



TALLINNA
TEHNIKA KÕRGGKOOI

Geir-Steinar Kink

**MUNITSIPAAL JA
SOTSIAALMAJUTUSÜKSUSTE
HALDAMINE TALLINNA
LINNAS**

LÕPUTÖÖ

Tallinn 2021



Geir-Steinar Kink

**MUNITSIPAAL JA
SOTSIAALMAJUTUSÜKSUSTE
HALDAMINE TALLINNA LINNAS**

LÕPUTÖÖ

Ehitusinstituut

Kinnisvara korrashoiu õppekava

Juhendaja: Christina Eller

Tallinn 2021

Autori deklaratsioon ja lihtlitsents

Mina, Geir-Steinar Kink tõendan, et lõputöö on minu kirjutatud. Töö koostamisel kasutatud teiste autorite, sh juhendaja teostele on viidatud õiguspäraselt.

Kõik isiklikud ja varalised autoriõigused käesoleva lõputöö osas kuuluvad autorile ainuisikuliselt ning need on kaitstud autoriõiguse seadusega.

Juhendaja Christina Eller /allkirjastatud digitaalselt/

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Geir-Steinar Kink

sünnikuupäev: 15.09.1994.a

annan Tallinna Tehnikakõrgkoolile (edaspidi kõrgkool) tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose Munitsipaal ja sotsiaalmajutusüksuste haldamine Tallinna linnas

1. reprodutseerimiseks paber kandjal kõrgkooli raamatukogus avaldamise ja säilitamise eesmärgil;
2. elektroonseks avaldamiseks kõrgkooli repositooriumi kaudu;
3. kui lõputöö avaldamisele on instituudi direktori korraldusega kehtestatud tähtajaline piirang, lõputöö avaldada pärast piirangu lõppemist.

Olen teadlik, et nimetatud õigused jäävad alles ka autorile ja kinnitan, et:

1. lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid ega muid õigusi;
2. PDF-failina esitatud töö vastab täielikult kirjalikult esitatud tööle.

Tallinnas 04.01.2020 /allkirjastatud digitaalselt/

LÕPUTÖÖ ÜLESANNE

Lõpetaja: **Geir-Steinar Kink**
Üliõpilase kood: 170820442
Õpperühm: KK71
Eriala: Kinnisvara Korrashoid
Lõputöö teema: **Munitsipaal ja sotsiaalmajutusüksuste haldamine Tallinna linnas**

Lähteandmed töö koostamiseks: Standard EVS 807:2016 „Kinnisvara keskkonna juhtimine ja korrashoid“, Ehitisregister

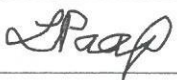
Töö sisu, ülesehitus ja lahendamisele kuuluvate küsimuste loetelu: Lõputöö ülesandeks on tuua välja munitsipaallemute ja sotsiaalmajutusüksuste ülevaatusel ilmnenu ehitustehnilised, heakorratoid ning haldamist puudutavad probleemid ja nende lahendused.

Eesmärgini jõudmiseks on püstitatud järgmised ülesanded:

- Teostada ülevaatused kolme munitsipaallemu ja viie sotsiaalmajutusüksuse kohta.
- Koostada küsimustik munitsipaal ja sotsiaalmajutusüksuste haldamist teostavatele haldusfirmadele.
- Tulemuste analüüs.

Seletuskirja ning graafilise materjali sisu ja maht: Seletuskiri 40-60lk+lisad

Lõputöö konsultandid:

Konsultandi nimi	Valdkond	Allkiri	Kuupäev
Leena Paap	Kinnisvara Korrashoiu õppekava juht		14.09.2020

Lõputöö juhendaja: Christina Eller (nimi)  (allkiri) 14.09.2020 (kuupäev)

Lõpetaja: Geir-Steinar Kink (nimi)  (allkiri) 14.09.2020 (kuupäev)

Kinnitaja: Aivars Alt  14.09.2020

ehitusinstituudi direktor

(allkiri)

(kuupäev)

Lõputöö ülesanne antud: 14.09.2020

Lõputöö esitamise tähtaeg: 04.01.2021

SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	8
1 TALLINNA LINNAVARAAMET.....	10
1.1 Haldusosakond.....	11
1.1.1 Teenuste tellimise kord	11
1.1.2 Haldusosakonnaga seotud lepingupartnerid.....	12
2 MUNITSIPAALELAMUD.....	14
2.1 Haldusfirma	15
2.2 Ülevaatus	16
2.3 Akadeemia tee 34	16
2.3.1 Akadeemia tee 34 andmed	16
2.3.2 Akadeemia tee 34 ilmnenud puudused ja lahendused.....	17
2.4 Akadeemia tee 48	27
2.4.1 Akadeemia tee 48 andmed	27
2.4.2 Akadeemia tee 48 ilmnenud puudused ja lahendused.....	28
2.5 E.Vilde tee 94	33
2.5.1 E.Vilde tee 94 andmed	33
2.5.2 E.Vilde tee 94 ilmnenud puudused ja lahendused.....	34
3 SOTSIAALMAJUTUSÜKSUSED.....	40
3.1 Haldusfirma	40
3.2 Tuulemaa tänav 6.....	41
3.2.1 Tuulemaa tänav 6 andmed.....	41
3.2.2 Tuulemaa tänav 6 ilmnenud puudused ja lahendused	42
3.3 Paagi tänav 8.....	44
3.3.1 Paagi tänav 8 andmed.....	44
3.3.2 Paagi tänav 8 ilmnenud puudused ja lahendused	45
3.4 Varre tänav 7	47
3.4.1 Varre tänav 7 andmed	47
3.4.2 Varre tänav 7 ilmnenud puudused ja lahendused.....	48
3.5 Männiku tee 92	49
3.5.1 Männiku tee 92 andmed	49
3.5.2 Männiku tee 92 ilmnenud puudused ja lahendused	49
3.6 Kauge tänav 4.....	51

3.6.1	Kauge tänav 4 andmed	51
3.6.2	Kauge tänav 4 ilmnenu d puudused ja lahendused	52
4	HALDUSETTEVÕTETE LE SAADETUD KÜSITLUS	54
4.1	Küsitluse tulemused.....	54
4.2	Küsitluse järeldused.....	57
	KOKKUVÕTE.....	59
	SUMMARY	61
	VIIDATUD ALLIKAD.....	62
	LISAD	65
	Lisa 1. Paagi tn 8 ja 10 uste magnethoidjad ostumenetluseõ iend	66
	Lisa 2. Munitsipaal ja sotsiaalmajutusüksuste haldamine – küsitlus	67

SISSEJUHATUS

Kinnisvara korrashoid on muutunud tänapäeval oluliseks ning põnevaks valdkonnaks. Inimesed on endale aina rohkem teadvustanud, et kinnisvara korrashoid vajab sama palju tähelepanu kui inimese enda tervis. Aru on saadud sellest, et tervis sõltub paljuski sisekliimast, mis omakorda kujuneb välispiirete ja tehnosüsteemide toimivusest. Mitte vähem olulisemaks tuleb pidada ka kinnisvara kasutajate rahulolu ning madalaid jooksvaid kulusid.

Tallinn on Eesti suurim linn ning paratamatult ei saa kõik linna elanikud endale lubada elamispinda. Põhjuseid selleks on mitmeid, kas tervislik, perekondlik või sotsiaalne seisund. Linnavaraameti objektid erinevad teistest kortermajadest just nendel samadel põhjustel – üürnike taust. Tallinna Linnavaraamet, kes võimaldab elamispinda soetada Tallinna linnas abivajavatele on tegutsenud juba üle kümne aasta. Kuna pideva rahvastikuarvu suurenemisel Tallinna linnas on igal aastal, kas ehitatud või võetud kasutusele uued hooned, mis majutavad abivajavaid. Selle kõige taustal ei saa ära unustada hoonetele, mis juba on kasutusel, kinnisvara korrashoidu.

Autor on valinud lõputöö teemaks munitsipaal ja sotsiaalmajutusüksuste haldamine Tallinna linnas. Ta on töötanud tänaseks kolm kuud Linnavaraameti haldusosakonnas ning mitmel korral läbinud praktika samas osakonnas. Autori portfelli kuuluvad mõlemad eelnimetatud ehitise nimetused. Lõputööga üritatakse välja selgitada, millises seisukorras munitsipaalelamud ja sotsiaalmajutusüksused on. Tutvustatakse minimaalsel määral Tallinna Linnavaraametit, teenuste hankimis korda ning haldusfirmasid, kes on seotud lõputöö hoonetega.

Töös teostatakse visuaalsed ülevaated autori portfelli kuuluvate objektide kohta. Kokku on kolm munitsipaalelamut ning viis sotsiaalmajutusüksust. Üritatakse leida kõik puudused, mis seonduvad haldamisega. Puuduste fikseerimisel, pakutakse välja sobilikud lahendused. Lahenduste teostamisel on võimalik pikendada kinnisvara kasutusega ning pakkuda Linnavaraameti objektide üürnikutele elamiskõlbulike tingimusi. Teostatud ülevaatuste käigus saab teha järeldusi, millised ehitised (munitsipaalelamud või sotsiaalmajutusüksused) vajavad rohkem investeerimist. Samuti see annab võimaluse võrrelda, kas lõputöösse kuuluvad elamu tüübid on oma olemasolult sarnased või pigem erinevad. Töös kasutatud fotod, millel pole viidet on autori tehtud.

Koostatud on küsitlus kahele haldusfirmale, kellest üks haldab autori portfelli kuulvaid munitsipaalelamuid ning teine haldab sotsiaalmajutusüksusi. Küsitlusega tahetakse välja selgitada, kas haldusfirmad on rahul Tallinna Linnavaraametiga tehtud koostöös, kas amet saab teha midagi

paremini, et koostöö sujuks efektiivsemalt, kas ameti objektid erinevad teistest kortermajadest ning soovitakse teada, millised munitsipaalelamud ja sotsiaalmajutusüksused on kõige problemaatilisemad halduse seisukohalt.

1 TALLINNA LINNAVARAAMET

Tallinna Linnavaraamet (edaspidi amet) on Tallinna linna ametiasutus. Ameti tegevus valdkonnaks on linnavaraga, munitsipaaleluruumide ning elamuehitusega, maa maksustamisega, maakorraldusega seotud toimingute ja omandireformi lõpule viimisega seotud küsimuste korraldamine Tallinnas. Amet lähtub oma töös põhimäärusest, millest tulenevad põhiülesanded on järgmised [1]:

- linnale kuuluvate tervikelamute ja sotsiaalmajutusüksuste majandamine, haldus-, tehnohooldus- ja heakorratööde korraldamine ning eluasemete üürimine elamistingimuste parandamisel abi vajavatele isikutele;
- linnale kuuluvate üksikkorterite majandamine;
- linnavara võõrandamise korraldamine;
- Tallinna linna ehitus- ja korrashoiutegevuse, haldamise korraldamine ning ehitiste kasutusse andmine;
- Tallinna teise elamuehitusprogrammi rakendamine;
- elamumajanduse arengut toetavate välis- ja arendusprojektide koordineerimine (nt korteriühistu juhtide koolitamine ja energiamärgise hankimise toetuse andmine, peremajade ehitamine vanemliku hooleta lastele ja sotsiaalmajutusüksuste rajamine);
- era- ja avaliku sektori koostööprojektide arendamine;
- maa maksustamise ja maakorraldusega seotud toimingute korraldamine;
- avalikult kasutatava maa, linnale kuuluvate ehitiste kruntide ja linna ülesannete täitmiseks ja arenguks vajaliku maa munitsipaliseerimine;
- vara tagastamise ja kompenseerimise korraldamine;
- maa erastamise ja korteriomandi seadmise korraldamine;
- üürivaidluste lahendamine;
- linnavaraks olevate kinnistute ja ehitiste kasutamise, käsutamise ning valdamise üle arvestuse pidamine.

Amet jaguneb erinevateks osakondadeks [2]:

- üldosakond;
- õigusosakond;
- üürikomisjon;
- korteriühistu- ja elamuosakond;
- kinnisvaratoimingute osakond;

- ehitus- ja hankeosakond;
- haldusosakond;
- maatoimingute osakond;
- arendusosakond.

Kokku on üheksa erinevat osakonda, kes kõik teevad koostööd, et ameti poolt oleks tagatud linnale kuuluvate tervikelamute ja sotsiaalmajutusüksuste üürnike rahulolu.

1.1 Haldusosakond

Lõputöös keskendutakse haldusosakonna (edaspidi osakond) tegemistele. Ameti osakond koosneb hetkel osakonna juhatajast ning üheksast peaspetsialistist. Uuel aastal on plaanis laienemine, kuna Tallinna Linnakantseleist tulevad üle viis töötajat. Osakonnas on palju uusi töötajaid ning kõige kauem töötanud peaspetsialist on seitsme aastase töö kogemusega. Enamustel peaspetsialistidel jääb tööstaaž alla ühe aasta.

Peaspetsialistid lähtuvad oma töös ametijuhendist. Töökoha eesmärk on kinnisvara korrashoiu kavandamine, korraldamine ja järelevalve teostamine, lähtudes osapoolte vahel sõlmitud lepingute sätetest. Töö kohustusi on palju ning siinkohal tuuakse välja olulisemad:

- haldamise kavandamine ja teostamine vastavalt kehtivale kinnisvarakeskkonna juhtimise ja korrashoiu standardile (EVS 807);
- kinnisvara haldamiseks ettevalmistamine ja uute objektide haldamise üle võtmine;
- väikesemahuliste remonttööde korraldamine;
- suhtlemine kinnisvaraobjekti korrashoiu osapooltega;
- objektide kasutusohutuse tagamine;
- kinnisvarakeskkonna tagamiseks nii omanikule kui ka kliendile vajalikke lisateenuste osutamise korraldamine;
- ettepanekute tegemine hoonete (sh elamute) korrashoiu (haldamine, tehniline hooldamine, heakorratööd) valdkonna arendustegevuseks, uute tehnoloogiate juurutamiseks ning ameti koostöö osas valdkondlike erialaorganisatsioonidega.

1.1.1 Teenuste tellimise kord

Tallinna Linnavaraametis on oma kindel kord, kuidas teenuseid tellida. Üldsätted, mille järgi tuleb tugineda teenuste tellimisel on järgnevad [3]:

- hanke korraldamisel tuleb tagada rahaliste vahendite läbipaistev, otstarbekas ja säästlik kasutamine, isikute võrdne kohtlemine, olemasolevate konkurentsitingimuste efektiivne ärakasutamine ning kasutada võimaluse korral keskkonnahoidlikke kriteeriume;
- amet lähtub hanke planeerimisel, korraldamisel ja hankelepingute sõlmimisel riigihangete seadusest, seaduse alusel kehtestatud õigusaktidest, Tallinna linnas kehtestatud riigihangete korraldamist reguleerivatest õigusaktidest ja käesolevast hankekorrast;
- kui teenuse maksumus on 0,01 kuni 199,99 eurot ilma käibemaksuta, siis haldusosakonna peaspetsialistid võivad ilma osakonna juhataja nõusolekuta tellida vajaliku teenuse;
- kui teenuse maksumus on 200,00 kuni 999,99 eurot ilma käibemaksuta, siis haldusosakonna peaspetsialistid peavad küsima teenuse tellimiseks vähemalt kolm hinnapakkumust ning soodsama hinnapakkumuse selgumisel, kooskõlastama pakkumuse osakonna juhatajaga;
- kui teenuse maksumus on 1000,00 kuni 29999,99 eurot ilma käibemaksuta, siis haldusosakonna peaspetsialistid peavad läbiviima ostumenetluse. Selleks tuleb koostada kirjalik kutse, milles kutsub Tallinna Linnavaraamet esitama oma poolset pakkumust ostumenetluses. Pakkumust tuleb küsida kolmelt kuni viielt firmalt, kellel on potentsiaali vajaliku teenust osutada. Kriteerium, hinnapakkumuse väljaselgitamiseks on madalaim hind. Kui esitab pakkumuse ainult üks firma, siis on kriteeriumiks ainukene esitanud pakkuja. Järgnevalt tuleb koostada haldusosakonna peaspetsialistil ostumenetluseõiend ning saata see kooskõlastamiseks kolmele osakonna juhatajale, kelleks on üldosakonna juhataja, õigusosakonna juhataja ning haldusosakonna juhataja. Kolme positiivse kooskõlastamise vastuse puhul saab saata ostumenetluseõiendi digiallkirjastamiseks Tallinna Linnavaraameti juhatajale. Järgnevalt tuleb koostada töövõtuleping ning järgida kooskõlastamise ja digiallkirjastamise protseduuridel sama tegutsemise viisi;
- kui teenuse maksumus on 30000,00 kuni 59999,99 eurot ilma käibemaksuta, siis tuleb läbi viia lihthange ning kui maksumus ületab lihthanke piirmäära, siis tuleb läbi viia riigihange. Kõik Linnavaraameti riigihanked avaldatakse riigihangete registris.

1.1.2 Haldusosakonnaga seotud lepingupartnerid

Kinnisvara kasutusea jooksul peab tagama elanikele inimväärset elutingimused. Lähtudes standardist EVS 807:2016 „Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid“, on ametil kui omanikul vastutus kinnisvara jätkuva olemasolu eest, tagades hallatava kinnisvara füüsilise, juriidilise, majandusliku ja sotsiaalse säilitamise [4]. Selleks on amet sõlminud erinevate hooldust pakkuvate firmadega lepingud vastavalt tööde vajadustele. Siinkohal tuuakse välja tabeli kujul (Tabel 1) tähtsamad lepingupartnerid,

kellel on kohustus hooldada, hallata, pakkuda heakorra teenust, tehnohooldust, tarbimis- ja tugiteenuseid.

Tabel 1. Ameti haldusosakonna lepingupartnerid

Hoolduse liik	Hooldaja
Hooldus/haldus/heakord	Maket Kinnisvara OÜ (munitsipaalelamud)
Hooldus/haldus/heakord	KV Service OÜ (sotsiaalmajutusüksused)
Mehitatud valve	Articard OÜ
Tehniline valve	USS Security Eesti AS
Käidukorraldus	Eesti Energia AS
Ventilatsioon	Comfort AE AS
Vahetusvaipade rent	Elis Textile Service AS
Kodumasinade hooldus	Männi Elekter OÜ
Fono/lukud/väravad	Valnes AS
Varakindlustus	If P&C Insurance AS
Nõrkvool (ATS)	Digisec OÜ
Prügivedu	Tallinna jäätmekeskus ja Eesti Keskkonna teenused
Kahjuritõrje	Astrades OÜ
Gaasipaigaldiste hooldus	Pristis AS
Küttesüsteemi hooldus (pump)	KODA Ehitus OÜ
Lift	Eesti Otis AS

2 MUNITSIPAALELAMUD

Tallinnas elab paari aasta pärast peaaegu pool miljonit inimest. Nendest paljud ei ole suutelised eluasemeturult leidma endale elamispinda. Praegu on Tallinnas umbes 4500 munitsipaalkorterit, mis kindlasti ei ole piisav, et kõiki abivajavaid inimesi ära mahutada. Kui vaadata Tallinnas üldpilti, kus vajavad inimesed kõige rohkem linna abi eluaseme üürimisel, siis selleks linnaosaks on Lasnamäe. Kõige vähem abivajavaid inimesi on Pirita linnaosas.

Isikud, kellel on õigus Tallinna linnalt munitsipaal eluruumi üürimist taotleda [5]:

- isikud, kelle õiguslikul alusel kasutatav Tallinna linnas asuv eluruum on vääramatu jõu tagajärjel muutunud kasutuskõlbmatuks;
- isikud, kes on Tallinna linnas asuva eluruumi, mis kuulub lammutamisele seoses maa sundvõõrandamisega või kasutusõiguse lõpetamisega munitsipaalvajadusteks, omanikud või üürnikud;
- isikud, kes on vabanenud kinnipidamiskohast, kui endisesse eluruumi asumine on võimatu;
- üksi elavad vanurid ja vanuritest paarid, puudega isikud, kellel ei ole seadusjärgseid ülalpidajaid või kes vajavad kõrval abi või kelle kasutuses olevas eluruumis ei ole võimalik nende hooldamist korraldada;
- vähekindlustatud, lastega pered, kes vajavad sotsiaalteenuseid.

Neid punkte on veel, aga olulisemad on eelnevas loetelus välja toodud.

Munitsipaalkorterite üürihinnad on vahemikus 0,61 – 1,92 eurot/ruutmeeter. Üürihind sõltub sihtgrupist, seisukorrast ning elamistingimustest. Võrreldes erasektori üürihindadega on munitsipaalkorterite omad peaaegu 10 korda odavamad.

Tallinna vanimad munitsipaalmajad asuvad Kristiine linnaosas. 1959. aastal ehitatud maja aadressil Energia tänav 13 on neist kõige vanim, millele järgneb Sõpruse puistee 5 asuv 140 korteriga hoone, mis ehitati aastal 1963. Mõlemad hooned on läbinud renoveerimise. Selle sajandi alguses rajati kõige rohkem munitsipaalmaju ning linnaosadeks on Lasnamäe ja Põhja-Tallinn.

Kokku on Tallinnas 45 munitsipaaletamut, millest 19 on rajatud erasektoriga koostöös [6]:

- Mustamäe Linnaosas - Akadeemia tee 34, Akadeemia tee 48, E.Vilde tee 94;
- Põhja-Tallinna Linnaosas - Alasi tn 4, Alasi tn 6, Alasi 8, Ankru tn 1, Erika tn 13, Erika tn 13a, Karjamaa tn 9, Karjamaa tn 11, Maleva tn 2A, Uus-Maleva tn 6;

- Lasnamäe Linnaosas - Alvari tn 37, Hooldekodu tee 15, Hooldekodu tee 21, Hooldekodu tee 23, Hooldekodu tee 23a, Hooldekodu tee 23b, Kivimurru tn 12a, Loometsa tn 6, Pae tn 48, Uuslinna 3a;
- Kristiine Linnaosas - Endla tn 12;
- Nõmme Linnaosas - Männiku tee 96, Männiku tee 98A.

Erasektori koostööga rajatud munitsipaalelamud [6]:

- Lasnamäe Linnaosa - Meeliku tn 22/1, Meeliku tn 22/2, Meeliku tn 22/3, Meeliku tn 22/4, Meeliku tn 22/5, Meeliku tn 24/1, Meeliku tn 24/2, Meeliku tn 24/3, Meeliku tn 24/4, Meeliku tn 24/5, Raadiku 8/1, Raadiku 8a/1, Raadiku 8b/1, Raadiku tn 8/2, Raadiku tn 8a/2, Raadiku tn 8b/2, Raadiku tn 8/3, Raadiku tn 8a/3, Raadiku tn 8b/3.

Autori portfelli kuulub neist kolm:

1. Akadeemia tee 34;
2. Akadeemia tee 48;
3. E.Vilde tee 94.

2.1 Haldusfirma

Kõiki munitsipaalelamuid haldab Maket Kinnisvara OÜ. Tallinna Linnavaaramet ja Maket Kinnisvara OÜ sõlmis haldus- ja korrashoiuteenuse lepingu, millega töövõtja kohustab osutama teenuseid ajavahemikul 01.10.2020 kuni 30.11.2023. Maket Kinnisvara on olnud juba mitmeid aastaid ameti lepingu partner. Ennem uue lepingu sõlmimist olid samuti nemad haldajad munitsipaalelamutes. Maket Kinnisvara OÜ pakub järgnevaid teenuseid [7]:

- haldusteenus;
- hooldusteenus;
- heakorrasteenus;
- avariiteenus 24h;
- ehitus- ja remonditööd;
- lisateenused - hoonete tehnilise seisukorra ülevaatused, kindlustuslepingute sõlmimine, veemõõtjate paigaldamine ja taatlemine, gaasi-, vee- ja elektriseadmete ülevaatus ning kontrollimine, jäätmekäitlus teenus.

2.2 Ülevaatus

Ameti haldusosakonna peaspetsialistid külastavad oma portfellis olevaid objekte üldiselt nädalas korra, mille käigus tehakse visuaalne ülevaatus. Ülevaatus on preventiivse iseloomuga tegevus, mida tuleb teha regulaarselt, sõltumata kasutaja poolt esitatavate kaebuste puudumisel. Ülevaatus käigus selgitatakse välja järgmised punktid [4]:

- ülevaatus tulemusena antakse hinnang olukorrale, fikseerides kas hooldatava objekti korrasolek või defektsus;
- hoone sees ja selle väljas asuvate pindadelt (tekstuuridelt) sinna kogunenud mustuse, takistuste ja määrdumise kõrvaldamine selleks, et tagada pinna hügieenilisus kasutajatele ja pinnamaterjali enda säilivus vastavussertifikaadis määratletud kasutusaja jooksul;
- teenindusmaa ja teede koristamine;
- puhastus võib sisaldada ka pindade kaitsmist väliste mõjude eest (näiteks vahatamine);
- regulaarne ja rutiinne, kavandatud ning lühikeste ajavahemike järel hoones teostatavad tööd ja tegevused selleks, et tagada hoones püsivalt soovitud olukord, sh kasutatavus ettenähtud eesmärgiks;
- üksikdetailide - elementide vahetamine (kui nende ettenähtud kasutusaeg on lõppenud – näiteks filtrid) või pidevalt liikuvate detailidele ettenähtud tingimuste tagamine (tihendite vahetamine ja määrimine);
- muru ja vertikaalhaljastuse hooldamine;
- hooldusremondi vajadus.

Igal aastal vähemalt üks kord tehakse koos haldusfirmaga (Maket Kinnisvara ja KV Service OÜ) hoonele ülevaatus, et selgitada välja investeeingu vajadused järgnevas aastaks.

Järgnevas peatükis tuuakse välja munitsipaallemute ja sotsiaalmajutusüksuste tähtsamad andmed ja ülevaatusel ilmnunud puudused. Leitakse sobilikud lahendused, kuidas puuduseid likvideerida ning muuta hallatava kinnisvara väärtust.

2.3 Akadeemia tee 34

2.3.1 Akadeemia tee 34 andmed

Akadeemia tee 34 tähtsamad andmed [8]:

- aadress - Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Akadeemia tee 34;

- ehitise nimetus - munitsipaalelamu- hooldekeskus;
- esmase kasutuselevõtu aasta – 1967;
- rekonstrueerimine – 2004;
- maapealsete korruste arv – 5 korrust;
- maa-aluste korruste arv – 1 korrus;
- energiamärgis – G;
- suletud netopind - 3416,5 m²;
- kortereid – 86 tükki;
- üürihind – 1,53 eurot ruutmeetri kohta.

Akadeemia tee 34 munitsipaalelamu on ehitatud aastal 1967 ning on läbinud rekonstrueerimise aastal 2004. Uuel aastal on plaanis hoonet renoveerida, kuna munitsipaalelamu on juba üle 53- aasta vana, siis paratamatult hoone amortiseerub. Samuti üürnikud ei pea lugu elamupinnast, mis neile on antud ning ei hoia seda samaväärselt kui see pind oleks nende omand. Üürnikud on üldjuhul vene rahvusest ning vanusegrupp jääb keskeas kanti. Kuna Akadeemia tee 34 (Foto 1) seisukord on muret tekitav, siis Tallinna linn eraldab raha, et Akadeemia tee 34 saaks tuleval aastal läbida renoveerimise.



Foto 1. Akadeemia tee 34

2.3.2 Akadeemia tee 34 ilmnunud puudused ja lahendused

Akadeemia tee 34 ülevaatus käigus ilmnis palju puudusi, mida oleks vaja hoone renoveerimise käigus uuendada. Proovitakse leida kõikidele puudustele sobilikud lahendused, et kinnisvara väärtust tõsta ning pakkuda üürnikele sisekliima paranemist.

Hoone fassaad vajaks renoveerimist, koos rõdudega. Fassaadi viimistluskiht, milleks on hetkel Capatect-SILS B (vahtpolüstüreenist soojusisolatsioonimaterjaliga soojusisolatsiooni liitsüsteem vastab kõigis variantides ehitusmaterjalide klassile B1. Isolatsioonimaterjaliks on spetsiaalne fassaadiisolatsiooniplaat PS 15 SE). SILS süsteemi viimistluskiht on tugevalt määrdunud ja kogu hoone perimeetris mōranenud ning põhjapoolsel väikesel otsaseinal aluspinna küljest lahti. Kogu hoone perimeetris on avatäidete välisnurkades armeerimiskihti läbivad praod. Avatäidete ja SILS süsteemi ühenduskohtades kasutatud liiteprofiilid on vananenud ning enamus akendel, akna pinnast lahti. Varikatuste metallist kandekonstruktsioon ja soklikorruse akende metallist katterestid on korrodeerunud ning vajavad täiendavat kaitset.

Vastavalt vaatluse tulemustes välja toodud viimistluskrohvi ja armeerimiskihi vigastustele, tuleks fassaadi pind kogu SILS süsteemi osas üle armeerida ja struktuurkrohviga krohvida. Uute avatäidete liiteprofiilide paigaldamine, et tagada avatäidete ja krohvisüsteemi ilmastikukindel liide. Fassaadi renoveerimiseks tohib kasutada vaid süsteemset terviklahendust, kus kõik paigaldatava süsteemi komponendid on ühe ja sama ettevõtte toodetud ning omavad vastavat märgistust. Varikatuste metallist kandekonstruktsioonid ja soklikorruse akende metallist katterestide pinnad puhastada kokkulepitud puhtusastmeni ning viimistleda korrosioonikaitsevärvi, mis tagab metallile korrosioonikaitse vastavalt sobivale klassile.

Soojussõlm vajaks väljavahetamist. Soojussõlm on täielikult amortiseerunud, on esinenud lekkeid, filtrid määrduvad kiiresti. Hetke olukord soojussõlmest on näidatud alumistel fotodel (Foto 2) ja (Foto 3).



Foto 2. Soojussõlme seisukord



Foto 3. Soojussõlme seisukord

Soojussõlme väljavahetamiseks on vaja koostada projekt ning võtta projektile kooskõlastus Utilitase poolt. Teostada soojussõlme asendamine vastavalt projektile (sealhulgas vahetada välja A korpuse 0.korruse tasapinnas asuva poolkorruse amortiseerunud kütetorud). Asendatud soojussõlm koos asendatud torustikega peab olema vastu võetud Utilitase poolt. Soojasõlme asendamisel peaks arvestama, et hoone võib olla ilma sooja vee ja küteta maksimaalselt kaheksa tundi. Peale soojasõlme paigaldamist ja ühendamist on töövõtja kohustatud korraldama tellijale (Linnavaraamet) süsteemide seadistamist, kasutamist ja hooldamist hõlmava koolituse.

Ventilatsiooniseade tuleks väljavahetada. Ventilatsiooni seade paikneb hoone katusel. Ventilatsiooniga on Akadeemia tee 34 majas suured probleemid. Oktoobri kuu alguses jäi ventilatsiooni sissepuhe seisma. Seisma jäi seade sellepärast, et tsirkulatsioonivesi radiaatoris oli liiga külm. Murekoht oli tsirkulatsioonisüsteemis olev mustus ja sisse pääsev õhk, mis ei lasknud kütteveel ringi käia. Vesi seisis, jahtus ning temperatuur langes alla kümne kraadi, mille tõttu jäi masin seisma. Ventilatsiooniseadme paigaldamise käigus ei ole sinna paigaldatud automaathuteid ega mõeldud lihtsale käsitsi õhutamisele. Kõik õhutuskraanid on katete all ja neile ligipääs oli keeruline. Ainus lahendus, mis ventilatsiooni hooldav firma (Comfort AE AS) välja pakkus oli küttesüsteemi läbipesu ning automaathutite paigaldamine, mis ei laseks õhul torudesse koguneda. Teine probleem, katusel olevate torude isolatsioon oli kulunud. Imselt olid linnud isolatsiooni ära nokkinud. Isolatsioonita torudele pääseb külm õhk ligi. Oli vaja kiiremas korras torud ära isoleerida, kuna välistemperatuur võis langeda alla null kraadi ning selle tagajärjel hakkaks vesi torudes jäätuma. Nüüdseks on torud isoleeritud, küttesüsteemi läbipesu tehtud ning automaathutid paigaldatud. Sellegipoolest on otsustatud, et ventilatsiooniseade tuleks välja vahetada.

Olemas olev ventilatsiooniseade tuleks asendada uue seadme vastu. Peale ventilatsiooniseadme paigaldamist ja ühendamist on töövõtja kohustatud korraldama tellijale süsteemide seadistamist, kasutamist ja hooldamist hõlmava koolituse.

Peasissekäigu välisüksed ja aknad vajavad väljavahetamist (Foto 4). Hetkel on olukord, kus turvatöötaja ei saa aknaid avada ning seetõttu on turvatöötaja ruumis ebasobilikud tingimused töötamiseks. Samuti on välisüksed juba amortiseerunud.



Foto 4. Peasissekäigu olukord

Eemaldada olemas olevad hoone peasissekäigu välisüksed (üks välisüks ja üks tamburi uks) ja paigaldada uued parameetritelt samaväärsed uksed asemele. Uutele ustele on vaja kindlasti tagada invanõuetele vastav lävepaku kõrgus. Eemaldada peasissekäigu seinas olevad aknad ja asendada uutega (kaks akent mitteavatavat ja üks aken avatav). Järgida tuleks, et avatav aken avaneks ainult tuulutusasendisse (diagonaalasendisse ja mikrotuulutusasendisse). See tagab turvatöötaja turvalisuse.

Linnvaraamet üritab kõikidele uutele objektidele, mida ehitatakse või vanadele objektidele, mida rekonstrueeritakse rajada läbipääsusüsteem. Akadeemia tee 34 munitsipaallemus on hetkel olukord, kus välisüks on lahti ning tamburiukse saab avada, vaid turvatöötaja. Selline olukord ei ole piisav, et tagada üürnike turvalisus. Võib juhtuda, et turvatöötaja laseb sisse võõraid inimesi, kes ei oma üüripinda hoones. Eriti ohtlik on selline olukord hetkel, kus Covid-19 viirus on aktuaalne teema. Võõrad võivad sisse tuua eneseteadmata viirust. Läbipääsusüsteem töötaks lihtsalt. Üürnikud saavad hoonesse siseneda rohelisekaardi alusel.

Paigaldada välisuksele ja koridori ustele (üheksa tükki) läbipääsusüsteem, mis tagab uste avanemise rohelisekaardiga. Paigaldada ja ühendada toimivaks süsteemiks iga ukse kohta järgnevad läbipääsusüsteemi seadmed ja materjalid:

- intelligentne kontrolleri;
- ilmastikukindel kaardilugeja;
- andmesidekaabel;
- tagada ühilduvus olemas oleva Inner Range Inception keskseadmega.

Tamburi uks jääb võtmega avatavaks ning hoitakse valdavalt lukustamata olekus. Välisuksele rajada ka süsteem, mis võimaldab valvuril ust turvaruumist nupust avada. Peale läbipääsusüsteemide paigaldamist ja toimivaks süsteemiks ühendamist on töövõtja kohustatud korraldama tellijale süsteemide seadistamist, kasutamist ja hooldamist hõlmava koolituse.

Turvatöötaja ruum ja tambur vajavad ümberehitamist (Foto 5). Turvatöötaja ruumi seinad on määrdunud ning pragusid täis. Turvaruumis olevad mööblielemendid väljavahetada, kuna need on amortiseerunud.



Foto 5. Turvaruumi sisesein

Olemas olev turvaruumi ja tamburi sisesein tuleks lammutada ning paigaldada uued kipsseinad. Selle käigus tuleks säilitada olemas olevad aknad ning paigaldada uue rajatava seina sisse. Asendada amortiseerunud valvuriruumi uks ning paigaldada asemele metalluks. Turvatöötaja ruumist eemaldada põrandaplaadid ning paigaldada turvaruumi põrandale põrandaküttematt elektriküttematt jaoks. Põrandakütte kontrolleri paigaldada valvuriruumi ukse juurde põrandast 30

cm kõrgusele. Eemaldada valvuriruumist rulood ning teostada vana mööbli utiliseerimine.

Turvaruumi vaja hankida järgnevad mööblielemendid:

- kirjutuslaud mõõtmetega vähemalt 70x150 cm;
- riidekapp;
- riulitega kapp (ilma usteta);
- kontoritool kõrge seljatoega ja ratastel (tumedamat värvi).

Turvaruumi ümberehitustööde ajaks on vaja tagada valvurile soojak.

Hoone siseviimistlus vajaks uuendamist. Trepimarssidel on kulunud olemas olev epopõrandakate (Foto 6).



Foto 6. Trepimarss

Trepimarssidele teostada uus epopõrandakatte paigaldus, värvitoon lepitakse kokku tööde käigus. Kohtades, kus on olemas olev kulunud epokate, teostada eelnevalt lahtise kattekihi eemaldus.

Olemas olevad põrandaplaadid turvaruumis, fuajees, tamburis ja trepikodades vajavad väljavahetamist (Foto 7).



Foto 7. Põrandaplaadid trepimademel

Eemaldada olemas olevad põrandaplaanid ning paigaldada uued tehnilistelt parameetritelt samaväärsed asemele. Põrandaplaatide toon lepitakse kokku tööde käigus.

Seinte siseviimistlus vajaks uuendamist (Foto 8). Trepikodade, fuajee, valvuriruumi ja tamburi seintel kahjustunud värvi, pahtli ja krohvi kiht. Mõnes kohas on isegi alusmüüritise pind avatud.



Foto 8. Trepikoja siseviimistlus

Trepikodade, fuajee, valvuriruumi, tamburi ja koridoride seintelt eemaldada kahjustunud värvi, pahtli ja krohvi kiht kuni tugeva ja kandva aluspinnani. Kohtades, kus värvi või krohvi kiht on kahjustunud ning pahtli, krohvi või alusmüüritise pind on avatud, teostada enne tasandus ja pahteldamise töid aluspinna immutuskruntimine vesialusel süvaimmutuskruundiga. Tasanduskrohvi parandused teostada tugeva, niiskuskindla ja tsemendi baasil sisetööde kergtasanduskrohviga. Pahtliparandused teostada koormuskindla kihi moodustuva pahtlimassiga. Pahteldatud kohtparandusega pinnad kruntida süvaimmutuskruundiga, see tagab lihvitud pahtlipinnal tolmu pinna nakke ja suleb pahtlipinna poorid. Seinavärv lepitakse kokku tööde käigus.

Trepikodade ja koridoride radiaatorid ja torud vajavad ülevärvimist (Foto 9).



Foto 9. Trepikoja radiaator

Olemas olevad radiaatorid ja torud puhastada vanast värvist ning teostada nende ülevärvimine seinaga samas toonis.

Trepikodade, fuajee, tamburi, turvaruumis ja koridoride lagede viimistlus vajab uuendamist. Samuti trepimarsside aluste viimistluse uuendamine.

Eemaldada kahjustunud värvi ja pahtli kiht. Kohtades, kus värvi või krohvi kiht on kahjustunud ning pahtli või krohvipind on avatud, teostada enne tasandus- ja pahteldamise töid aluspinna immutuskruntimine vesialusel süvaimmutuskruundiga. Pahtliparandused teostada eriti tugeva ja koormuskindla kihi moodustuva pahtlimassiga. Lagede pinnad värvida kahes kihis.

Koridori treppide piirded vajavad puhastamist ning värvimist. Käsipuud on kulunud ning vajaksid väljavahetamist (Foto 10).



Foto 10. Koridori treppiire ja käsipuu

Treppiirete metallosad tuleks puhastada mustusest ning kruntida nakkekrundiga. Lisaks värvida üle kahes kihis, tuleb kasutada värvi, mis on vastupidav desinfektsioonivahenditele. Käsipuud tuleks eemaldada ning asemele paigaldada uued käsipuud. Käsipuude pinnad lakkida vastupidava lakiga, värvitoon võiks olla koridori seinte ja lagedega sarnane.

Koridoride ja trepikodade ukсед vajavad asendamist (Foto 11). Ukse tihendid ja sulgurid on kulunud.



Foto 11. Trepikoja uks

Asendada tuleks üheksa koridori ust. Uued ukSED tehnilistelt parameetritelt samaväärsed ja arvestada tuleks, et koridori ukSED hakkavad avanema läbipääsusüsteemiga, mida on kirjeldatud juba eelnevalt. Lisaks koridori ustele tuleks välja vahetada üldkasutatavate rõdude ukSED, mida on samuti üheksa tükki. Neid ukSI saab võtmega avada ning peavad olema tehnilistelt parameetritelt samaväärsed vanadega. Evakuatsioonitrepikodade ukSED tuleks mustusest ära puhastada ning teostada uste tihendite kontroll, vajadusel tihendid asendada. Sama peaks tegema sulgurite ja uste linkidega. Kokku on evakuatsiooniuksi neli tükki.

Koridorides ja trepikodades on valgustussüsteem amortiseerunud. Trepikodades on väga vähe valgust ning lülitid on määrdunud.

Valgustussüsteem tuleks uuendada koridorides ja trepikodades. Asendada vana süsteem uuega, kindlasti ümber muuta liikumisanduritega toimivaks süsteemiks. Paigaldada LED-valgustid, mis oleks tolmu- ja veekindlad, IP20 aste.

Hoone üürikuD jätavad endast palju mustust ja prahti trepikodadesse (Foto 12) ning hetkel ei ole võimalik tuvastada, kes või miks seda teeb.



Foto 12. Trepikoja olukord ülevaatusel

Trepikodadesse ja koridoridesse tuleks rajada videovalvesüsteem, kokku paigaldada kaheksa kaamerat koos salvestiga. See aitaks välja selgitada, kes jätab endast maha olmet ja muud prahti.

2.4 Akadeemia tee 48

2.4.1 Akadeemia tee 48 andmed

Akadeemia tee 48 tähtsamad andmed [9]:

- aadress - Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Akadeemia tee 48;
- ehitise nimetus – ühiselamu;
- esmase kasutuselevõtu aasta – 1964;
- rekonstrueerimine – 2015;
- maapealsete korruste arv – 5 korrust;
- maa-aluste korruste arv – 1 korrus;
- energiamärgis – C;
- suletud netopind - 3479,2 m²;
- kortereid – 97 tükki;
- üürihind – 3 eurot ruutmeetri kohta.

Akadeemia tee 48 hoone on teise nimetusega arstide ja õdede maja. Tallinna linnas on kasvav vajadus toetada linna arste ja õdesid eluasemeprobleemi lahendamisel. Selleks on linn loonud võimaluse arstidele ja õdedele taotleda linnalt jõukohase üüriga munitsipaaleluruume. Hoone rekonstrueeris aastal 2015 Ramm Ehitus OÜ. Munitsipaalelamusse sai soodsa üüripinna 97 meditsiinitöötajat. Üürida saavad eluruumi Tallinna linna tervishoiuasutuses töötavad arstid, hambaarstid, õed ja ämmaemandad. Hoones on ühetoaliseid kui ka kahetoaliseid kortereid. Väike ühetoaline on umbes 24 ruutmeetrit ning suur 33 ruutmeetrit. Väike kahetoaline on umbes 35 ruutmeetrit ja suur 49 ruutmeetrit.

Võib väita, et Akadeemia tee 48 munitsipaalelamu olukord on kordades parem, kui kahel teisel munitsipaalelamul (Akadeemia tee 34 ja Vilde tee 94). Üks tegur selleks väiteks on üürnike erinevus. Nimelt arstide ja õdede maja üürnikud on haritud ning kohusetundlikud inimesed. Nad suhtuvad linna poolt pakutavasse varasse lugupidamisega ning kohusetundlikult. Teine tegur on 2015-aastal toimunud rekonstrueerimine. Kui inimesed saavad elada hoones, mille sisekliima on kvaliteetsem, siis on inimese enda rahulolu parem. Autor toob siinkohal välja võrdluseks munitsipaalelamu fotod enne (Foto 13) ja pärast rekonstrueerimist (Foto 14).



Foto 13. Akadeemia tee 48 enne rekonstrueerimist [10]



Foto 14. Akadeemia tee 48 pärast rekonstrueerimist [11]

2.4.2 Akadeemia tee 48 ilmnenuv puudused ja lahendused

Ülevaatus käigus ei ilmnenuv ehitustehnilisi probleeme, tänu hiljuti toimunud rekonstrueerimisele, kuid sellegipoolest ilmnenuv teisi probleeme. Vastavalt standardile EVS 807:2016 komplekstegevuste alla kuuluv klass 300 – heakorratööde tegemine krundil ja hoones ehk lühendatult heakorratööd, ei saa olla rahul puhtuse ja korrashoiu tagamisega hoones. Siinkohal tuuakse välja põhilised murekohad, mis ei taga sobiva ettenähtud tasemel koristusteenuse osutamist omanikule ja kasutajale. Lisaks ilmnenuv ülevaatus käigus tuleohutus nõuetega seotud probleeme.

Esimese asjana, mida tehakse objektidele minnes on kinnistu heakorratööde ülevaatus. Paratamatult on sisekoristus olulisem kui välikoristus. Sisekoristuse kaudu saab hinnata maja üldseisukorda.

Linnvaraamet soovib pakkuda oma üürnikele kvaliteetset puhastusteenust. Tuleks mõista, et absoluutselt puhtaid ruume ei eksisteeri ning alati on võimalik pärast koristust leida kuskilt mustust.

Akadeemia tee 48 munitsipaallemule pakub koristusteenust Puhatusproff OÜ. Siinkohal peab ära märkima, et teenust osutavad nad alates oktoobri kuust ning Linnvaraameti majad (munitsipaallemud, sotsiaalmajad, sotsiaalmajutusüksused) erinevad teistest elamutest.

Tuuakse välja märkused, millega ei saa olla rahul koristusteenust pakkuva firmaga. Täpsustatakse, et esimesel ülevaatusel ei mainitud puudulikest kohtadest koristusfirmat, vaid sooviti teada saada, kas märgatakse neid puudusi (Foto 15) ja (Foto 16) ning likvideeritakse ära, ilma märkust esitamata. Trepikoja põranda nurka on kogunenud silmatorkavalt mustust. Trepikoja akna ümbruses on tolm ning ämblikuvõrgud. Trepikoja uksehinged on tolmuga kaetud. Trepikoja viimase koridori aknaalus on mustusega kaetud.



Foto 15. Puudused – trepikoja põranda nurk ja akna ümbrus



Foto 16. Puudused – trepikoja uksehinged ja aknaalus

Peale mitmendat ülevaatusi tehti koristusfirmale märkused, seoses ülemistel piltidel nähtud tegemata töödega. Möödus kaks päeva ning tulemused on näha järgnevatel fotodel (Foto 17), (Foto 18).

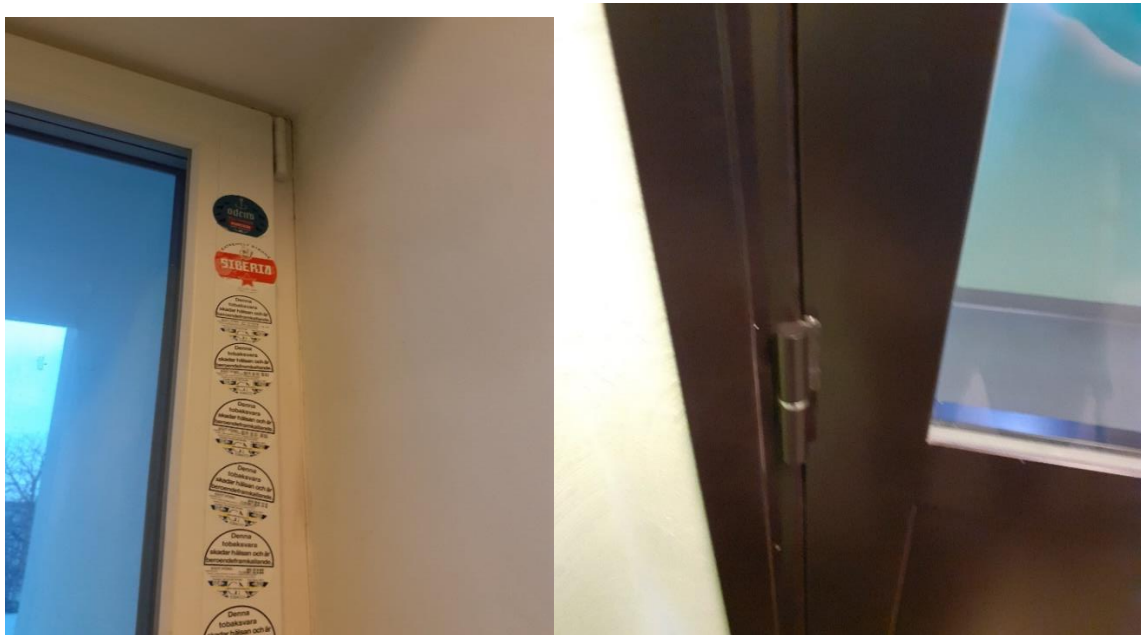


Foto 17. Tulemused



Foto 18. Tulemus

Tänu kvaliteetsele koristusele võimaldatakse tagada hoones sobiv puhtusetase. Trepikodade ja koridoride kvaliteediprofiil on tähis D ehk ruum jätab kiirel ülevaatusel puhta mulje, hoolikamal vaatlusel võib ruumis täheldada kõrval kaldeid. Antud hoones on see kvaliteediprofiil täidetud, kuid järeldatakse, et kui on isik, kes aeg-ajalt teeb märkusi koristusteenust pakkuvale firmale, siis on kvaliteediprofiil ka jätkusuutlik. Likvideerida ära kohe puudused, mida märgatakse, garanteerib hoone omanikule, et tulevikus ei pea tellima eritöid, milleni on tähelepanuta jäänud mustus, pinnakattematerjalid viinud.

Tuleohutuse seaduse kohaselt peab olema tagatud ehitise evakuatsioon ning kergesti läbitav evakuatsioonitee [12]. Evakuatsioonialal, mida kasutab kuni 60 inimest, võib üks evakuatsiooniteedest olla vähemalt 900 millimeetri laiune [13]. Akadeemia tee 48 hoones elab 100 pluss inimest ning ülevaatusel käigus ilmnes, et esimese korruse evakuatsiooniteel on takistused (Foto 19). Nimelt korteri üürnik hoiab laste vankrit, jalgrattaid ning tõukeratast evakuatsiooniteel. Tulekahju puhkemisel, inimesed satuvad paanikasse ning fotol olev takistus võib tekitada olukorra, kus keegi vigastab ennast või tekib ummik.



Foto 19. Evakuatsioonitee takistus

Haldusfirmat (Maket Kinnisvara OÜ) teavitati, et hoones on selline olukord ning nad palusid üürnikul oma asjad evakuatsiooniteelt ära likvideerida. Selline olukord ei ole esimest korda ja ei ole ainult Akadeemia tee 48 hoone mure. Siinkohal tahetakse anda soovitus Linnavaraametile, et kui ehitatakse või rekonstrueeritakse hoonet, siis kindlasti läbi mõelda, kes hakkavad hoones elamispinda üürima ning kui suur vajadus on abiruumide olemasolul. Loomulikult on Linnavaraamet kavandanud uutele hoonetele abiruumide, aga tihtipeale jäävad need liiga väikseks. Akadeemia tee 48-s on samuti olemas abiruum, et hoida rattaid, vankreid, tõukerattaid, kelkuseid jne. 20 ruutmeetri suurune abiruum on pilgeni täis ning kahjuks ei paku kõikidele üürnikele võimalust kasutamiseks.

Automaatne tulekahjusignalisatsioonisüsteem (ATS) on süsteem, mis annab automaatselt teate tekkinud tulekahjust, samuti oma töövalmidust ohustavast rikkest. Akadeemia tee 48 munitsipaallemus ülevaatuse käigus selgus, et ATS on veas/blokeeritud (Foto 20). Antud probleemile tuleks koheselt reageerida, et hoida ära tagajärgi, mis võib juhtuda, kui ATS ei tööta korrapäraselt. Akadeemia tee 48 hoones on ATS-i hooldavaks firmaks Digisec OÜ ning neile anti koheselt informatsioon edasi, et ATS-i tuleb kontrollida.



Foto 20. Automaatne tulekahjusignalisatsioonisüsteem

2.5 E.Vilde tee 94

2.5.1 E.Vilde tee 94 andmed

E.Vilde tee 94 tähtsamad andmed [14]:

- aadress - Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, E.Vilde tee 94;
- ehitise nimetus – elamu;
- esmase kasutuselevõtu aasta – 1967;
- rekonstrueerimine – 2002;
- maapealsete korruste arv – 5 korrust;
- maa-aluste korruste arv – 1 korrus;
- energiamärgis – E;
- suletud netopind - 3470,5 m²;
- kortereid – 137 tükki;
- üürihind – 1,53 eurot ruutmeetri kohta.

E.Vilde tee 94 (Foto 21) munitsipaalramu on ehitatud aastal 1967 ning aastal 2002 on hoonet rekonstrueeritud. Samuti nagu Akadeemia tee 34 läheb ka E.Vilde tee 94 uuel aastal renoveerimisele. Hoone on väga sarnane Akadeemia tee 34 hoonele. Vanus on sama, üürihind on sarnased ning Tallinna linn on otsustanud eraldada ka E.Vilde tee 94 renoveerimiseks raha.



Foto 21. E.Vilde tee 94

2.5.2 E.Vilde tee 94 ilmnenud puudused ja lahendused

Vilde tee 94 ülevaatus käigus ilmnis palju puudusi, mida oleks vaja hoone renoveerimise käigus uuendada. Proovitakse leida kõikidele puudustele sobilikud lahendused, et kinnisvara väärtus tõsta ning pakkuda üürnikele sisekliima paranemist.

Hoone fassaad vajaks renoveerimist koos rõdudega. Ülevaatus käigus ilmnisid samad probleemid seoses fassaadiga, mis Akadeemia tee 34 munitsipaallemul ning samuti leitakse, et lahendused on samad. Samuti on tegemist SILS süsteemiga.

Hoone sissepääsu katusel avastati ülevaatus käigus lekkekohad. Katuse kattmaterjal on kulunud ning on tekkinud augud materjali (Foto 22), selle tagajärjel jookseb vesi turvatöötaja ruumi.



Foto 22. Hoone sissepääsu katuse lekkekoht

Hoone sissepääsu katuselt tuleks eemaldada katuse kattematerjal ja soojustus ning paigaldada asemele uus soojustus. Lisaks tuleks paigaldada katuse ventilatsioonikorsten tagamaks katuse tuulutust. Katus tuleb katta kahekordse SBS katusekattega ning lisaks eemaldada vanad parapetiplekid ning paigaldada uued.

Viiendal korrusel asuv katuseluuk on amortiseerunud (Foto 23) ning vajaks väljavahetamist. Samuti tuleks eemaldada olemas olev katuseleppääsu metalltrepi amortiseerunud käsipuu.



Foto 23. Katuseluuk

Eemaldada olemas olev amortiseerunud katuseeluk ja metalltrepi käsipuu ning asendada uus lukustatav katuseeluk ning parameetritelt sama metalltrepi käsipuu.

Soojussõlm on amortiseerunud ja vajab väljavahetamist (Foto 24).



Foto 24. Olemasolev soojussõlm

Soojussõlme väljavahetamiseks on vaja käituda samamoodi nagu Akadeemia tee 34 munitsipaallemus.

Avatäited (Foto 25) on amortiseerunud ning näevad välja kulunud.



Foto 25. Avatäited

Eemaldada olemas olev hoone peasissekäigu välisuks ja tamburiuks ning paigaldada uued parameetritelt samaväärsed ukсед asemele. Arvestada tuleb, et välisuks hakkaks avanema läbipääsusüsteemiga, mida on kirjeldatud Akadeemia tee 34 hoone peatükis. Samuti tuleks tagada invanõuetele vastav lävepakk.

Koridori ja üldkasutatavate rõdude ukсед vajavad väljavahetamist. Kokku on koridori ukси (Foto 26) üheksa tükki ja üldkasutatavate rõdude ukси samuti üheks tükki.



Foto 26. Koridori ukс

Uued koridori ja üldkasutatavate rõdude ukсед peavad vastama tehnilistelt parameetritelt samaväärsetele ning tuleks tagada invanõuetele vastavad madalad lävepakud. Arvestada tuleks, et koridori ukсед hakkavad avanema läbipääsusüsteemiga ja üldkasutatavate rõdude ukсед jäävad võtmega avatavaks.

Koridoride aknad vajavad väljavahetamist. Tuuakse fotona olemasoleva akna seisukorra (Foto 27).

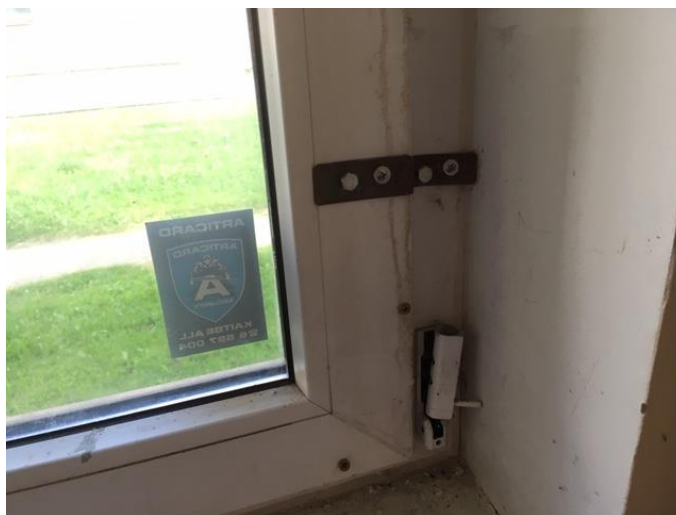


Foto 27. Koridori aken

Kõik koridori aknad väljavahetada ning aknad peavad avanema ainult tuulutusasendisse (diagonaalasendisse). See tagaks hoones olukorra, kus võõrad inimesed ei pääseks akende kaudu hoonesse sisse.

Samuti vajaks hoone siseviimistlus uuendamist. Kuna siseviimistlus puudused on samad, mis Akadeemia tee 34, siis tuuakse välja peamised tööd, mida oleks vaja teha ning fotode näol (Foto 28) hetke olukorra E.Vilde tee 94 munitsipaallemus. Trepimarsid on amortiseerunud. Olemas olevad põrandaplaadid fuajees ja tamburis eemalda. Seinte siseviimistlus trepikodades, fuajees, koridorides, valvuriruumis ja tamburis vajab uuendamist. Samuti puhastada radiaatorid ja torud ning ülevärvida seinaga samas toonis. Koridorides ja trepikodades värvida üle elektri- ja volukapid. Laed on määrdunud ja pragusid täis. Trepipiirete värvkate vajab uuendamist (Foto 29). Turvaruumi vaja hankida uus mööbel. Mööbel on sama, mis Akadeemia tee 34 lahenduses välja toodud.



Foto 28. Siseviimistlus – trepimarss ja põrandaplaadid



Foto 29. Trepipiirete olemas olev seisukord

Valgustussüsteem tuleks uuendada koridorides ja trepikodades. Asendada vana süsteem uuega, kindlasti ümber muuta liikumisanduritega toimivaks süsteemiks. Paigaldada LED-valgustid, mis oleks tolmu- ja veekindlad, IP20 aste.

3 SOTSIAALMAJUTUSÜKSUSED

Sotsiaalmajutusüksuses osutatakse teenust isikule, kes vajab iseseisva toimetulekuvõime säilitamiseks või parandamiseks juhendamist ja nõustamist. Sotsiaalmajutusüksus tagab abivajajale voodikoha koos sotsiaalmajutusüksuses olevate elamiseks vajalike asjade ja osutatavate teenuste kasutamise õigusega. Sotsiaalmajutusüksus on vaheetapp öömaja ja sotsiaal- või munitsipaalkorteri vahel. Sotsiaalmajutusüksusesse sattunud inimesi aidatakse igati, kui hoidutakse nende elu liiga mugavaks tegemisest, sest varem või hiljem peaksid inimesed sealt edasi liikuma ja oma eluga jälle ise hakkama saama. [15]

Sotsiaalmajutusüksustes elavad inimesed ühe kuni nelja kohalistes tubades. Lastega perekonnad saavad omaette toa. Pesemine ja toiduvalmistamine toimub ühiskasutatavates ruumides, v.a mõned peretoad Tuulemaa, Männiku ja Varre üksuses, kus kööginurk ja/või WC ja duširuum asuvad kliendi toas. Majutusüksuse turvalisuse tagab töötajate ööpäevaringne kohalolek. Kui munitsipaalelamus sõltus üürihind ruutmeetridest, siis sotsiaalmajutusüksuses on kindel kuu tasu. Ühekohalises toas on kuu hind 90 eurot ja kahe kuni neljakohalises toas on 70 eurot. [15]

Tallinna sotsiaalmajutusüksused osutavad teenust alates 2005. aastat. Teenust osutatakse järgmistel aadressidel [15]:

- Tuulemaa tänav 6;
- Paagi tänav 8;
- Männiku tee 92;
- Varre tänav 7;
- Kauge tänav 4;
- Mahtra tänav 44;
- Kadaka tee 153.

Teostati ülevaatus viiele sotsiaalmajutusüksusele, mis kuulub autori portfelli. Aadressid Mahtra tänav 44 ja Kadaka tee 153 sinna ei kuulu. Kuna autori portfelli kuuluvate sotsiaalmajutusüksuste objektid on paremas seisukorras kui munitsipaalelamud, siis ülevaatus käigus ilmnenu probleem on vähem.

3.1 Haldusfirma

Lõputöös käsitletud sotsiaalmajutusüksusi haldab KV Service OÜ. Tallinna Linnvaraamet ja KV Service OÜ sõlmis haldus-ja korrashoiuteenuse lepingu, millega töövõtja kohustab osutama

teenuseid ajavahemikul 02.11.2018 kuni 31.10.2021. KV Service OÜ ei ole olnud Tallinna Linnavaraameti partner niikaua kui selleks on olnud Maket Kinnisvara OÜ. KV Service OÜ pakub samasid teenuseid, mis Maket Kinnisvara OÜ.

Peale sotsiaalmajutusüksustele pakub oma teenust veel KV Service OÜ, Tallinna Linnavaraametile kuuluvate administratiivsetele hoonetele, milleks on Kloostri tee 6 (Pirita Linnaosa Valitus) ja Valdeku 13 (Nõmme Linnaosa Valitus). Lisaks aadressid Lõime tänav 29a ja 31a, kus tegutseb Tallinna Vaimse Tervise Keskus.

3.2 Tuulemaa tänav 6

3.2.1 Tuulemaa tänav 6 andmed

Tuulemaa tänav 6 tähtsamad andmed [16]:

- aadress - Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Tuulemaa tänav 6;
- ehitise nimetus - ühiselamu;
- esmase kasutuselevõtu aasta – 1958;
- rekonstrueerimine – 2017;
- maapealsete korruste arv – 4 korrust;
- energiamärgis – G;
- suletud netopind - 3427,1 m²;
- eluruume kokku – 96 tükki;
- üürihind – 70-90 eurot ühe kuu kohta.

Tuulemaa tänav 6 on ehitatud aastal 1958 ning kolm aastat tagasi rekonstrueeritud. Tuulemaa 6 on kõige vanem Tallinna sotsiaalmajutusüksus. Rekonstrueerimine suurendas hoone energiatõhusust, parandas elanike elamistingimusi ja hoone sai moodsa välisilme, mis sobib linnapilti. Rekonstrueerimistöode käigus soojustati fassaad, sokkel, põõningulagi, vahetati aknad ja välisüksed, renoveeriti tehnosüsteemid. Üldehitustööd teostas Vanalinna Ehituse OÜ. Hoones on kokku 220 majutuskohta. Tuuakse välja fotod enne ja pärast rekonstrueerimist (Foto 30).



Foto 30. Enne ja pärast rekonstrueerimist [17]

3.2.2 Tuulemaa tänav 6 ilmnenud puudused ja lahendused

Tänu hiljuti toimunud rekonstrueerimisele selgus ülevaatus käigus, et puudusi on minimaalselt. Olulisemad puudused, mis avastati, tuleks kiiremas korras ära lahendada, vältides neist edasi arenevaid probleeme.

Rekonstrueeritud hoone fassaadi plaatide nurgad on murdunud (Foto 31). Olukord on väga muret tekitav, sest fassaadi rekonstrueerimine toimus ainult kolm aastat tagasi. Murdunud kohtadest pääseb vesi ja niiskus fassaadi alla, kus omakorda tekivad niiskuskahjustused, mis võivad viia tagajärgedeni, näiteks fassaadi renoveerimiseni. Ilmselt on fassaadiplaatide nurkades pinge liiga suur.



Foto 31. Hoone fassaad

Olukorra lahendamiseks tuleks kaasata vastav ekspert, kes selgitaks välja, millest on tekkinud probleem alguse saanud ning kuidas oleks seda kõige mõistlikum lahendada. Fikseerida ära terve hoone fassaad ning niiskuskahjustuste tagajärjed. Nurgad, mis on katki ning samuti nurgad, mis ei

ole. Tuleks arutada spetsialistidega, kas renoveerida vaid katkised nurgad või terve fassaad. Kahjuks toimub ehituses sageli renoveerimine sarnaselt tänapäeva meditsiinisteenusega ehk ravitakse sümptomeid, aga mitte põhjuseid. Järeldatakse, et selline olukord kahjustab kokkuvõttes omaniku rahalisi väljaminekuid rohkem kui tegutseda vastupidi.

Evakuatsioonitrepp, mis asub hoone otsas on murenenud, ei vasta päästeameti nõuetele ning vajaks renoveerimist. Autoril puuduvad andmed, kas 2017. aastal toimunud rekonstrueerimise käigus, renoveeriti ka evakuatsioonitreppi. Pildil nähtu põhjal (Foto 32), järeldatakse, et seda ei tehtud.



Foto 32. Evakuatsioonitrepp

Trepiastmed on otstest ära murenenud, samuti on näha, et sarrused on juba väljas. Amortiseerunud trepiastmed tuleks väljavahetada ning samuti vajaks vahetamist trepikäsipuu. Nimelt, trepikäsipuu peaks ulatuma kuni maapinnani. Hetkel on olukord raskendatud. Inimene, kes vajaks käsipuu abi, ei pruugi ilma teiste abita jõuda maapinnani evakuatsiooni ajal.

Ülevaatus sai teostatud koos halduriga (KV Service töötajaga) ning juhiti tähelepanu asjaolule, mida autor poleks ise täheldanud. Nimelt, Tuulemaa 6 hoone ees on parkimiskohad, mis on all toodud fotol (Foto 33) märgitud punase joonega. Katastriüksuse põhjal ei kuulu parkimiskohad hoone kinnistule. Hetkel on olukord, kus sügiseti lehtede maha langemise perioodil või talviti suure lume olemasolul, ei ole kohustus lepingu kohaselt haldus/hooldus firmal korrashoiu tagamine katastriüksusest välja ulatuval kinnistul. Samuti asutus, kes hooldab avalikke teid, ei taga korrashoidu, kuna parkimiskohad on üldjuhul kasutuses.

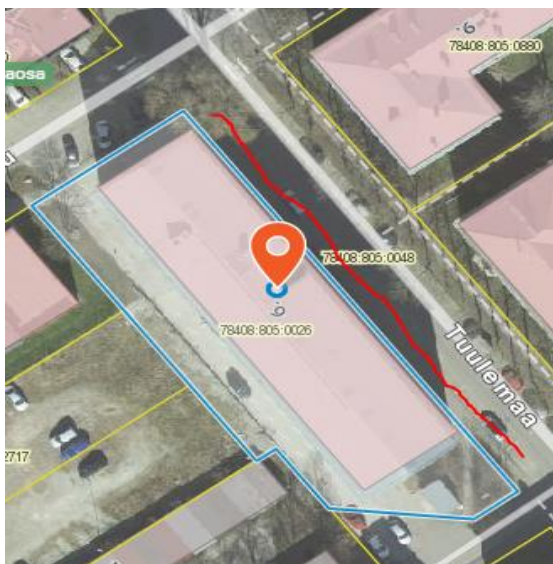


Foto 33. Tuulemaa 6 katastrikaart [18]

Ameti osakonna peaspetsialist on Tuulemaa 6 sotsiaalmajutusüksuse eest vastutanud umbes kolm kuud ning lehtede koristamise probleem lahendati järgnevalt. Küsiti haldus firmalt hinnapakkumist lehtede koristuse kohta. Ilmselt tuleks samamoodi käituda, kui sajakš lumi maha. Tulevikus, uue lepingu koostamisel tuleks kindlasti maja ees oleva parkimiskohtade probleem sisse kirjutada.

3.3 Paagi tänav 8

3.3.1 Paagi tänav 8 andmed

Paagi tänav 8 tähtsamad andmed [19]:

- aadress - Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Paagi tänav 8;
- ehitise nimetus - sotsiaalmaja;
- esmase kasutuselevõtu aasta – 1960;
- rekonstrueerimine – 2009;
- maapealsete korruste arv – 2 korrust;
- energiamärgis – G;
- suletud netopind – 658,1 m²;
- eluruume kokku – 13 tükki.

Paagi tänav 8 on samuti vana hoone juba, aga aastal 2009 on tehtud rekonstrueerimine (Foto 34), mille käigus ehitati peale teine korrus. Novembri kuus vahetus inimeste koosseis. Hetkel on hoones 46 voodikohta ning neid kasutavad inimesed, kellel ei ole rahalist sissetulekut, tervislik seisund ei luba iseendaga hakkama saamist või on langenud alkoholi või muude mõjuainete kütüsi.



Foto 34. Paagi tänav 8

3.3.2 Paagi tänav 8 ilmnunud puudused ja lahendused

Paagi tänav 8 sotsiaalmajutusüksus on rekonstrueeritud kümme aastat tagasi ning ehitustehnilisi probleeme ülevaatus käigus ei avastatud. Paagi 8 hoone on heas seisukorras ning fikseeritud probleeme on lihtne lahendada.

Tubade akendel puudusid aknakatte materjalid. Arutades koos Paagi tänava 8 sotsiaalmajutusüksuse üksusejuhiga, jõuti kokkuleppeni, et tuleks paigaldada ruloode. Ruloode olemasolu on vajalik, kuna varajane või hiline valgus ei lase elanikel magada.

Kokku on vaja paigaldada 17 ruloode. Lisaks igale toale ka esimesel korrusel paikneva ühisköögi tarbeks. Selleks tuleks küsida kolm hinnapakkumist ning kes esitab kõige odavama hinnapakkumise sellelt tellib Linnavaraamet ruloode paigaldamise. Ruloode värv kooskõlastati üksusejuhiga ning valituks osutus tumeoranž. (Foto 35). Kuna see töö on hoones juba teostatud, siis tuuakse siinkohal välja ka kogumaksumus, milleks oli 774,43 eurot koos käibemaksuga.



Foto 35. Ruloode värv, mis oli valikus

Tuletõkke ustele oleks vaja paigaldada uste magnethoidjad. Kuna iga aastaga muutuvad päästeameti poolt koostatud ettekirjutised rangemaks, siis Paagi tänav 8 vajaks kolmele uksele magnethoidjaid.

Tuleks paigaldada esimesele korrusele kaks ning teisele korrusele üks uste magnethoidja. Usteks on trepikoja ning koridori eraldavad ukсед ning esimesel korrusel paikneva ühisköögi uks, mis eraldab kööki trepikojast. Oluline on, et pidevalt läbikäidavate uste puhul, ei takistaks uks inimeste liikumist ühest ruumist teise. Avatud ukse puhul oleks magnet lukustunud ning hoiaks ust lahti. Magnet ise on ühendatud tuletõrjakeskuse väljundisse. Kui peaks hoones tekkima tulekahju, siis vallandavad suitsuandurid ATS-süsteemis alarmi ning süsteemist antakse korraldus uksemagnetid vabastada. Uksesulgurid tõmbavad ukсед kinni ja tulekahju ei levi ühest ruumist teise. Ideaalis võiks olla uste magnethoidjate paigaldus firma sama, kes hooldab ATS-süsteemi.

Selle töö jaoks on juba koostatud ostumenetlus. Ostumenetlus sai koostatud koos Paagi tänav 10 uste magnethoidjatega. Kõige enim peab koostama kirjaliku kutse, mis saadetakse vähemalt kolmele ettevõttele ning, kes esitab kõige soodsama hinnapakkumise osutub võitjaks. Järgnevalt tuleb koostada ostumenetlusõiend (Lisa 1), mida on vaja kooskõlastada ja allkirjastada ning järgnevalt saab koostada töövõtulepingu, mida on samuti vaja kooskõlastada ja allkirjastada.

Paagi 8 sotsiaalmajutusüksuses ei ole tubades WC kasutamise võimalust, vaid selleks on ühised tualettruumid. Ülevaatus käigus selgus, et ühiste tualettruumide puhtusetase ei rahulda hoone eest vastutavat isikut ega kasutajat. Kuna hoonesse kolisid hiljuti inimesed, kes ei saa või ei taha enda hügieenile rõhku panna, siis sealne koristus vajab märksa rohkem pingutusi kui mõnes muus hoones. Järgneval fotol on väljatoodud ühe WC-kabiini olukord (Foto 36).



Foto 36. WC-kabiin

Fotol on näha, kuidas põrand on koristamata, WC-pott on väljast kui ka seest väga määrdunud ning ebahügieeniline. Tuleks teavitada koristusfirmat ning saatma neile olukorrast pildi, et nad parandaksid oma pakutavat koristusteenust. Kui olukorda ära ei koristata, siis pole ainult mustus see, mis hakkab häirima, vaid lõhn muutub samuti ebameeldivaks.

3.4 Varre tänav 7

3.4.1 Varre tänav 7 andmed

Varre tänav 7 tähtsamad andmed [20]:

- aadress - Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Varre tänav 7;
- ehitise nimetus - sotsiaalmajutusüksus;
- esmase kasutuselevõtu aasta – 2013;
- maapealsete korruste arv – 3 korrust;
- maa-aluste korruste arv – 1 korrus;
- energiamärgis – E;
- suletud netopind – 939,1 m²;
- eluruume kokku – 23 tükki;
- üürihind – 70-90 eurot ühe kuu kohta.

Varre tänav 7 on kõige uuem sotsiaalmajutusüksus (Foto 37), ehitati aastal 2013. Kokku on hoones 52 voodikohta. Hoones on rahulik elanike koosseis, on mehi, naisi, lapsi.



Foto 37. Varre tänav 7 [21]

3.4.2 Varre tänav 7 ilmnunud puudused ja lahendused

Varre 7 sotsiaalmajutusüksus on lõputöös käsitlevatest hoonetest kõige paremas seisukorras. Ülevaatus käigus puudusi põhimõtteliselt ei avastatud. Loomulikult leidub ka seal probleeme, aga need on pigem seotud elanikega või on igapäevased tööd, mida haldusfirma lahendab ilma suurem tähelepanu ja ressursita ära.

Ülevaatus käigus üksusejuht mainis, et koridorides paiknevad üldkasutatavad WC-ruumid vajavad tähelepanu, kuna õhk ei käi ruumis piisavalt läbi. Õhupuuduse tagajärjel on suvel ruumi temperatuur kõrge.



Foto 38. Õhutusrest

Kiire lahendusena tuleks paigaldada WC-ustele õhutusrest (Foto 38). See tagaks parema õhu läbivoolu, aga kindlasti ei taga suvel temperatuuri languse. Kindlasti tuleks üle kontrollida ka ventilatsioonisüsteem.

3.5 Männiku tee 92

3.5.1 Männiku tee 92 andmed

Männiku tee 92 tähtsamad andmed [22]:

- aadress - Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Männiku tee 92;
- ehitise nimetus - majutusüksus;
- esmase kasutuselevõtu aasta – 2012;
- maapealsete korruste arv – 4 korrust;
- energiamärgis – F;
- suletud netopind – 1479 m²;
- üürihind – 70-90 eurot ühe kuu kohta.

Männiku tee 92 kinnistul ehitati hoone aastal 1956, aga aastal 2011 see lammutati ning ehitati asemele täiesti uus (Foto 39). Hoones on üksik- ja paarimajutuseks ning kuni neljakohalised peretoad. Kokku on 96 voodikohta.



Foto 39. Männiku tee 92

3.5.2 Männiku tee 92 ilmnenuv puudused ja lahendused

Männiku tee 92 hoone ülevaatuses käigus avastati pigem väiksemad puudused nagu näiteks köögipliidid ja kubud vajavad väljavahetamist. Suuremaid probleeme tulevikus ennetada, tuuakse välja kolm olukorda, mis kindlasti lähiajal võivad tekitada ebameeldivaid situatsioone.

Ventilatsiooniseadmed asuvad Männiku tee 92 sotsiaalmajutusüksuses viimase korruse ja katuse vahel paiknevas ruumis ehk põhimõtteliselt pööningul. Hoones on kaks ventilatsiooniseadet. Neist esimene ehk SV-1 hakkab varsti muutuma probleemiks. Suheldi ventilatsiooniseadmeid hooldava firmaga ning saadi teada, et esimesel seadmel on põlenud veateade, kui hooldusfirma on käinud igakuist hooldust teostamas. Veateade seisneb sissepuhke ventilaatori häires. Hetkel on olukord, kus saab veel seadet käivitada, aga lähitulevikus võib juhtuda, et ventilaator põleb läbi ja enam ei käivitu.

Selleks peab hoone eest vastutav isik otsima üles ventilatsiooniseadme masina seerianumbri, et hooldust teostav firma saaks maaletoojalt küsida uut mootorit.

Trepikodades ja koridorides on kohti, kus epopõrandakate on kulunud (Foto 40). Arvatakse, et epopõrandakate on kulunud, kuna on kasutatud valesid hooldusvahendeid. Üldjuhul on epopõrandakatteid kerge hooldada, aga tuleks järgida, et üldpesuaine pH tase jääks vahemikku 7-9.



Foto 40. Kulunud epopõrandakate

Kindlasti on tänapäeva koristusfirmad pädevad ning teadlikud erinevate pindade materjalide koristusest ja hooldusest, kuid siiski tuleks koristusfirmaga kokku saada ning arutada läbi, kas nad kasutavad õigeid vahendeid. Lisaks tuleb mõelda olemasoleva epopõranda renoveerimisele kogumahus või väiksematele kohtparandustele.

Teisel ja kolmandal korrusel paiknevad ühiskasutatavad pesupesemis ruumid, kus on võimalik elanikele sümbolse summa eest pesta ning kuivatada oma pesu. Mõlemas ruumis ei ole projekti kohaselt projekteeritud avatavaid aknaid ja puudub korralik ventilatsioonisüsteem. Need puudused tekitavad omakorda olukorra, kus ruumis on niiske ning kõrge temperatuur, mis omakorda kahjustab ruumi lae-, seina- ja põrandaviimistlust.

Kuna akende ümber tegemine ja ventilatsioonisüsteemi ümber projekteerimine vajab uut projekti, mis võtab kindlasti omakorda palju aega, siis kiire lahendusena peaks mõlemasse ruumi paigaldama õhutusrestid. Õhutusrestid peab paigaldama ruumi ukse kohale, et oleks tagatud mingil määralgi õhuvoolu liikumine ruumide vahel. Pikemas perspektiivis tuleb koostada projekt ventilatsioonisüsteemi jaoks pesuruumidesse.

3.6 Kauge tänav 4

3.6.1 Kauge tänav 4 andmed

Kauge tänav 4 tähtsamad andmed [23]:

- aadress - Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Kauge tänav 4;
- ehitise nimetus - sotsiaalmajutusüksus;
- esmase kasutuselevõtu aasta – 2009;
- maapealsete korruste arv – 2 korrust;
- maa-aluste korruste arv – 1 korrus;
- energiamärgis – G;
- suletud netopind – 1041,3 m²;
- eluruume kokku – 33 tükki.

Kauge tänav 4 on suhtelist uus hoone (Foto 41), ehitati aastal 2009. Kauge tänav 4 sotsiaalmajutusüksuses elavad isikud, kes taotlevad endale varjupaigategenust ehk, kelle tervisliku seisundi tõttu vajab ajutiselt ööpäevaringset majutust, hooldust ja põetust. Hoones on mitmed toad kohandatud spetsiaalselt liikumispuudega inimeste tarbeks.



Foto 41. Kauge tänav 4

3.6.2 Kauge tänav 4 ilmnunud puudused ja lahendused

Ülevaatuse käigus selgusid samuti puudused, mis kinnitavad, et hoone projekteerimisel ei ole mõeldud kõiki asju läbi. Kuna hoone on üsnagi uus, siis on näha, et viie kuni kümne aasta pärast tuleb väga palju vaeva näha Kauge tänav 4 korrashoiuga.

Turvatöötaja ruum on umbes 5-6 ruutmeetrit suur ning ei taga talle sobilikku töökeskkonda ega turvalisust. Ruumis ei käi korralikult õhk läbi, probleem on eriti suvel, kui välistemperatuur on kõrge. Tulevikus, hoone renoveerimis käigus tuleb turvatöötaja ruumi laiendada. See on võimalik, kui kasutada ära välistrepi ees ja sissepääsu ukse vahel olevat ruumi, mis otseselt ei ole vajalik kasutamiseks. Selle tulemusena saaks turvatöötaja ruumi ruutmeetrid topelt suurendada.

Teise korruse rõdu välisseina konstruktsioon on murenenud (Foto 42). Tuleks murenenud plaat eemaldada ning vahetada välja parameetritelt samaväärse vastu, kui ei leia samasuguse parameetritega plaati, siis tuleks mõelda terve rõduseina väljavahetamisele.



Foto 42. Rõdu välissein

Teise korruse rõdul paiknev klaasist katusevari on määrdunud (Foto 43).



Foto 43. Katusevari rõdul

Kevadel tuleb klaasist katusevari ära puhastada. Haldusfirma peab hindama olukorda ning pakkuma välja lahenduse, kas piisab lihtsast pesust või vaja kasutada survepesu.

4 HALDUSETTEVÕTETE SAADETUD KÜSITLUS

Koostatud on küsitlus ning saadetud kahele haldusettevõttele. Ettevõtted ei ole valitud juhuslikult, vaid sihtpäraselt. Küsitluses osalenud ettevõtted olid KV Service OÜ, kes haldab sotsiaalmajutusüksusi ning teine oli Maket Kinnisvara OÜ, kes haldab munitsipaalelamuid. Küsitluse eesmärk oli välja selgitada järgmised punktid:

- kas Tallinna Linnavaarametiga tehtud koostööga ollakse rahul;
- mida võiks teha Linnavaaramet paremini;
- kas Linnavaarameti omanduses olevad objektid erinevad teistest objektidest;
- milline on kõige problemaatilisem munitsipaalelamu ja sotsiaalmajutusüksus.

Küsitluse läbiviimiseks kasutati Google Docs programmi ning küsitlus on leitav (Lisa 2).

4.1 Küsitluse tulemused

Mis haldusfirmaga on tegemist:

1. Maket Kinnisvara OÜ;
2. KV Service OÜ.

Kui kaua olete teinud Tallinna Linnavaarametiga koostööd:

1. Maket Kinnisvara OÜ – üle kümne aasta;
2. KV Service OÜ – kolm kuni viis aastat.

Kas olete siiaamaani rahul Tallinna Linnavaarametiga tehtud koostöös:

1. Maket Kinnisvara OÜ – jah;
2. KV Service OÜ – jah.

Kas olete rahul Tallinna Linnavaarameti haldusosakonnas töötavate peaspetsialistidega:

1. Maket Kinnisvara OÜ – jah;
2. KV Service OÜ – jah.

Mida võiks teha Tallinna Linnavaarameti haldusosakond paremini, et koostöö sujuks efektiivsemalt ja kvaliteetsemalt:

1. Maket Kinnisvara OÜ - kaasata haldusettevõtet konsultandina ka planeeritavate uuenduste otsustamise protsessi. Jääksid ära hilisemad nn " tulekustutustööd";

2. KV Service OÜ - rohkem võiks kasutusel olla kaughaldusega seotud süsteeme(veenäidud, elektrinäidud jne.).

Kuidas erineb Tallinna Linnvaraameti objektide haldamine teistest objektidest:

1. Maket Kinnisvara OÜ – haldamiseks kasutatakse sama EVS standardit, ei erinegi;
2. KV Service OÜ - kaughalduse puudumisel kulub toimingute teostamiseks rohkem aega.

Palju objekte on teil hallata seoses Tallinna Linnvaraametiga:

1. Maket Kinnisvara OÜ – rohkem kui 25;
2. KV Service OÜ – 15 kuni 25.

Kas teie hallata on munitsipaalelamud või sotsiaalmajutusüksused:

1. Maket Kinnisvara OÜ – munitsipaalelamud;
2. KV Service OÜ – mõlemad.

Kuidas erineb munitsipaalelamute haldamine tavalistest kortermajadest:

1. Maket Kinnisvara OÜ – ei erinegi;
2. KV Service OÜ – tuleb näha rohkem vaeva.

Kuidas erineb Sotsiaalmajutusüksuste haldamine tavalistest kortermajadest:

1. Maket Kinnisvara OÜ – kuna sotsiaalmajutusüksusi ei halda, siis vastus puudub;
2. KV Service OÜ – tuleb näha rohkem vaeva.

Millised on kõige enim ette tulevad probleemid seoses munitsipaal/sotsiaalmajutusüksuste haldamisega:

1. Maket Kinnisvara OÜ – problemaatilised asunikud. Vabaturul saab omanik üürniku valida aga omavalitsusel on seaduse ees kohustus tagada eluase kõigile, kel on selleks seadusest tulenev õigus..;
2. KV Service OÜ – väikesed remonttööd.

Millises Munitsipaalelamus on kõige rohkem probleeme (Joonis 1):

1. Maket Kinnisvara OÜ – E.Vilde tee 94;
2. KV Service OÜ – ei osalenud.

Millises Munitsipaalelamus on kõige rohkem probleeme?

1 vastus



Joonis 1. Küsitluse tulemus

Miks on just selles Munitsipaalelamus kõige rohkem probleeme:

1. Maket Kinnisvara OÜ - üürnikud. Nende sotsiaalne taust ning elukorraldus;
2. KV Service OÜ – ei osalenud.

Millises Sotsiaalmajutusüksuses on kõige rohkem probleeme (Joonis 2 Joonis 2. Küsitluse tulemus):

1. Maket Kinnisvara OÜ – ei osalenud;
2. KV Service OÜ – Tuulemaa tn 6.

Millises Sotsiaalmajutusüksuses on kõige rohkem probleeme?

1 vastus



Joonis 2. Küsitluse tulemus

Miks on just selles Sotsiaalmajutusüksuses kõige rohkem probleeme:

1. Maket Kinnisvara OÜ – ei osalenud;
2. KV Service OÜ - suur maja ja ekspluatatsioon on olnud kaua.

Kas te soovite halduslepingute lõppemisel teha koostööd Tallinna Linnavaraametiga edasi, kui selleks tekib võimalus? Kui ei, siis palun põhjendada!

1. Maket Kinnisvara OÜ – tasuva lepingu korral, jah;

2. KV Service OÜ - kindlasti sooviks, sest objektid on oma hingeelult tuttavaks saanud, kaasa arvatud neid juhtivad inimesed.

4.2 Küsitluse järeldused

Koostatud küsitluse põhjal saab järeldada mitut asja. Maket Kinnisvara OÜ ja KV Service OÜ haldusettevõtted on mõlemad rahul Tallinna Linnvaraametiga tehtud koostöös ning viimase poolt pakutava haldusosakonna peaspetsialistidega. Nimelt just haldusosakonna peaspetsialistid on isikud, kellega kõige rohkem haldusettevõtted oma tööd koordineerivad.

Haldusettevõtete soovitusel, et koostöö Linnvaraametiga sujaks paremalt on autori poolt samuti heakskiidetavad. Maket Kinnisvara OÜ pakkus välja, et tuleks kaasata haldusettevõtte planeeritavate uuenduste otsustamise protsessi, mis aitaks vältida probleeme, mida isikud, kes uuendusi läbiviivad, ei pruugi täheldada. KV Service OÜ juhtis tähelepanu kaughaldusele. Loomulikult Linnvaraamet projekteerib uued ehitatavad hooned kaughalduse põhimõttel, aga paljudes vanades see puudub. See hoiaks palju aega kokku halduri seisukohalt ning igasugune füüsiline kontakt hoone elanikega oleks välistatud, mis on oluline praeguses maailmas, kus aktuaalseks teemaks on Covid-19. Samuti selgus küsitlusest, et Linnvaraameti omanduses olevad objektid ei erine teistest objektidest märkimisvääral.

Võib järeldada, et Maket Kinnisvara OÜ-l on suurem kogemus Linnvaraametiga koostööl. Nad on juba üle kümne aasta lepingupartnerid ning neil on rohkem kui 25 objekti hallata. Hetkel nende bilanssi kuuluvad vaid munitsipaalelamud, aga autor on välja uurinud, et nad on samuti hallanud sotsiaalmajutusüksusi. Haldusfirma on seisukohal, et kõige enim ette tulevad probleemid seoses munitsipaalelamutega on nende üürnikud. Maket Kinnisvara OÜ haldab kolme munitsipaalelamut, mis kuuluvad autori portfelli ning firma leiab, et kõige problemaatilisem on E.Vilde tee 94. Probleemiks on jällegi üürnikud, sest nende elukorraldus ning sotsiaalne taust on teistsugusem kui tavainimestel. Haldus firma leiab, et tasuva lepingu korral soovivad nad koostööd teha Tallinna Linnvaraametiga edasi, kui selleks osutub võimalus tulevikus.

KV Service OÜ on olnud Linnvaraameti lepingupartner kolm kuni viis aastat ning omavad vähem objekte kui Maket Kinnisvara OÜ. Kokku omavad vahemikus 15 kuni 25 objekti ning nende hallata on peale sotsiaalmajutusüksuste veel administratiivhooned ja munitsipaalelamud. Haldusfirma leiab, et munitsipaalelamute ja sotsiaalmajutusüksustega tuleb näha rohkem vaeva kui tavaliste kortermajadega. Kõige enim ette tulevad probleemid seoses sotsiaalmajutusüksustega on pisi remonttööd. KV Service OÜ haldab viite sotsiaalmajutusüksust, mis kuuluvad autori portfelli ning firma leiab, et kõige problemaatilisem on Tuulemaa tänav 6 üksus. Probleemiks on suur maja ning

kauda olnud eksploatatsioonis. Tuulemaa 6 on tõesti kõige suurem sotsiaalmajutusüksus ning samuti kõige vanem. Haldusfirma leiab, et soovivad teha koostööd edasi Tallinna Linnavaraametiga tulevikus, kuna objektid on neile muutunud juba hingeelult tuttavaks ning samuti inimesed, kes neid juhivad.

KOKKUVÕTE

Teostatud on ülevaatused kolmele munitsipaalelamule ja viiele sotsiaalmajutusüksusele. Eesmärk oli fikseerida ehitustehnilised, heakorratööde ja haldamisega seotud puudused ning tuua välja lahendused, mis pikendaks kinnisvara kasutusiga, mille täitmisel saab pakkuda Linnavaraameti omanduses olevatele hoonete elanikele paremat sisekliimat ja elamis tingimusi.

Ülevaatus põhjal saab väita, et kõige problemaatilisemad hooned, mida on kajastatud lõputöös, on E.Vilde tee 94 ja Akadeemia tee 34. Mõlemad munitsipaalelamud on rekonstrueerimise läbinud sajandi alguses ning nüüd on otsustanud Linnavaraamet mõlemasse hoonesse investeerida, et teostada hoonetele renoveerimine. Renoveerimisele lähevad elamute fassaadid, avatäited, siseviimistlus, soojussõlmed ja valgustussüsteemid. Kuna mõlemas hoones elavad inimesed, kes ei väärtusta seda, mida neile on pakutud, seepärast arvatakse, et peale renoveerimist ei lähe mööda kaua aega, kui tekivad probleemid siseviimistlusega. Mitte ehitustehnilised, vaid elanike poolt põhjustatud põhjustel. Teostatud ülevaatusel läbinud Akadeemia tee 48 korrashoid oli positiivne. Puudused, mis fikseeriti on seotud heakorratöödega, automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemiga ja evakuatsioonitee läbipääsu tagamisega. Nende likvideerimine ei nõua suuri ressursse, mida ei saa väita E.Vilde tee 94 ja Akadeemia tee 34 kohta.

Sotsiaalmajutusüksused, millele teostati ülevaatused on hetkel veel heas seisukorras, kuid autor leiab, et lähima paari aasta jooksul hakkavad tekkima suured probleemid. Esiteks, hea seisukord tuleneb sellest, et hooned on, kas hiljuti ehitatud (Männiku tee 92, Varre tänav 7 ja Kauge tänav 4) või läbinud renoveerimise (Paagi tänav 8 ja Tuulemaa tänav 6). Probleemid hakkavad tekkima, kuna hoonete projekteerimis staadiumis ei ole ilmselgelt kaasatud haldus ja hooldus taustaga inimesi.

Ülevaatus tulemuste põhjal saab järeldada, et munitsipaalelamud on halvemas seisukorras ning vajavad rohkem investeerimist kui sotsiaalmajutusüksused. Olemasolult on munitsipaalelamud ja sotsiaalmajutusüksused erinevad. Erinevus seisneb selles, et sotsiaalmajutusüksuses on kohapeal kontaktisik, kes hoiab olukorda kontrolli all ning aitab elanike. Kõige problemaatilisem munitsipaalelamu on E.Vilde tee 94 ja sotsiaalmajutusüksus on Tuulemaa tänav 6.

Soovitatakse seoses lõputöö tulemusega, et haldus ja hooldus taustaga inimesed tuleks kaasata projekteerimis koosolekutele. Selle tegevuse puudumisel tekib olukord, kus haldurid peavad hiljem lahendama probleeme, mis on tingitud kinnisvara korrashoiu spetsialistide puudumisel projekteerimis staadiumis. Hea näide on Männiku tee 92, kus pesuruumis puudub ventilatsioon ja aknad ei käi lahti.

Samuti soovitatakse muuta riigihangete seadust. Tallinna linnas võidab riigihanke firma, kes pakub oma teenust kõige odavamalt. Autori arvates ei ole see mõistlik ning kõige odavamalt pakutav firma tuleks kohe riigihanke konkursilt eemaldada. Kõige odavamalt pakutav teenus ei ole üldjuhul piisavalt pädev. Tellija eeldab, et võidab rahaliselt, aga pikemas perspektiivis, kus vaja teha haldus ja hooldus töid, mis tulevad ebapädevast töövõtjast, hoopis kaotab.

Ülevaatusse kokkuvõtteks saab öelda, et kõik puudused on lahendatavad. Mõned vajavad rohkem ressursse ja tähelepanu kui teised. Puuduste likvideerimisel saame tagada Tallinna linna abivajavatele kvaliteetse, nõuetele vastava ning rahulolu pakkuva elamis keskkonna.

SUMMARY

The following thesis *Management of Municipal and Social Accommodation Units in the City of Tallinn* is taking about, what are the main disadvantages in management of municipal and social accommodation units. Inspections are carried out on three municipal housing units and five social accommodation units. The purpose was to identify disadvantages, which are related to constructional, maintenance and management. Bring out solutions that would extend the life of real estate and allows to offer better internal climate and living conditions to inhabitants who use property of City Property Department.

Based inspection can be stated that E.Vilde street 94 and Akadeemia street 34 are the most problematical buildings, which are reflected in thesis. Both municipal units are reconstructed at the beginning of the century and now City Property Department has decided to invest for them to make a renovation. They are going to renovate facades, opening fillings, interior decoration, heating units and lighting systems. Inhabitants, who live in these two municipal units, don't value and care what City Property Department has offered for them, that's why probably take place situations with internal decoration after renovation. Not constructional, only for reasons caused by the inhabitants. Maintenance of Akadeemia street 48 was positive, when take place inspection. Disadvantages, which were discovered, were related with maintenance, with automatic fire alarm system and to ensure evacuation route. Elimination of these disadvantages don't require significantly resources, what can't tell about E.Vilde street 94 and Akadeemia street 34.

Situations of social accommodation units are good, but author finds that major problems will appear in the next few years. First of all, good condition come because, buildings are recently built (Männiku street 92, Varre street 7 and Kauge street 4) or thanks to renovation (Paagi street 8 and Tuulemaa street 6). Problems will take place because, in the stage of project, there wasn't people who speciality is related to maintenance and management of real estate.

Based on the results of the inspection, it can be concluded that municipal units are in worse condition and needs more investment than social accommodation units. These two units are different. The difference is that the social accommodation unit has a contact person, who keeps the situation under control and helps the inhabitants. The most problematical municipal unit is E.Vilde street 94 and social accommodation unit is Tuulemaa street 6.

With the results of thesis, author recommend to involve people who have education of maintenance and management of real estate, to meetings, which includes projects of building. With this recommendation, there will be no situation, where people who deal with maintenance and management of real estate have to solve problems, which are unresolved in the stage of project. A good example is washroom in Männiku street 92, which doesn't have opened windows and no proper ventilation system.

Also public procurement law must be changed. In Tallinn, the company who offers the cheapest service is the winner of public procurement. It's not reasonable and the company who offers the cheapest service must be eliminated of public procurement. The cheapest service is usually not competent. Client assume that he wins financially, but in long term he loses, because when it is necessary to do maintenance works, which comes from employee, who is incompetent.

To sum up the inspections, can say that all disadvantages are solvable. Some of them need more resources and attention than others. By eliminate disadvantages, city of Tallinn can ensure high quality and satisfying living environment for people who need help.

VIIDATUD ALLIKAD

- [1] "Tallinna Linnavaarameti tutvustus," 11 november 2020. [Online]. Available: <https://www.tallinn.ee/est/Tallinna-Linnavaaramet>. [Accessed 14 detsember 2020].
- [2] „Tallinna Linnavaarameti kontakt ja struktuur,“ 6 november 2020. [Võrgumaterjal]. Available: <https://www.tallinn.ee/Tallinna-Linnavaarameti-kontakt-ja-struktuur>. [Kasutatud 14 detsember 2020].
- [3] I. Keis, "Tallinna Linnavaarameti riigihanked," 22 jaanuar 2018. [Online]. Available: file:///C:/Users/Geir-Steinar.Kink/Downloads/tallinna_linnavaarameti_hankekord_2018.pdf. [Accessed 14 detsember 2020].
- [4] E. Standardikeskus, EVS 807:2016 Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid, Tallinn: Eesti Standardikeskus, 2016.
- [5] "Munitsipaaleluase," [Online]. Available: <https://www.tallinn.ee/Teenus-Munitsipaaleluase>. [Accessed 14 detsember 2020].
- [6] "Tallinna munitsipaalelamud," 21 august 2020. [Online]. Available: <https://www.tallinn.ee/est/Tallinna-munitsipaalelamud>. [Accessed 14 detsember 2020].
- [7] M. K. OÜ, "KORRASHOIU TEENUSTE KORRALDAMINE," [Online]. Available: <http://www.maket.ee/>. [Accessed 14 detsember 2020].
- [8] Ehitisregister, "Ehitised ja dokumendid," [Online]. Available: <https://www.ehr.ee/app/w/page?4>. [Accessed 17 detsember 2020].
- [9] Ehitisregister, "Ehitised ja dokumendid," [Online]. Available: <https://www.ehr.ee/app/w/page?17>. [Accessed 17 detsember 2020].
- [10] T. Linnavaaramet, "Tallinna eluasemepoliitika," 5 detsember 2017. [Online]. Available: http://trea.ee/wp-content/uploads/2018/04/Tallinna-eluasemepoliitika_Eha-V%C3%B5rk.pdf. [Accessed 22 detsember 2020].
- [11] T. Linnavaaramet, "Tallinna eluasemepoliitika," 5 detsember 2017. [Online]. Available: http://trea.ee/wp-content/uploads/2018/04/Tallinna-eluasemepoliitika_Eha-V%C3%B5rk.pdf. [Accessed 22 detsember 2020].
- [12] Riigikogu, "Tuleohutuse seadus," 5 mai 2010. [Online]. Available: <https://www.riigiteataja.ee/akt/13314859?leiaKehtiv>. [Accessed 19 detsember 2020].

- [13] Siseminister, "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele," 30 märts 2017. [Online]. Available: <https://www.riigiteataja.ee/akt/104042017014>. [Accessed 18 detsember 2020].
- [14] Ehitisregister, "Ehitised ja dokumendid," [Online]. Available: <https://www.ehr.ee/app/w/page?22>. [Accessed 18 detsember 2020].
- [15] T. S. Keskus, "Teenused," 2017. [Online]. Available: <https://swcenter.ee/swp/teenused/#1483448994672-ddad7377-4741>. [Accessed 19 detsember 2020].
- [16] Ehitisregister, "Ehitised ja dokumendid," [Online]. Available: <https://www.ehr.ee/app/w/page?27>. [Accessed 19 detsember 2020].
- [17] Tallinn, "Tallinna vanim sotsiaalmajutusüksus läbib põhjaliku noorenduskuuri," [Online]. Available: <https://www.tallinn.ee/est/valissuhted/Uudis-Tallinna-vanim-sotsiaalmajutusüksus-labib-pohjaliku-noorenduskuuri-2>. [Accessed 22 detsember 2020].
- [18] maaamet, "Infopäring," [Online]. Available: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/mainfo>. [Accessed 19 detsember 2020].
- [19] Ehitisregister, "Ehitised ja dokumendid," [Online]. Available: <https://www.ehr.ee/app/w/page?32>. [Accessed 19 detsember 2020].
- [20] Ehitisregister, "Ehitised ja dokumendid," [Online]. Available: <https://www.ehr.ee/app/w/page?38>. [Accessed 19 detsember 2020].
- [21] "Sotsiaalmajutusüksus," [Online]. Available: <http://www.arhliit.ee/english/about/projects/project/2613/>. [Accessed 19 detsember 2020].
- [22] Ehitisregister, "Ehitised ja dokumendid," [Online]. Available: <https://www.ehr.ee/app/w/page?43>. [Accessed 19 detsember 2020].
- [23] Ehitisregister, "Ehitised ja dokumendid," [Online]. Available: <https://www.ehr.ee/app/w/page?48>. [Accessed 19 detsember 2020].

LISAD

Lisa 1. Paagi tn 8 ja 10 uste magnetoidjad ostumenetluseõied

Lisa 2. Munitsipaal ja sotsiaalmajutusüksuste haldamine – küsitlus

Lisa 1. Paagi tn 8 ja 10 uste magnetoidjad ostumenetluseõind

ÕIEND

27.10.2020 nr 3.1-4/98

Tallinna Linnavaraamet palus 16. oktoobril 2020 aastal esitada hinnapakumised Paagi tn 10 ja Paagi tn 8 hoonetele uste magnetoidjate paigalduse osutaja leidmiseks.

Tulemused:

Jr k nr	Pakkuja, kellelt küsiti pakumust (nimi, registrikood)	Pakkumuse esitamise kuupäev	Pakkumuse maksumus	
			ilma käibemaksuta	koos käibemaksuga
1.	<i>Digisec OÜ, 12262892</i>	<i>20.10.2020</i>	5497.00	6596.40
2.	<i>NÕRKVOOLU PAIGALDUSE OÜ, 11072221</i>	<i>Ei esitanud pakumist</i>	<i>Ei esitanud pakumist</i>	<i>Ei esitanud pakumist</i>
3.	<i>TAMREX OHUTUSE OÜ, 10590451</i>	<i>Ei esitanud pakumist</i>	<i>Ei esitanud pakumist</i>	<i>Ei esitanud pakumist</i>
Eduka pakkumuse valiku kriteerium (kui lisaks maksumusele olid otsustamise aluseks muud kriteeriumid, siis tuua need välja):				
Madalaim hind.				
Põhjendus, miks ei küsitud vähemalt kolme pakumust, kui hankekorra kohaselt tuli seda teha:				
-				
Ettepanek linna asutuse või struktuuriüksuse juhile:				
<i>Teen ettepaneku tunnistada edukaks pakkujaks Digisec OÜ kui ainukene esitanud pakkuja ning sõlmida ettevõttega leping.</i>				

Riigihanke eest vastutav isik

Geir-Steinar Kink
Peaspetsialist

Kinnitaja

Einike Uri
ameti juhataja

Lisa 2. Munitsipaal ja sotsiaalmajutusüksuste haldamine – küsitlus

Munitsipaal ja Sotsiaalmajutusüksuste haldamine

Tere! Olen Geir-Steinar Kink, Tallinna Tehnikakõrgkooli neljanda kursuse tudeng, eriala - kinnisvara korrashoid. Viin läbi küsitluse seoses lõputööga „Munitsipaal ja sotsiaalmajutusüksuste haldamine Tallinna linnas“. Küsitlus on suunatud Tallinna Linnavaarameti lepingupartneritele (haldusfirma).

* Kohustuslik

Mis haldusfirmaga on tegemist? *

Teie vastus

Kui kaua olete teinud Tallinna Linnavaarametiga koostööd?

Teie vastus

Kas olete siiaamaani rahul Tallinna Linnavaarametiga tehtud koostöös?

Jah

Ei

Kas olete rahul Tallinna Linnavaraameti haldusosakonnas töötavate peaspetsialistidega?

- Jah
- Ei

Mida võiks teha Tallinna Linnavaraameti haldusosakond paremini, et koostöö sujuks efektiivsemalt ja kvaliteetsemalt?

Teie vastus

Kuidas erineb Tallinna Linnavaraameti objektide haldamine teistest objektidest?

Teie vastus

Palju objekte on teil hallata seoses Tallinna Linnavaraametiga?

- 1-3
- 3-6
- 6-10
- 10-15
- 15-25
- Rohkem

Kas teie hallata on Munitsipaalelamud või Sotsiaalmajutusüksused?

- Munitsipaalelamu
- Sotsiaalmajutusüksus
- Mõlemad

Kuidas erineb Munitsipaalelamute haldamine tavalistest kortermajadest?

- Ei erinegi
- Tuleb näha rohkem vaeva
- Ei tule näha rohkem vaeva

Kuidas erineb Sotsiaalmajutusüksuste haldamine tavalistest kortermajadest?

- Ei erinegi
- Tuleb näha rohkem vaeva
- Ei tule näha rohkem vaeva

Millised on kõige enim ette tulevad probleemid seoses Munitsipaal/Sotsiaalmajutusüksuste haldamisega?

Teie vastus

Millises Munitsipaalelamus on kõige rohkem probleeme?

- Akadeemia tee 34
- Akadeemia tee 48
- E.Vilde tee 94

Miks on just selles Munitsipaalelamus kõige rohkem probleeme?

Teie vastus

Millises Sotsiaalmajutusüksuses on kõige rohkem probleeme?

- Tuulemaa tn 6
- Paagi tn 8
- Varre tn 7
- Kauge tn 4
- Männiku tee 92

Miks on just selles Sotsiaalmajutusüksuses kõige rohkem probleeme?

Teie vastus

Kas te soovite halduslepingute lõppemisel teha koostööd Tallinna
Linnavaraametiga edasi, kui selleks tekib võimalus? Kui ei, siis palun põhjendada!

Teie vastus

Saada ära