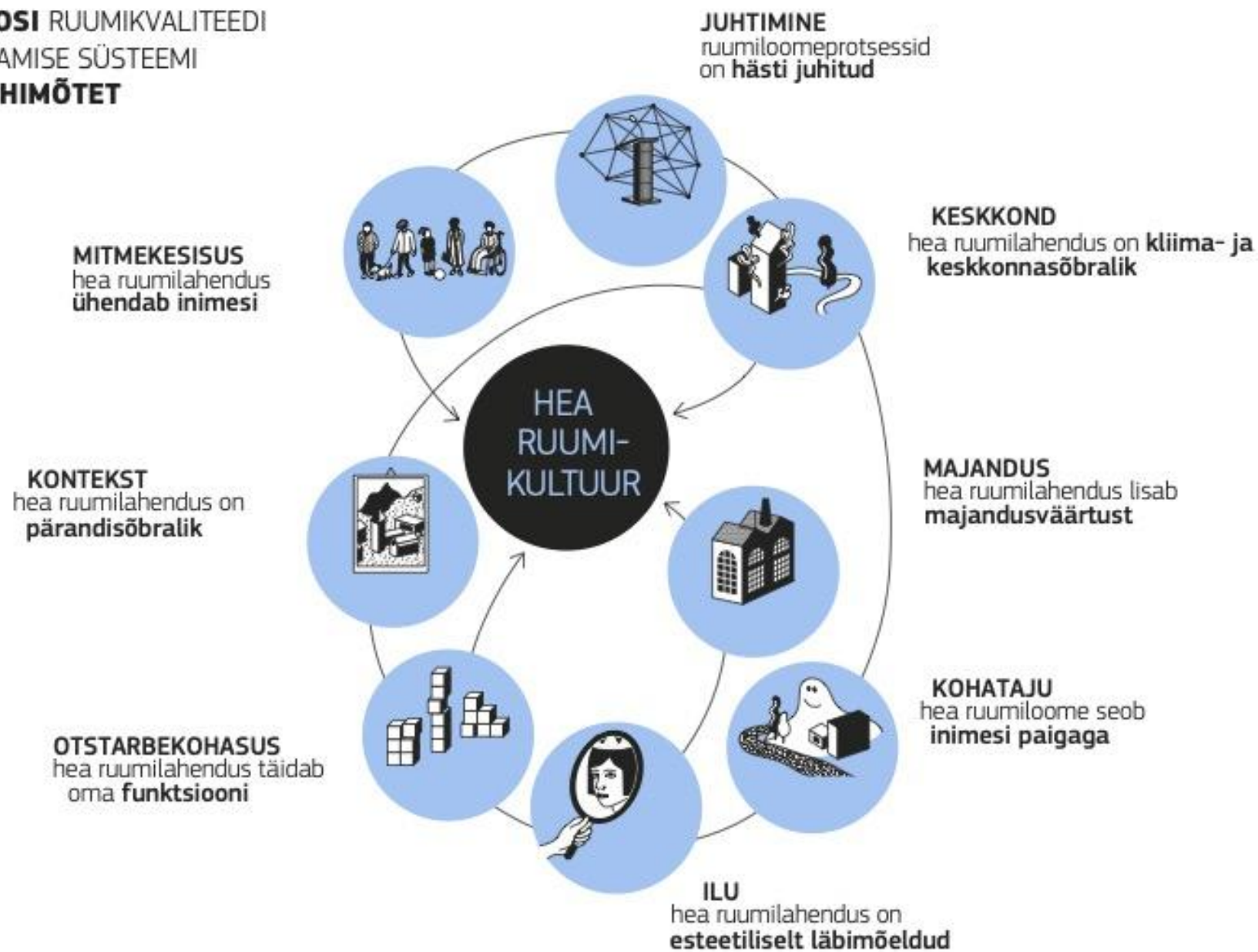
— hea lahendus arvestab ajaloolise kontekstiga, kultuuri ainelise ja vaimse koosseisuga ning kasutab seda olulise ressursi ja tööriistana. Hea ruumilahendus toetab pärandiväärtusega objektidele võimalusel uue rakenduse leidmist.

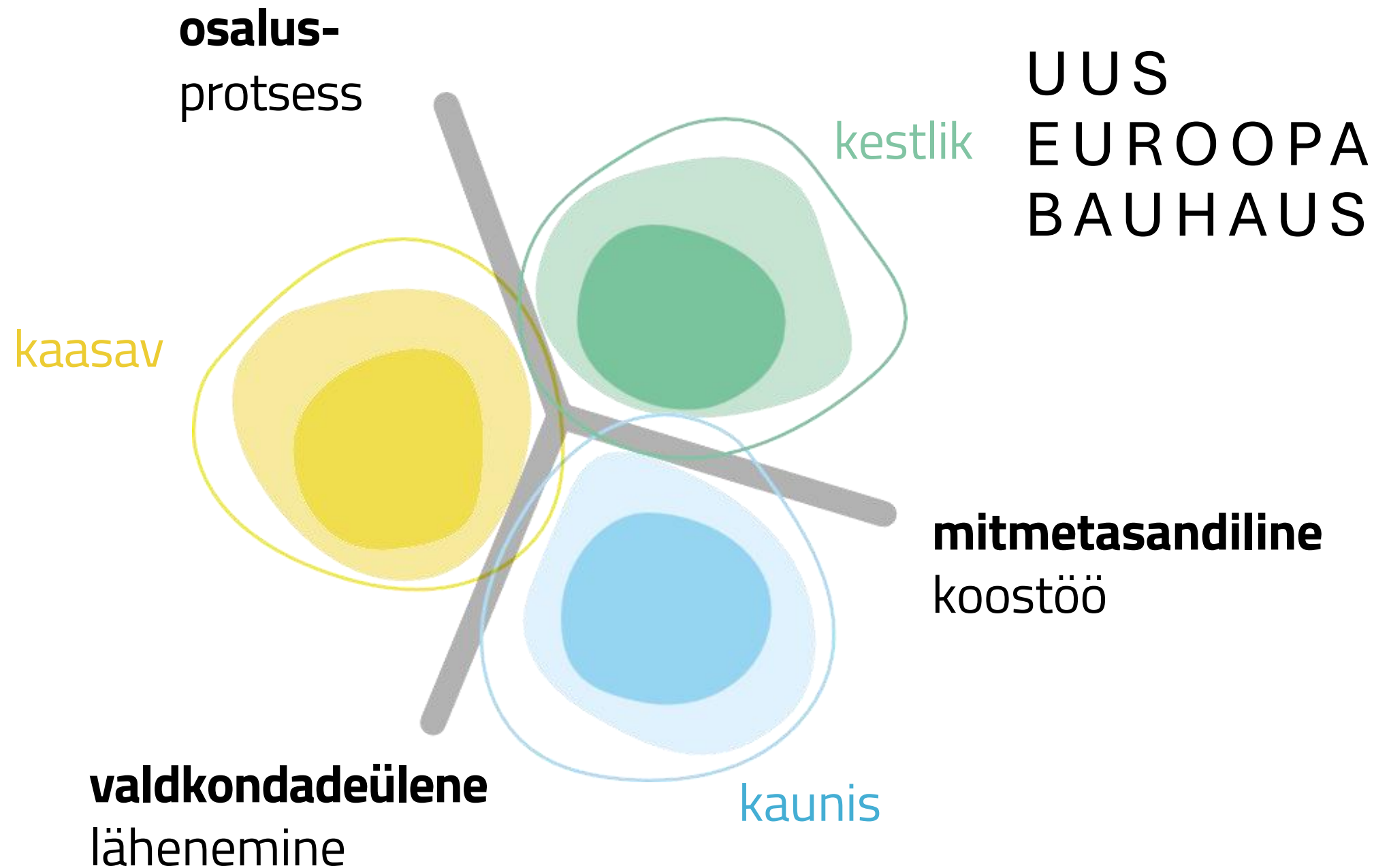
Esteetika



— arhitektuursel kvaliteedil on **kunstiline mõõde**, kus ruumiline kooskõla, sobiva mõõtkava tajumine ja tundlik materjalikasutus avaldavad otsest positiivset mõju meie elukvaliteedile. Hea ruumilahendus pakub valdavale osale kasutajatest ilu, inspiratsiooni, naudingut ja rahulolu. Esteetika saavutatakse tundliku kavandamise ja asjatundliku ehitamise abil. Ühiskonnas vaates on eriti oluline **avaliku ruumiga** kontaktis oleva ruumiosa esteetika.

**DAVOSI RUUMIKVALITEEDI
HINDAMISE SÜSTEEMI
8 PÕHIMÕTET**





EISi korterelamu renoveerimistoetus

<https://kodudkorda.ee> ^

Renoveerimistoetust eraldatakse korteriühistutele elamute terviklikuks või osaliseks renoveerimiseks vastavalt taotlusvooru tingimustele.

Rekonstrueerimistoetus 2022-2027 — vaata lisa [siit](#).

- käimasolev (SF) voor 80 meur
- Sotsiaalne kliimafond (SKF), sh osaline rek
- uus EL struktuurivahendite (SF) periood 2028+

EISi korterelamulaenu käendus



Käendus on mõeldud ühistule, kelle riski hindab pank tavalisest kõrgemaks võlgnike suure osakaalu, piirkonna korterite madala turuväärtuse või investeeingu mahukuse tõttu ruutmeetri kohta. Käendussumma on kuni 80% laenusummast.

Loe lisaks [siit](#) .

EISi korterelamu renoveerimislaen



Laen on mõeldud ühistule, kellele pank ei ole laenu andnud või esitanud sobimatu pakkumise (nt väga lühike tähtaeg, tavalisest palju kõrgem intress); antakse kuni 3 miljonit eurot ühistu kohta ja seda on võimalik kombineerida KredExi renoveerimistoetusega; võimaldab rahastada korterelamu korrastamist alates väiksematest töödest kuni tervikliku renoveerimiseni.

Loe lisaks [siit](#) .



EHITUS JA ELUKESKKOND

[Ehituse pikk vaade 2035](#)**[Eluasemepoliitika](#)**[Ehitusõigus](#)[Kvalifikatsiooninõuded](#)[Ehitustoodete regulatsioon](#)[Analüüsid ja uuringud](#)[Juhendid](#)[Digitaalehitus](#)[Kodu](#) > [Elukeskkond Ringmajandus](#) > [Ehitus ja elukeskkond](#) > [Eluasemepoliitika](#)

Eluasemepoliitika

Oleme alustanud Eesti eluasemepoliitika strateegia väljatöötamist, et kvaliteetsed ja taskukohased kodud oleksid kättesaadavad igas Eesti otsas.



Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs

Kliimaministeeriumi tellimusel on valmimas Tartu Ülikooli ja Eesti Kunstiakadeemia „Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs“. Uuringu eesmärk on välja selgitada eluasemete kättesaadavuse ja taskukohasuse arenqutrendid Eestis ning pakkuda välja

Taskukohaste ja kvaliteetsete eluasemete vähene kättesaadavus ja taskukohasus ning selle suured regionaalsed käärid vähendavad pikas perspektiivis riigi regionaalset konkurentsivõimet ja piiravad majandusliku arengut ja tööjõu pakkumisi. Uuringus välja pakutud õiglase



**Kaasrahanud
Euroopa Liit**

Teemalehed

Renoveerimiskava

Tehnilised lahendused

Kogemuslood ja õpilaborid

Kliimatingimustega kohanemine

Ringmajandus ehituses

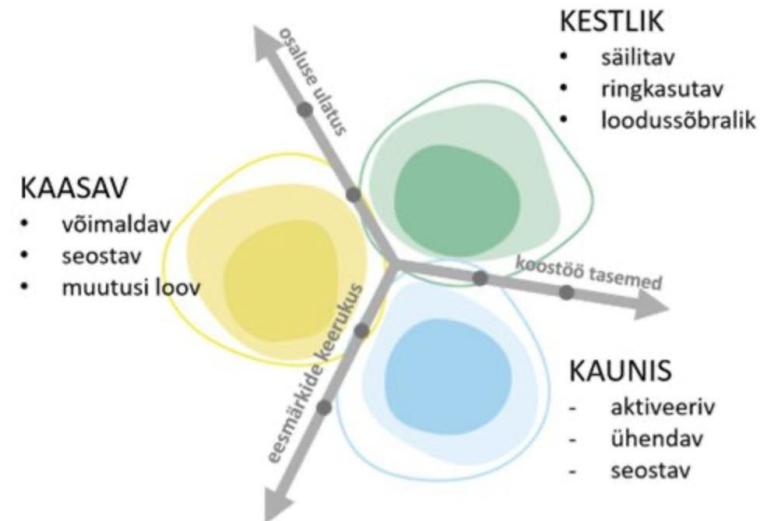
Digitööriistad

Teadlikkuse kasvatamine

Uue Euroopa Bauhausi põhimõtted kortermajade renoveerimisel

Euroopa Uue Bauhausi algatus, innustab looma elukeskkonda, mis on nii kaunis, kestlik kui ka kaasav. Neid põhimõtteid saab edukalt rakendada ka olemasolevate hoonete renoveerimisel, luues läbimõeldud ruumilisi lahendusi ja muutes hoone ja selle ümbruse funktsionaalseks ja ilusaks tervikuks.

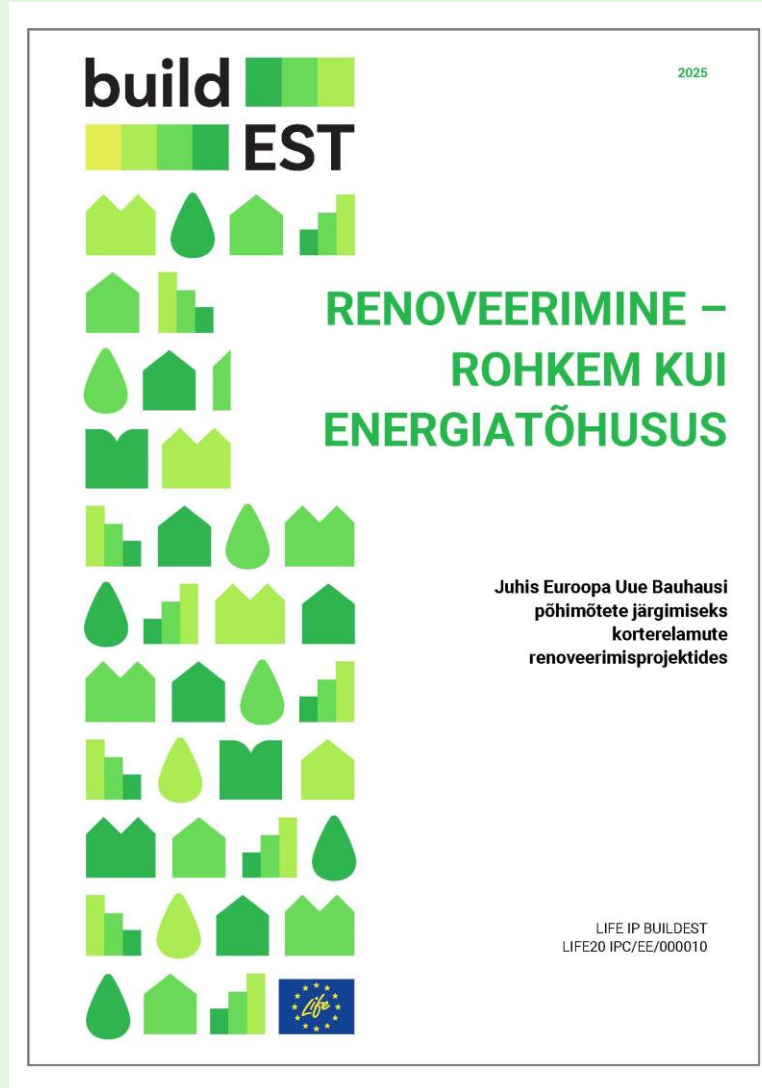
Käesolev juhend aitab korteriühistutel Euroopa Uue Bauhausi põhimõtteid mõtestada ja neid oma renoveerimisprojektides edukalt rakendada. Juhend keskendub sellele, kuidas lisaks energiatõhususele ja usaldusväärsetele tehnilistele lahendustele pöörata tähelepanu ka ruumikvaliteedile, esteetikale, elamiskulude taskukohasusele ja elanike kaasamisele. Juhend ei piirdu pelgalt üldiste soovitusetega, vaid sisaldab ka konkreetseid küsimusi ja teemasid, mida ühistud peaksid arhitektiga arutama, et tulemus just soovitud kaunis, kestlik ja kaasav saaks – näiteks kuidas hoida hoone elamiskulud taskukohased, kuidas arvestada eri vanuserühmade vajadustega või kuidas integreerida looduskeskkonda toetavaid lahendusi.



Euroopa Uue Bauhausi põhimõtete kompass



Kaasrahanud
Euroopa Liit





Kaasrahanud
Euroopa Liit

KAUNIS rekonstrueerimislahendus...



Pärnu korterelamu, Pikk tn 8, foto: Päär Keedus.

...aktiveerib	Rekonstrueerimisega seotud tegevused
... ja on loodud koostöös elanike ja kvalifitseeritud arhitektiga (tase: volitatud 7). Rekonstrueerimisprojekti seletuskirja arhitektuurne osa kirjeldab asjakohaselt Euroopa Uue Bauhausi põhimõtete rakendamist.	Projekteerimisse on kaasatud või varasemalt koostatud ehitusprojekti on üle vaadanud volitatud arhitekt, tase 7, kes projekti seletuskirjas kirjeldab Euroopa uue Bauhausi põhimõtetele rakendamist.
... ja sobitub piirkonna miljööga, renoveerimise tehnilised lahendused on läbi kaalutud nii, et need on ilusad ja sobivad linnaruumi, kasutatakse piirkonda sobivaid vorme, materjale ja värvilahendusi.	Piirkonnna miljööga sobivust hindab kohalik omavalitsus ümberehituseks vajaliku ehitusteatise või -loa väljastamisel. Arhitekt selgitab projektis vastavaid võimalusi ja valikuid.
...ühendab	
... ja tõstab võimalusel ja vajadusel (arvestades krundi suurust, täisehituse osakaalu, ümbritsevate hoonete tihedus jms) hoonet ümbritseva hoovala kvaliteeti: nt lisatakse välimööbel, mänguväljak, rattahoidjad, haljastus jms.	Toetuse tingimustesse on lisatud abikõlblikke töid, mis toetavad ka õueala uuendamist (mänguväljakud, välimööbel jms). Arhitekt selgitab projektis võimalusi ja tehtud valikuid.
...seostab	
... ja lähtub ühistu soovideist ja on välja töötatud koostöös, mis kajastub üldkoosoleku otsuses.	Rekonstrueerimisprojekt on kinnitatud korteriühistu juhatusel või üldkoosolekul.
... ja toetab paiga pikaajalist kestlikku arengut ja seoseid linnaosa piirkondlike arengutega.	Seoseid piirkondliku arenguga hindab kohalik omavalitsus rekonstrueerimiseks vajaliku ehitusteatise või -loa väljastamisel. Arhitekt selgitab projektis sobivust ja valikuid.

KAASAV rekonstrueerimislahendus...



SOFTacademy pilootprojekt, koosloome protsess.

...võimaldab	Rekonstrueerimisega seotud tegevused
... parandada ligipääsetavust (hoonesse ja hoone lähedale ligipääsu) ja sotsiaalsete teenuste kättesaadavust (nt ühiselt kasutatavad alad ja ruumid).	Toetuse tingimustesse on lisatud kohustuslikke ligipääsetavust parandavaid töid (käsi puud, kaldteed jms). Arhitekt selgitab projektis võimalusi ja valikuid.
...säilitada elamise taskukohasuse ning vältida elamiskulude hüppelist suurenemist, st lahenduste maksumus ei tõsta märkimisväärselt igakuiseid kulusid.	Rekonstrueerimise finantseerimine kajastub üldkoosoleku otsuses ja laenu võtmisel on pank teinud laenuotsuse lähtudes korteriühistu maksevõimest.
...seob	
... ja arvestab haavatavate elanike sihtühemate (noored pered, vanemaegilised inimesed, erivajadustega inimesed) vajadustega: käsi puud(d), kaldtee(d), lift(id) jms lisamine.	Toetuse tingimustesse on lisatud kohustuslikke ligipääsetavust parandavaid töid. Arhitekt selgitab projektis vastavaid võimalusi ja valikuid.
... ja tõstab hoone ja ümbritseva ala turvalisust, näiteks lisades valgustust ja vältides vandalismi jm kuritegevust soodustavate ruumilahenduste kavandamist hoone ümbruse kujundamisel (nn "pimedad nurgatagused").	Arhitekt selgitab projektis vastavaid võimalusi ja valikuid.
...toob muutusi	
... ja parandab elanike elutingimusi, luues parema sisekliima, parandab energiatõhusust ning hoone funktsionaalsust, sh ligipääsetavust.	Toetuse määruse tingimused sätestavad nõuded hoone energiatõhususele ja sisekliimale. Toetatavad on ka hoone funktsionaalsust parandavad meetmed: nt uute rõdud rajamine, liftide paigaldamine, rattamahajade ehitamine, jms. Arhitekt selgitab projektis võimalusi ja vajadusi.



Kaasrahanud
Euroopa Liit

KESTLIK rekonstrueerimislahendus...



Kuuma 4 tehasele renoveerimise pilootprojekt. Foto: Timbeco/ Eero Nigumann.

...säilitab	Rekonstrueerimisega seotud tegevused
... ja tagab olemasoleva hoone kestmise, tõstab energiatõhusust ja on kooskõlas riiklike kliimaeesmärkidega.	Rekonstrueerimise toetus on suunatud peamiselt terviklikule rekonstrueerimisele, mille tulemusena paraneb hoonete energiatõhusus ja pikeneb olemasolevate hoonete kasutusiga. Arhitekt selgitab projektis valikuid nii energiaklassi kui ehitusmaterjalide osas.
... ja integreerib taastuvenergia lahendused	Arhitekt selgitab projektis võimalusi ja alikuid.
... ringkasutab	
... ja rakendab rekonstrueerimise tehnoloogiaid ja protsesse, mis soodustavad ressursitõhusust.	Suurema materjalide taaskasutuse potentsiaaliga tehasele rekonstrueerimine on toetatud kõrgema toetusmääraga.
... on loodussõbralik	
... ja toetab linnalist elurikkust (nt renoveerimise tulemusena ei eemaldata elujõulist kõrghaljastust)	Arhitekt selgitab projektis võimalusi ja valikuid.
... ja lahendab lävepakuruumi korrastamisel hoone ümbruse haljasalad, võttes arvesse konkreetse maja ja krundi võimalusi ning piirkonna iseloomu jms.	Arhitekt selgitab projektis võimalusi ja valikuid.

ÜHISTU JA ARHITEKTI KOOSTÖÖ EUROOPA UUE BAUHAUSI PÕHIMÕTTETEGA ARVESTAMISEL



Visioon Tartu 9-korruselise paneelilamu terviklikuks renoveerimiseks. Annelinn+ projekt (LIFE IP BuildESTi ja oPENlabi ühine õpilabor), autor: Stúdio TÄNA.

Korterelamu renoveerimise projektis ei ole arhitekti töö pelgalt fassaadivärvi valimine! Selleks, et tulemuseks oleks kaunitult kaasaajastatud kodumaja, tuleb ühistul palgatud arhitektiga kokku leppida loomevabadus ja selle piirid. Arhitektil on olemas kõik pädevused tagamaks, et renoveerimise tulemusena sünniks eelkirjeldatud kestlik, kaunis ja ühendav kortermaja.

Majas, kus on mitusada korterit ja veelgi rohkem omanikke, ei ole võimalik iga ruumiotsust mitmekordselt kõigiga läbi kaaluda. Sõltuvalt sellest, kui palju on ühistu valmis arhitekti töösse ja hilisemalt realiseeritavasse lahendusse investeerima – nii ühiselt kulutatavat aega kui ka raha – tuleb arhitektiga kohe alguses kokku leppida protsess, võimaluste piirid ja rollid.

Arhitekt ei saa koosloomes projekteerida hoonet ilma ühistu soove ära kuulamata, kuid kindlasti pole ühistule taskukohane kümnete lahendusalternatiivide loomine iga ühistuelaniku uitmõtte peale.

Ideaalsenaariumi kohaselt peaks ühistu ja arhitekti esimene kohtumine toimuma enne renoveerimisprojektiga alustamist. Esimese kohtumise eesmärgiks on leida ühistu ja elanike soovidele ja vajadustele vastavad ruumilised võimalused.



Kaasav renoveerimislahendus

Parandab ligipääsetavust. On elanikele taskukohane. Arvestab eri elanike vajadustega panipaikadele, juurdepääsudele. Tõstab turvalisust. Loob tingimused ühistegevuseks. Toetab piirkonna planeeringulist sidusust.

Mida ühistus kaasava lahenduse osas arutada, mida arhitekti käest küsida?

- **Kas meie korterelamu kaasajastamise käigus on kohustuslik rakendada ligipääsetavust parendavaid meetmeid?**

Näiteks kuidas lahendada majja pääsemine, kui elamu välusuks on tänavatasandist kõrgemal ja sinna viivad trepiastmed. Kas, juhul kui kinnistu piir ja maapinnareljeef võimaldavad, saaks astmed asendada sobiva kaldega pandusega? Või oleks abiks ka käsipuude lisamisest, mis võimaldab liikumisraskusega elanikul või külalisel nii trepist kui pandusest paremini üles saada?

- **Millised on võimalused hoones ligipääsetavust täiendavalt parandada, et ruum oleks sobilikum ka piiratud liikumisvõimega inimestele?**

Toetusmeetmes on rahaliselt toetatava tegevuse hulgas lifti lisamine, mis võib jääda tegemata, sest on kallid või keerulised lahendada ning ühistu liikmed ei pruugi siin üksmeelele jõuda. Kuid teinekord aitab elanikke paremini liikuma ka lisakäsipuu, kaldteed või jalgade puhkamiseks mõeldud kohtkindel klapptool vahekorras. Arhitekt aitab läbi mõelda, kuidas võimalikud probleemid lahendada ning tagada, et rakendatavad ligipääsumetmed ei satuks vastuollu tuleohutuse või muude nõuetega. Samuti tasub mõelda hoonest välja poole, sissepääsude ümbrusesse. Sinna võiks lisada pinke puhkamiseks ja väljas olemise nautimiseks.

- **Kuidas hoones ja hoone ümber luua ruumilahendusi, mis parandaks eri vanuses elanike vaba aja veetmise võimalusi?**

Rekonstrueerimise käigus võib olla võimalik luua ühistu toimimiseks ja muuks ühistegevuseks sobivaid ruume – korrastada ühine ruum „paranduskeldriks“, käsitööruumiks või koosolekute läbiviimiseks kas hoovivarjualuse, katuseterrassi või muul moel. Kuigi täna ei ole veel muutunud kohustuslikuks varjumispaikade rajamine olemasolevate hoonete kaasajastamisel, tasub mõelda ka sellele, kas selleks sobilik ruum on majas olemas või saaks seda ka juurde lisada?

Võiks mõelda, kas hoone ümbruses ja kodu läheduses on eri vanuses lastel mängu- ja spordivõimalusi. Algkooliealised lapsed soovivad veel mängida kodu lähedal, kuid enam mitte liivakastis. Kas hoovis on võimalus mängida mädamuna, kossu või rahvastepalli, ilma et aknad või autod ohtu satuks?

Hoovialad tuleks lahendada nii, et ilma üksteist tugevalt häirimata saaksid mänguväljaku kõrval eksisteerida ka puhkekohad-piknikualad. Eesmärk on ju kujundada hoovialast mitmete võimalustega väliruum, kus kõik end hästi ja oodatuna tunnevad. Ühisalade ning puhkekohtade loomine hoone ümbrusesse toob kaasa ka turvalisema keskkonna – väljas olevad inimesed heidutavad pahatahtlikke kavatsusi (seinu sodida, ratas varastada, üle aia ronida vms) ning märkavad paremini ka soovimatut käitumist ja saavad seda varakult ära hoida.

- **Kuidas luua hoonesse rohkem panipaiku?**

Sageli jääb kortermajades puudu panipaikadest, kuhu mahutada näiteks jalgratas, lastekäru või hoopis suusad. Renoveerimise käigus võiks otsida, kuhu ja kuidas saaks juurde uusi panipaiku. Olenevalt hoonest saab mõnikord selleks ära kasutada näiteks koridori. Arhitekt oskab siinkohal pakkuda välja lahenduse, mis oleks kooskõlas ka tuleohutusnõuetega. Kui hoonesisiselt on uute panipaikade lisamiseks siiski vähe ruumi, võiks mõelda ka hooneväliseid võimalusi. Näiteks saaks prügimajadega koos lahendada ka jalgrattaparkla ning ruumi lastekärude ning muude hooajaliste esemete hoiustamiseks.

- **Mis erinevad lahendused maksavad? Milliseid investeeringuid need praegu nõuavad ja kuidas lahendused pikaajaliselt ära võiks tasuda?**

On selge, et kortermaja kaasajastamise kulud on suured ja kuigi toetus võimaldab sellest osa katta, siis laenu ja remondifondi teenindamine peaks olema kõigile ühistuliikmetele taskukohane. Koostöös arhitektiga saab analüüsida, millised sekkumised on esmatähtsad ja vajavad realiseerimist tervikrenoveerimise käigus ning mida saab ajastada hilisemaks, kui maksevõime paraneb (laenuintressid vähenevad vms).



Tartu rattamajad valmivad taaskasutusmaterjalidest linna initsiatiivil, aga miks mitte proovida ka oma maja renoveerimisel üle jäävaid ehitusmaterjale ära kasutades sarnaseid varjualuseid kavandada? Fotod: Tartu linn, ringrenoveerimise projekt, Tiina Pitk.



Kaasrahanud
Euroopa Liit

Kestlik renoveerimislahendus

Pikendab hoone kasutusaja ja parandab energiatõhusust, hoiab seeläbi ära ressursside raiskamise. Toetab üleminekut säästvatel küteliikidel ja rakendab maksimaalselt taastuvenergialahendusi. Võtab korduskasutusse sobivad materjalid ja hoone komponendid. Rakendab võtteid, mis hoiavad ära tuleviku jäätmetekke – valib pika kasutusajaga tooted ja seadmed ning kergesti demonteeritavad lahendused. Toetab linnalooduse elujõulisust.

Mida ühistus kestliku lahenduse osas arutada, mida arhitekti käest küsida?

- **Rekonstrueerimistoetusele on sätestatud väga selged energiatõhususe nõuded, aga kas meie kortermaja puhul tasuks kaaluda ka ambitsioonikamat energiatõhusalahendust?**

Väga paljude hoonete puhul on B ja isegi A energiaklassi renoveerimisel saadav kasu piisavalt suur, nii see osutub kasutusaja lõikes kiiresti tasuvaks. Hoone kaasajastamisel rajatakse sageli erinevaid tehnosüsteeme ja mugavuslahendusi, mille energiatarbe saaks katta taastuvenergialahendustega, päikesepaneelist saadava elektriga. Päikesepaneeli saab lisada hoonele peale katuse ka otsaseinale või rõdu piirdepaneelide asemel. Lahendades projekti tervikuna, saavad päikesepaneelid olla osa hoone uuest ja ilusast arhitektuurest välimusest.

- **Kas renoveerimise käigus tekkivad ehitusmaterjalid on võimalik suunata korduskasutusse?**

Vahel saab hoonest eemaldatavad aknad paigaldada suvilatesse, katusematerjaliga parandada hoovis kuur või katta ratta- või prugimaja. Kuigi ehitusmaterjalide korduskasutus on Eestis veel lapsekingades, võib teatud materjalide jäätmekäitlustasu maksmise asemel olla võimalik ühistul hoopis kasseerida väike müügitulu. Samuti mõjutab disain tihti palju ka seda, kui kergesti on hoonele lisatavad elemendid hiljem eemaldatavad või välja vahetatavad, ilma ülejäänud hoone välimust rikkumata.

- **Milliseid on jahutusvõimalused lõunapoolsetel fassaadidel ja katusealustes korterites ülekuumenemise vältimiseks?**

Kestlik renoveerimislahendus on kliimakindel ja võimaldab projekteerida varjestusi või jahutussüsteeme. Terviklikult lahendatuna toimivad need kindlasti paremini kui korterhaaval tehes. Fassaadi varjestuse lahendus võib hoone arhitektuursele välimusele palju juurde lisada, kui see nutikalt lahendada.

- **Kas sademeveeuputust keldris ja kõnnitee üleujutust saaks ära hoida kinnistupõhise lahendustega või parema drenaažiga?**

Kliimamuutusega sagenevad valingvihmad võivad tuua kaasa uputusolukordi, mida senini (ni sageli) kogetud pole. Kui juba on teada üleujutusprobleemid, tuleks need renoveerimisprojekti kindlasti lahendada, muidu võib tekkida vajadus tehtud töö uputuskahjude tõttu (korduvalt) uuesti ümber teha.

- **Mis saab renoveerimisel hoone ümbruses olevast kõrghaljastusest ja ronitaimedest?**

Vahetult hoonega piirnevad puud, põõsad, liaanid jäävad renoveerimise käigus jalgu ja saavad nii olulisi kahjustusi ning need tuleb enamasti eemaldada. Samas on haljastuse kaitseks võimalik rakendada erimeetmeid ning kindlasti tasub läbi mõelda asendusistutus. Arhitekt aitab siin pidada läbirääkimisi kohaliku omavalitsusega, et täidetud saaks raie-eeskiri ja asendusistutused sobiks hästi majaümbruse õuealale ja tänavaruumi.

- **Mis saab renoveerimise käigus piirajatelt ja räästapääsukestest või pööningul elavatest nahkhiirtest?**

Kui teate, et hoone fassaadil või pööningul on teiste liikide elupaigad, on vajalik renoveerimisprojekti näha ette tegevused, et lindude pesitsusaeg häirimata jääks: näiteks takistada kevadel pesade tegemist või planeerida tööd väljaspool pesitsusaega. Ühiselu teiste liikidega ei ole kohustuslik ja toetuse tingimused ei nõua uute pesitsuspaikade loomise võimaldamist, küll aga peab austama pesitsusrahu (seda nõuab Looduskaitse seadus).

- **Kuidas saab hoone vahetus ümbruses rajada haljastus selliselt, et lävepakuruum oleks silmale kena vaadata ja ühistule taskukohane hooldada?**

Vahel soovivad majaanikud ise majaesiseid klumpe haljastada ja hooldada, aga selliselt võib eri lahenduste pillerkaar kummaliselt välja paista. Tervikliku projektilahendusega saab pakkuda istutusskeemid, kus jääb ruumi omaloomingule, kuid milles korduvad ja siduvad haljastuselemendid loovad meeldiva terviku.



Häid ja omanäolisi akna varjestusi olemasolevatele korterelamutele on veel vähevõitu. Abiks võib olla ka traditsiooniline markis (kangast varikatus) või väline ruloo (pildi vasakul). Kõrghaljastus hoone ja hoovi ümbruses tasub küll säilitada. Fotod: Kaspar Alev (vasakul); Tartu smartEnCity fotokogu (paremal).



Kaasrahastanud
Euroopa Liit

Kaunis renoveerimislahendus

Meeldib elanikele. Sobib piirkonda ja toetab selle pikaajalist arengut. Arvestab koha identiteedi ja miljööga. Parandab naabruskonna ruumikvaliteeti. Lähtub ühistu soovidest ja on töötatud välja koosloomeprotsessis elanike ja arhitektiga.

Mida ühistus kestliku lahenduse osas arutada, mida arhitekti käest küsida?

- Kuidas on võimalik säilitada või esile tõsta hoones ja selle lähiümbruses seda, mida ühistu ja elanikud armsaks peab?

Ilu on teatavasti vaataja silmades ja arhitekt ei pruugi distantsilt teada, mis on majaanikele hea ja kaunis. Kui on vajalik alles hoida paigamaseid elemente, haljastust või muud (pingid tänaval või hoovis, mänguväljak vms), tuleb arhitektile sellest selgelt teada anda.

- Kuidas kujundada hoone ja selle lävepakuruum ühtseks tervikuks?

Vahel on krundil juba olemas funktsionaalselt toimivad lahendused, mille asendamine pelgalt arhitektuurse terviku huvides, oleks kallid ja ka ressursse raiskav. Arhitektid valdavad oskusi ka kosmeetiliste võtetega tervikut luua – näiteks saab toimiva prügimaja või mänguväljaku ülevõõpamise ja ühtsete ehiselementidega kujundada hoovis stiilselt kauniks tervikuks. Sageli saab hoonet ümbritseva ala ühtsemaks ja kasutajasõbralikumaks muuta ka vaid parkimiskohtade optimeerimise ning haljastuse lisamise või täiendamisega. Uus Euroopa Bauhaus ei defineeri kindlasti mingit kindlat esteetilist stiili, mida kortermajade renoveerimisel ilusaks pidada tuleb, küll aga määratleb selle, et ilus renoveeritud hoone on rohkem kui lihtsalt energiatõhus maja.

- Kuidas muuta hoonet läbi materjalikasutuse kaunimaks ja kodusemaks?

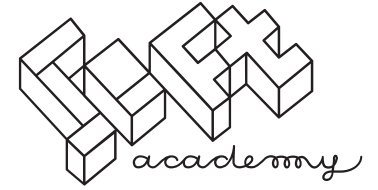
Materjalikasutus mängib lisaks esteetiliselt välisele väga palju kaasa ka kohatunnetuse aspektist. Näiteks kui eristame esimese korruse mõne teise materjaliga, siis tänaval olles ei tundu hooned nii suured ning loovad inimsõbralikuma keskkonna. Samuti aitab fassaadil erinevate materjalide kasutamine suurt hoonet justkui osadeks jaotada, mis teeb samuti linnapiilt huvitavamaks.

Koridorides võiks võimaluse korral kasutada ka avaramaid aknapindu, mis lisaks esteetiliselt mõjule, teevad koridorid valgusküllasemaks, turvalisemaks ning meeldivamaks. Materjalidena saab arhitektiga koos läbi mõelda erinevate naturaalselt ja kohalike materjalide kasutamise võimalusi. Näiteks võiks mõelda, et rõdude seinad ning esimesed korrused on viimistletud puiduga, luues nõnda sooja ja hubase keskkonna. Kindlasti oskab arhitekt ka mõelda erinevaid lahendusi roheluse lisamisel kas siis läbi rohefassaadide või luues koridori taimedele soodsate kasvutingimustega kohti.



Paneelilamade sissepääsude uuendamiseks on kasutatud olemasoleva maja jaoks küll uut, kuid muidu Eestile omast ja hubast puitmaterjali, mis annab majale mõnusa arhitektuurse aktsendi, rõhutab välisuste asukohti ja loob taskukohase võimaluse eristuda sarnasest naaberhoonest. Fotod: Riina Lii Pare.

Uue Euroopa Bauhausi „kestlik–kaasav–kaunis“ põhimõtete tasakaalulaud ei sea korterelamute rekonstrueerimistoetustele uusi kohustuslikke tingimusi, kuid pakub väärtuslikku raamistikku, mille abil mõtestada renoveerimisprotsessis elukeskkonna kvaliteeti laiemalt! See ei piira, vaid avardab võimalusi – innustades hooneid korda tehes otsima energiatõhususele lisaks lahendusi, mis toetavad ilusate, ligipääsetavate, sotsiaalselt sidusaid ja paigatundlikke kodumajade loomist! Just selles peitub Euroopa Uue Bauhausi potentsiaal: toetada renoveerimist, mis kestab ajas, rõõmustab elanikke ja rikastab elukeskkonda!

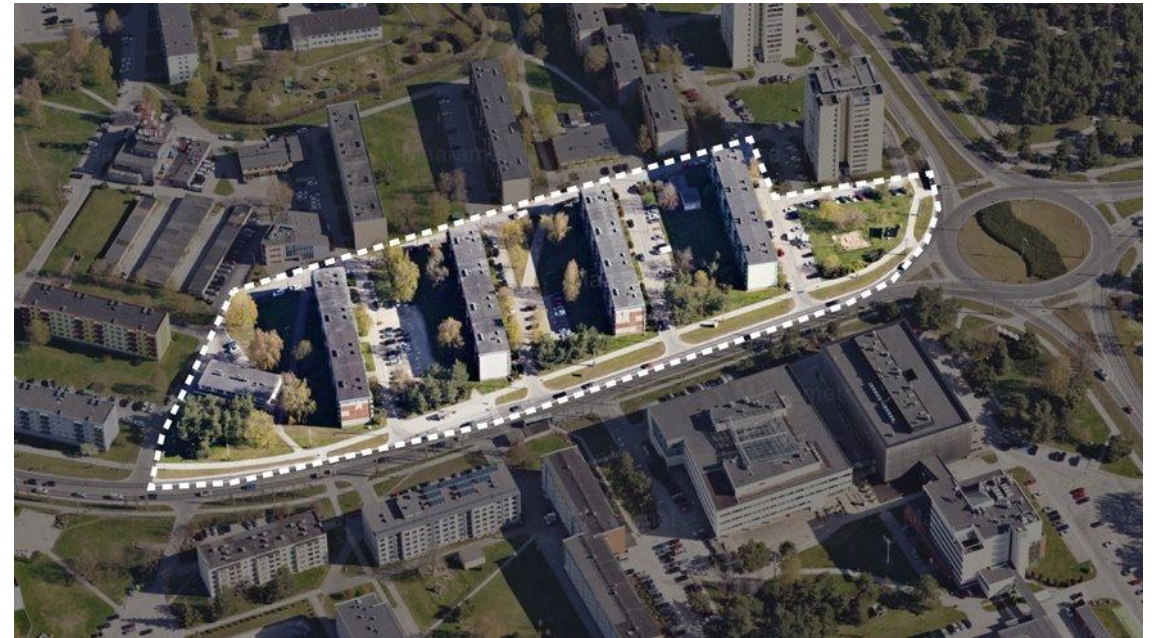


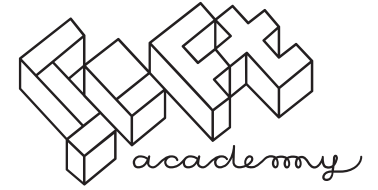
SOFTcademy on renoveerimise projekt, mille eesmärk ei ole pelgalt ühe kortermaja korda tegemine, vaid naabruskonna hoonete ja hoovide terviklik uuendamine kooskõlas **Euroopa Uue Bauhausi** põhimõtetega kaasavalt, kaunilt ja kestlikult.

Juhtpartner: Tallinna linn (Tallinna Strateegiakeskus)

Partnerid: TalTech, MTÜ Elav Tänav, Mab Verte, Eesti Korterühistute Liit, YOKO Oma, Think Softer Planning AB, Akadeemia tee 4, 6, 14 ja 22 korteriühistud.

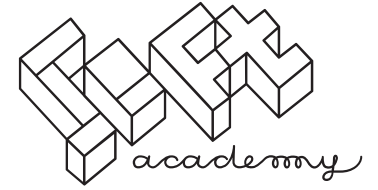
Projekti periood: 01.03.2024 – 28.02.2027 (01.08.2027)





autor Mab Verte!
Priit Ingver





Soft Academy

ESKIISI PÕHISÕNUMID

Läbisõidu ruum muutub **turvaliseks koduhooviks**, kus lapsed saavad mängida ja eakad rahulikult jalutada.

Korrastatud parkimine **eelistab kohalikke** elanikke.

Alakasutatud ruum teisaldub **funktsionaalseks ja elurikkaks** pargiks, kus on ruumi nii kogukonnale, puhkamiseks kui ka loodusele.

Koosloomes sündinud visioon, mis kannab endas teie endi **ideid ja päreandit**.

Eskiis on projekteerimise esimene etapp, mis paneb paika ehitise põhilise ruumilise lahenduse, funktsionaalsuse ja üldise väljanägemise, olles aluseks edasisele detailsele projekteerimisele.



Soft City

Building Density for Everyday Life

David Sim
Foreword by Jan Gehl

Building Density for Everyday Life

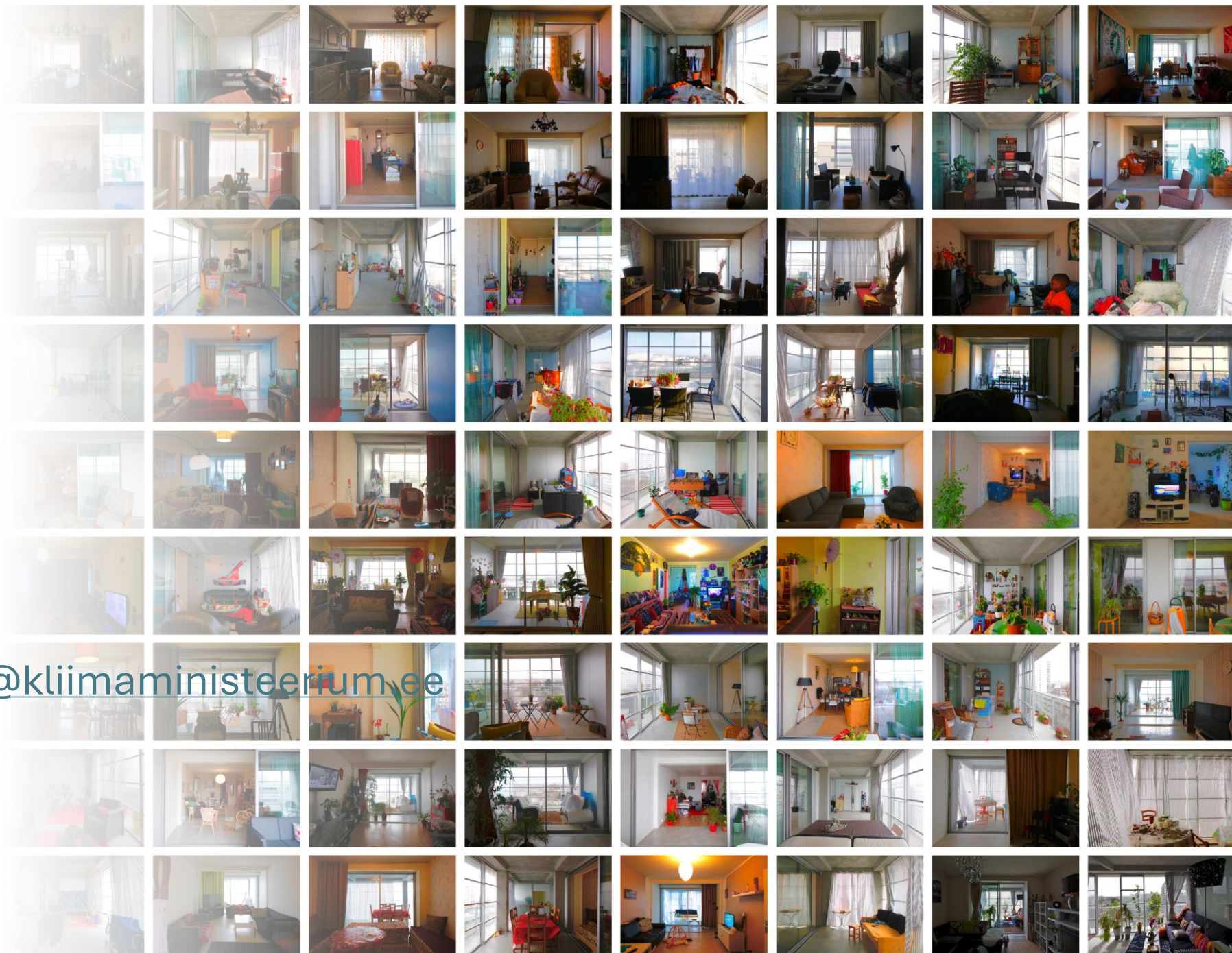
David Sim
Foreword by Jan Gehl



aitäh

veronika.valk-siska@kliimaministerium.ee

5515153





New European Bauhaus Academy



**Circular
Bio-based
Europe**

Joint Undertaking



Bio-based Industries
Consortium



**Co-funded by
the European Union**

The project is supported by the Circular Bio-based Europe Joint Undertaking and its members.

Funded by the European Union. Views and opinions expressed are however those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or CBE JU. Neither the European Union nor the CBE JU can be held responsible for them.