

Haabersti korteriühistute ümarlaua infopäev
12. veebruar 2015

Korterite ümberplaneerimise ja rekonstrueerimise võimalused, tingimused ja juhised

Sisukord

- 1 Ehitusseadusest tulenevad nõuded**
- 2 Tegevuste järjekord ümberplaneerimise kavandamisel**
- 3 Korterite ümberplaneerimise võimalused erinevates majatüüpides**

Puitelamud

Tellis- ja suurplokkelamud

Suurpaneel lamud

Tüüpseeriade 1-464 ja 1-121 suurpaneel lamud

- 4 Ehitustööde teostamisest**

Kasutatud materjalid

1 Ehitusseadusest tulenevad nõuded

Eestis reguleerib ehitamisega seotud tegevusi Ehitusseadus, alates 1.07.2015 Ehitusseadustik (edaspidi ES).

Mõned teemakohased väljavõtted Ehitusseadusest

ES §2 p6. Ehitamine on

- 1) Ehitise püstitamine
- 2) Ehitise laiendamine
- 3) Ehitise rekonstrueerimine
- 4) Ehitise tehnosüsteemi või selle osa muutmine või tehnosüsteemi terviklik asendamine;
- 5) Ehitise lammutamine

ES §2 p8. Ehitise rekonstrueerimine on ehitise piirdekonstruktsioonide muutmine ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmine ja asendamine.

ES §12 p1. Ehitada tuleb vastavalt ehitusprojektile, välja arvatud käesolevas seaduses ettenähtud juhtudel väikeehitise ehitamise korral. Ehitamisel tuleb vältida ehitamise kahjulikke mõjusid naaberehitisele, ümbrusele ja teistele isikutele.

ES §12 p2. Ehitamiseks peab olema ehitusluba, Ehitusluba, kirjalik nõusolek või kohaliku omavalitsuse teavitamine ei anna õigust ehitada ilma maaüksuse või ehitise omaniku loata.

ES §12 p3. Ehitada võib ehitusettevõtja, kes vastab käesoleva seaduse §-s 41 sätestatud nõuetele.

ES §16 p1. Kohaliku omavalitsuse kirjalik nõusolek on nõutav kui:

...

2) muudetakse ehitise tehnosüsteemi või asendatakse kogu tehnosüsteem samaväärsega;

5) asendatakse kahe ja mitme korteriga elamus korteri, trepikoja või keldri piires välimisi avatäiteid, kui vahetamisel jääb avatäidete asukoht konstruktsioonis samaks ning ei halvene ehitise tuleohutusomadused, kuid muutub ehitise välisilme.

ES §16 p3. Kohalikul omavalitsusel on õigus enne kirjaliku nõusoleku andmist nõuda põhjendatud juhtudel taotlejalt ehitusprojekti. ...

ES §22 p1. Ehitisluba on kohaliku omavalitsuse või riigi nõusolek:

...

3) rekonstrueerida ehitusloale märgitud ehitist või selle osa

4) lammutada ehitusloale märgitud ehitist või selle osa

Ülaltoodust lähtuvalt tuleb korteri ümberplaneerimiseks ja/või rekonstrueerimiseks koostada projekt ja hankida vajadusel ehitisluba või kohaliku omavalitsuse kirjalik nõusolek, kui ehitamise käigus

- lammutatakse seinu (kandvaid või mittekandvaid, osaliselt või täielikult)
- suurendatakse korteri pinda
- muudetakse korteri piirdekonstruktsioone (põrandakonstruktsiooni, korteritevahelise seina konstruktsiooni)
- muudetakse korteri tehnosüsteeme (elekter, vesi, kanalisatsioon, ventilatsioon).
- vahetatakse aknaid

Projekti peab koostama vastavat õigust (registreering majandustegevuse registris, edaspidi nimetatud MTR) omav isik või ettevõtte. Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile on toodud Majandus- ja kommunikatsiooniministri määruses nr. 67 17.09.2010 „Nõuded ehitusprojektile“, kuid vajalik projekti maht sõltub ka ümberplaneeringu iseloomust ja mahust, hoone tüübist ja asukohast. Seega on soovitatav enne ümberplaneerimise kavandamist kohalikust omavalitsusest vajalike kooskõlastuste ja nõutava dokumentatsiooni kohta täiendavat infot küsida. Üheks võimaluseks on ka kohalikust omavalitsusest (Tallinnas Linnaplaneerimise Amet) projekteerimistingimuste taotlemine.

2 Tegevuste järjekord korteri ümberplaneerimise kavandamisel

1) Määrata kindlaks võimalused

Kavandatava ümberplaneeringu võimalikkuse väljaselgitamiseks tuleb pöörduda hoone projekteerija poole. Kui ehitusprojekti autorit ei leia või ta on tegevuse lõpetanud, võib pöörduda ükskõik millise MTR registreeringut omava projekteerimisettevõtte või inseneri/arhitekti poole. Sel juhul (aga ka siis, kui autori juures ei ole projekt säilinud) on kindlasti vajalik otsida välja hoone ehitusprojekt. Ehitusprojekti otsinguid tuleks alustada

hoone valdaja või haldaja juurest, samuti võib projekt või selle osa olla säilinud arhiivis. Kui ei leia ei autorit ega ehitusprojekti, on kindlasti vajalik inseneri/arhitekti kohalkäik, kes peale ülevaatust edasiste sammude kohta otsuse teeb. Kindlasti tuleb sellisel juhul hoone valdajalt küsida inventariseerimisjoonised.

2) Hankida vajalikud eelkooskõlastused ja alusinformatsioon projekti koostamiseks

Kavandatavast ümberplaneeringust tuleb teavitada ühistut või hoone haldusega tegelevat ettevõtet. Sealt peaks saama kõige asjakohasemat infot kehtestatud sisekorra ja varem teostatud ümberplaneeringute kohta. Kindlasti tuleb välja selgitada ka võimalikud ekspluatatsiooni jooksul teostatud ümberehitused või erinevused ehitusprojektist, mis võivad mõjutada hoone konstruktiivset skeemi (kandeseintesse freesitud avad, lisakorruse pealeehitus, pööningu väljaehitus, lamekatuse ümberehitus viilkatuseks vms).

3) Tellida ümberplaneerimise projekt, hankida vajalikud kooskõlastused

Ümberplaneerimise projekti tellimiseks on õige pöörduda hoone projekteeerija poole. Kui ehitusprojekti autorit ei leia või ta on tegevuse lõpetanud, võib pöörduda ükskõik millise MTR registreeringut omava projekteeerimisettevõtte või inseneri/arhitekti poole. Projekti tellimisel tuleb kokku leppida ka see, kes hangib vajalikud kooskõlastused. Sageli on mõistlik ka see teenus projekteeerijalt tellida. Kindlasti peab korteri omanik kooskõlastama projekti kaasomanike ja ühistuga.

4) Valida välja ehitaja ja ehitusjärelvalve teostaja

Ehitada võib MTR registreeringut omav ehitusettevõtte. Paneelelamute raudbetoonpaneelidesse avade lõikamiseks on soovitatav kasutada teemantsaagimisele ja puurimisele spetsialiseerunud firmade teenust. Ehitusjärelvalvet võib teostada MTR registreeringut omav projekteeerimisettevõtte või ehitusinsener.

5) Taotleda ehitusluba või kohaliku omavalitsuse kirjalik nõusolek

Ehitusloa või kirjaliku nõusoleku taotlemiseks tuleb viia ehitusprojekt kohaliku omavalitsuse ehitusteenistusse.

6) Töö teostamine ja ehitusjärelvalve

Kohalikust omavalitsusest väljastatud ehitusluba ja ehitustööde alustamist registreeriv ehitusleht annavad õiguse alustada ehitustegevust. Ehitamise käigus peab ehitusjärelvalve regulaarselt kontrollima ehituse kulgu, vastavust normidele, standarditele ja ehitusprojektile.

7) Tööde lõpetamise vormistamine

Peale ehitustööde lõpetamist ja ülevaatamist ehitusjärelvalve poolt tuleb ehitustööde lõpp registreerida. Selleks tagastatakse ehitusjärelvalve poolt allkirjastatud ehitusleht kohaliku omavalitsuse ehitusteenistusele.

3 Korterite ümberplaneerimise võimalused erinevates majatüüpides

Kandvate ja mittekandvate seinte lammutamise võimalused sõltuvad majatüüpidest.

3.1 Puitelamud

Valdavalt 20. sajandi esimesel poolel ehitatud puitelamute korterite ümberplaneerimise kavandamisel on kogemustega projekteeerija kaasamine vajalik juba algetapis. Tulenevalt hoonete vanusest on harva säilinud ehitusprojekt st. hoone konstruktiivse skeemi ja sellest sõltuva korteri planeeringu muutmise võimalikkuse väljaselgitamiseks on kindlasti vajalik

kohapealne ülevaatus, sageli ka konstruktsioonide avamine ja konstruktsioonielementide seisukorra hindamine.

Kandvatesse konstruktsioonidesse avade tegemist, aga ka mittekandvate seinte lammutamist ja uute vaheseinte ning pörandakonstruktsioonide ehitamist takistab sageli lisaks olemasolevate konstruktsioonide piiratud kandevõimele ka täiendavate deformatsioonide tekkimise oht (praod naaberkorterites). Kui osutub võimalikuks kandvatesse seintesse avade tegemine, kasutatakse säilitatavate konstruktsioonide tugevdamiseks metall- või puitraame. Eelistada tuleks tugevduslahendusi, mis võimaldavad tugevduse valmis ehitada ja pingestada enne ava seina lõikamist. Vastasel juhul on vajalik põhjalik naaberkonstruktsioonide ehitusaegne ajutine tugistus.

Praktikas sagedamini esinenud probleemid puitelamute korterite renoveerimisel:

- ehitamisel algselt mittekandvana planeeritud diagonaallaudisega puitkarkass-vaheseinale on eksploatatsiooni käigus vajunud vahelae puittalad, vaheseina lammutamisel saavad vahelaetalad täiendava paigutise ja ülemises korteris tekivad praod
- vahelaetaladele naelutatud pörandalaudise väljavahetamisega lõhutakse seni koos töötanud taladest, laagidest ja laudisest koosnenud vahelaesüsteem, vahelaetalad saavad täiendava paigutise ja alumise korteri laes tekivad praod
- uue pörandakonstruktsiooni või vaheseina ehitamisel saavad vahelaetalad lisakoormusest täiendava paigutise ja alumise korteri laes tekivad praod
- ahju või soemüüri lammutamisest põhjustatud deformatsioonid naaberkorterites

3.2 Tellis- ja suurplokkelamud

Levinumad on hooned tüüpseeriast 1-317, 1-318 ja nn kohalik seeria. Kandesüsteemi moodustavad tellistest või suurplokkidest piki- või põikkandeseinad ning õõnespaneelidest vahelaed. Vaheseinad on tellistest või kergplokkidest, harvem puit- või tsementplaadid puit- või metallkarkassil.

Kandvad ja mittekandvad vaheseinad on tavaliselt eristatavad hoone plaanide järgi. Kui projekt ei ole säilinud, on vajalik kogemustega projekteerija poolne ülevaatus.

Mittekandvate vaheseinte lammutamine ei ole tavaliselt probleem. Kandvatesse seintesse avade tegemise võimalikkuse üle saab otsustada ehitusinsener hoone ehitusprojekti ja kohapealse ülevaatus põhjal. Kandvatesse seintesse freesitavad avad tugevdatakse metallraamide või -taladega, vajalik on naaberkonstruktsioonide (vahelagede) ehitusaegne ajutine tugistus. Mida rohkem on säilinud hoone konstruktiivse osa projektist, seda täpsemad saavad olla tugevusarvutused ja ökonoomsemad tugevduslahendused.

3.3 Suurpaneel lamud

Kandesüsteemi moodustavad raudbetoonist (harvem kergbetoonist) monteeritavad seinaja vahelaepaneelid. Tavaliselt on vahelaed moodustatud toasuurustest raudbetoonplaatidest (harvem õõnespaneelidest), mis toetuvad tubadevahelistele raudbetoonist seinapaneelidele. See tähendab, et üldjuhul on paneelilamutes kõik seinad kandvad ja ühtegi seinalihtsalt välja lõhkuda ei tohi. Erandi moodustab tavaliselt WC ja vannitoa osa, mis valdaval osal paneelilamutest on vahelaeplaadile toetuv mahuline raudbetoonielement omaette seinte, lae ja pörandaga. Seintesse avade tegemise võimalikkuse üle saab otsustada ehitusinsener hoone ehitusprojekti põhjal. Mida rohkem on säilinud hoone konstruktiivse osa projektist, seda täpsemad saavad olla tugevusarvutused ja ökonoomsemad tugevduslahendused. Kui

projekti säilinud ei ole, jääb saamata suur osa tugevusarvutuste jaoks vajaminevast informatsioonist ning avade projekteerimine on raskendatud. Seintesse freesitavad avad tugevdatakse metallraamide- või taladega, vajalik on vahelagede ehitusaegne ajutine tugistus.

3.4 Tüüpseeriade 1-464 ja 1-121 suurpaneelilamud

1952. a. nn Industrialiseerimise määruse väljaandmisega algas Nõukogude Liidu elamuehituses periood, mida iseloomustavad märksõnad industriaalne, unifitseeritud, monteeritav. 1960. a. alustas Tallinnas tööd raudbetoonpaneelide tsehh raudbetoonpaneelide vormipargiga, mis oli välja töötatud ja ühtne kogu Nõukogude liidu jaoks. Projektidega tegelemise õiguse sai RPI Eesti Projekt. Esimese paneelilamude ehitamisest 1961 kuni 90-ndate alguseni kestnud täismonteeritava masselamuehituse valitsemisperioodil valmis paneelilamutes ~300 000 korterit, enamusest Tallinnas. Tüüpseeria 1-121 (Lasnamäe ja Haabersti) ja 1-464 (Mustamäe, Põhja-Tallinn) suurpaneelilamude kandesüsteemi moodustavad raudbetoonist monteeritavad seinaja vahelaepaneelid. Vahelaed on ühe toa suurused 100 mm paksused raudbetoonplaadid, mis toetuvad kolmest või neljast küljest tubadevahelistele raudbetoonist seinapaneelidele paksusega 120 ja 140 mm ning kolmekihiliste välisseinapaneelide sisemisele kihile. WC ja vannitoa moodustab nn sankabiin, mis on vahelaeplaadile toetuv mahuline õhukeste seinte ja omaette laega raudbetoonelement.

Mõnes projekteerimisbüroos ja arhiivis on osaliselt säilinud tüüprojektide konstruktiivse osa jooniseid, mis saavad olla aluseks planeeringu muutmise käigus siseseintesse freesitavate avade projekteerimisel.

Tüüpseeriade 1-121 ja 1-464 paneelilamude kandvatesse seintesse võimaldab avasid freesida hoone konstruktsioonide suhteliselt suur tugevus- ja jäikusvaru (üheksakordsete paneelilamude alumiste korruste seinte tugevusest on ära kasutatud umbes pool, viiekordsetel üks kolmandik). Põhimõtteliselt saab mõistliku suurusega ava teha kõikidesse üksteise kohal asuvatesse seintesse. Võimalik ava laius ja vajalik tugevduslahendus sõltuvad korteri planeeringust, korrusest, ava asukohast, seinapaksusest, varem alumistes ja ülemistes korterites tehtud avadest jne. Seega on kandvatesse seintesse avade freesimise eelduseks pädeva projekteerimisfirma poolt koostatud projekt.

4 Ehitustööde teostamisest

- Enne ehitustööde algust tuleb teavitada ühistut ja naabreid planeeritavatest töödest, võimalikest vee- ja elektrikatkestustest ning müra tekitavate tööde teostamise perioodist
- Töövõtja peab omama MTR registreeringut, kõik töölised peavad omama vastavat kvalifikatsiooni, peavad olema instrueeritud ohutustehnika nõuetest ning neid järgima. Ohutustehnika, tule- ja tervisekaitse eeskirjade ning jäätmekäitluseeskirjade täitmise eest lammutustöödel vastutab täielikult töövõtja.
- Seinte lammutamisel tuleb kasutada võimalikult vähe vibratsiooni tekitavat tehnoloogiat, tööde teostamisel ei tohi kahjustatda säilitatavaid kandekonstruktsioone. Keelatud on lasta lammutatavatel konstruktsioonidel kukkuda lagedele ja vastu külgnevaid konstruktsioone.

- Projektis ette nähtud ajutine tugistus tuleb paigaldada tihedalt vastu kandvaid konstruktsioone, tugistus peab kandma koormust enne seina ava lõikamist või seina eemaldamist. Ajutine tugistus tuleb üle vaadata ehitusjärelvalve inseneri poolt.
- Kindlaks tuleb teha kaablite ja torustike võimalik paiknemine lammutatavas seinas, kaablid kilbist lahti ühendada, torustik ringi tõsta.
- Paigaldatavad tugevdused tuleb kiiluda tihedalt vastu toetuspindasid ja fikseerida säilitatavate konstruktsioonide külge. Ajutise tugistuse võib eemaldada alles peale tugevduse ülevaatust ehitusjärelvalve inseneri poolt.
- Lammutustöödel ilmnevatest kõrvalekalletest projektist või muudest ettenägematutest asjaoludest tuleb koheselt teavitada ehitusjärelvalve inseneri ja projekteerijat, vajadusel viia sisse muudatused projekti.
- Lammutatavad seinaosad ja muu tekkiv ehituspraht tuleb koheselt välja vedada ja ladustada kohaliku omavalitsuse poolt määratud vastavate jäätmete prügilasse, kus nende käitlejaks peab olema jäätmekäitluslitsentsi omav ettevõtte.
- Enne viimistlemist tuleb tugevdused katta projektikohase korrosiooni ja/või tulekaitsematerjalidega.

Kokkuvõtteks

Läbimõeldud projektiga, ehitusfirma poolt korrektselt teostatud tööga ja ehitusjärelvalveinseneri poolsete ülevaatustega garanteeritakse hoone konstruktsioonide tugevus ja stabiilsus ning tehnosüsteemide toimivus ka peale korteri ümberplaneerimist.

Kasutatud materjalid

1. Ehitusseadus. Vastu võetud 15.05.2002. a (RT I 2002, 47, 297)
<https://www.riigiteataja.ee/akt/104072013008?leiaKehtiv>
2. Nõuded ehitusprojektile. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.09.2010. a määrus nr 67 (RT I 2010, 67, 507)
<https://www.riigiteataja.ee/akt/13359325?leiaKehtiv>
3. T. Aakre „60 aastat masselamuehitust Eestis”. Ettekanne Kunstiakadeemias 30.06.2006

Koostaja:
Jaanus Natka

Novarc Group AS
ehituskonstruktsioonid
osakonna juhataja

Novarc Group AS | Mustamäe tee 46, 10621 Tallinn, Eesti
M: +372 52 26 562 | T: + 372 626 0040
jaanus.natka@novarc.ee | www.novarc.ee