

VÕRU AJALOOLISTE ELAMUTE RENOVEERIMISE ÕPILABORI ESIMESED TULEMUSED

Projekti tegevuste D3.2 vahearuanne



2024

Autorid:

Annika Urbas, Tartu Regiooni Energiaagentuur

Tiina Hallimäe, Võru linnavalitsus

Anni Martin, Kliimaministeerium

Illustratsioonid:

fotod viidatud pildiallkirjas

Vahearuanne on valminud märts-mai 2024.



Tartu Regiooni Energiaagentuur
Tartu Regional Energy Agency



KLIIMAMINISTEERIUM



Kaasrahanud
Euroopa Liit

Vahearuanne „**Võru ajalooliste elamute renoveerimise õpilabori esimesed tulemused**“ on valminud LIFE IP BuildEST projekti **tööpakett 3**, tegevuse D3.2, raames. Projekti rahastab Euroopa Liit Euroopa Kliima, Taristu ja Keskkonna Rakendusamet (CINEA) LIFE IP (*Integrated Projects*) programmi kaudu ja Eesti riik. LIFE IP programm on mõeldud keskkonna- ja kliimameetmete projektidele.

Vahearuanne sisu eest vastutavad autorid ja see ei peegelda tingimata Euroopa Komisjoni arvamusi. Dokumendis avaldatud seisukohtade ja arvamuste õiguse eest ei vastuta Euroopa Liit ega abi andvad asutused.

LIFE IP BuildEST programmi rahastusleping nr LIFE 20 IPC/EE/000010.

SISUKORD

SISSEJUHATUS	4
RENOVEERIMISE ÕPILABORI KÄIVITAMINE	4
RENOVEERIMISE ÜKSPOOD – NÕUSTAMISTEENUSE TULEVIK	7
ÕPILABORISSE KANDIDEERIMINE	8
RENOVEERIMISE KONTSEPTSIOONID	9
VÕRU AJALOOLISTE HOONETE RENOVEERIMISE OLULISEMAD ÕPPETUNNID	11
ETTEPANEKUD AJALOOLISTE VÄIKESTE KORTERMAJADE RENOVEERIMISE EDENDAMISEKS:	14
KOKKUVÕTE	15
SUMMARY	16

SISSEJUHATUS

Eesmärk on LIFE IP BuildEST projekti raames aidata terviklikult ja energiatõhusalt renoveerida kaheksa Võru ajaloolist elamut ning vähendada nendes majades soojusenergia tarbimist 60% võrra. Renoveerimist rahastavad omanikud, kasutades selleks võimalusel ka erinevaid toetusi (KredExi korterelamute ja eramute, Muinsuskaitseameti jm toetused). Linn on suunanud oma senised restaureerimistoetused BuildESTi ajaks õpilabori hoonete projekteerimise seemnerahaks.

Vähemalt 25 Võru muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis oleva hoone omanikku saavad projekti meeskonnalt tasuta nõustamist renoveerimise protsessi alustamiseks ja sobivaima tehnilise lahenduse leidmiseks.

BuildESTi renoveerimise õpilaboreid kutsutakse ka „kodukonna hüpeteks“, näidates sellega, et keskseks sihtrühmaks on kogukonnad. Koduümbruses koos tegutsemine tagab kiirema piirkonna arenemise ja parema elukeskkonna – kogukonnast saab kodukond.

BuildESTi projekti kooskonnas on Tartu Regiooni Energiaagentuuri (TREA) ja Tallinna Tehnikaülikooli (TalTech) energiatõhususe eksperdid, Eesti Kunstiakadeemia arhitektid ja restaureerimise eksperdid ning linna esindajad. Nemad osalevad projekti infopäevadel ning nõustavad omanikke renoveerimise teemadel ja annavad usaldusväärseid ning toimivaid soovitusi edasisteks tegevusteks. Samuti osalevad projektiga seotud tegevustes, sh nõustamises Muinsuskaitseameti esindajad.

RENOVEERIMISE ÕPILABORI KÄIVITAMINE

Selleks, et mõista kuidas Võru vanalinnas renoveerimisele kaasa aidata, viidi 2022. aasta sügisel Võru elanike seas läbi küsitlus. Valimis oli 168 kortermaja (vastas 133 elanikku) ja 198 üksikelamut (vastas 37). Vastanutest **65% olid alla 60 aastased, 64% oli eelneva kuu leibkonna netosissetulek 1500 eurot või vähem.**

Kortermaja elanikud pidasid suurimateks takistusteks renoveerimisel vaba raha puudus, tehniliste teadmiste puudust ning märgiti, et ühistu juhatus on pigem passiivne. Eramute puhul märgiti, et renoveerimine pole kiireloomuline töö. See on ka mõistetav. Katkine ukسلukk või lekkiv katus parandatakse kiiresti. Terviklikku renoveerimist aga kannatab pidevalt edasi lükata. See kehtib eriti siis, kui teadmisi napib ja kogu asjaajamise protsess ise on keerukas.

Küsitlusel selgus, et kultuuriväärtusega hoone renoveerimisel on suur tõrge napil tehnilisel teadmisel. See tähendab, et **omanikud tunnevad end ebakindlalt renoveerimisvalikuid tehes.** Samas, vastajate jaoks **ei olnud kõige suuremaks probleemiks muinsuskaitse nõuded. Vastupidi,** omanike soov on pigem oma elamu korrastada nii, et kultuuripärand ka tulevikus oma eripäraga silma paistaks.

Kohalike inimeste kaasamiseks ja õpilabori kohtumiste info levitamiseks on loodud Facebooki grupp „Kodukonna hüpe Võru vanalinnas“ (<https://www.facebook.com/groups/375773051172614>). Kogu vajalik teave projekti ja õpilabori kohta on olemas ka Võru linna BuildEST lehel (<https://www.voru.ee/et/buildest>).

Esimese kahe aastaga (2022 – 2023) on toimunud **kaheksa kogukonna kaasamise üritust**, mille peamine eesmärk on olnud jagada omanikele infot ajalooliste hoonete renoveerimise vajadustest ja võimalustest ning tutvustada projektis osalemise tingimusi.



Üleskutse infoseminarile



Projekti seminar Võru Kandles (Foto: A. Urbas)

BuildESTi projekti kooskond käis **18 majaga koha peal tutvumas**, nõustas omanikke renoveerimise teemadel ja andis soovitusi edasisteks tegevusteks.



Fr. R. Kreutzwaldi 25a välitööd (Foto: M. Mändel)



Liiva 19 välitööd (Foto: M. Mändel)

2023. aasta suvel osalesime **linna ja piirkonna elanikele suunatud kohtumistel ja infopäevadel**. BuildESTi infotelki kohtas Võru Lastefestivalil ja Võru Linnapäevadel, Muinsuskaitsepäevadel korraldasime linnas ringkäike ajalooliste hoonete juures.



BuildEST meened Võru Lastefestivalil (Foto: A. Urbas)



BuildEST infotek Võru Linnapäevadel (Foto: A. Konsap)

2023. aasta juunis korraldasime Fr. R. Kreutzwaldi 25a hoone hoovis ja näitel töötoa „Renoveerimiseelsed uuringud ajaloolisel hoonel“. Töötuppa olid oodatud kõik Võru ajalooliste hoonete omanikud ja huvilised. Tutvustasime, kuidas hinnata ajalooliste hoonete tehnilist seisukorda ja kuidas toimuvad ajaloolise hoone viimistlusuuringud. Kõik huvilised said proovida värvisondaaži tegemist ja ajalooliste puitdetailide mõõtmist.

Võru hooneomanike kaasamiseks ja elanike informeerimiseks BuildESTi tegemistest on 2024 märtsi seisuga ilmunud **13 artiklit** Võru Linna lehes, mille tiraaž on 6700. Lisaks toimus projekti alguses **uuring ja otsepostitust** projektist informeerimiseks, mis jõudis 2239 Võru postkasti.



Renoveerimise töötuba (Foto: T. Hallimäe)

ENERGIASÄÄST

Ajalooliste hoonete omanikke oodatakse osalema projektis

Võru linnavalitsus kutsub taas Võru kesklinnas asuvate ajalooliste hoonete omanikke osalema LIFE IP BuildEST projektis. Tänu projektis osalemiseks saab esitada kuni 19. jaanuarini 2024. LIFE IP BuildEST on projekt, mille käigus otsustatakse parimad lahendused, et hoojustada ja ellu viia hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia eesmärgi Eedis, et vähendada kodude energiamüüki ja parandada hoonete kliimakindlust.

Võru linnavalitsus koostöös projekti LIFE IP BuildEST partneritega on välja kuulutanud konkursi ajalooliste hoonete leidmiseks kodukonnahüppe renoveerimise õpilaborisse.

Tegu on IV vooruga, et leida õpilaborisse täiendavaid hoonet. I voor toimus 2022. aastal, II voor 2023. aasta kevadel, III voor sügisel. Nelja vooru peale kokku saab õpilaboris osaleda kaheksa hoonet. Koostöös omanike ja erinevate ekspertidega soovitakse leida parimad meetodid Võru vanalinnas asuvate ajalooliste hoonete energiasäästlikuks tervikrenoveerimiseks.

Hoonete seadus tingimusteks on, et see asub Võru kesklinnas (üldpa-

neeringu mitteametliku määratluse järgi) ning on eraomandis olev hooned, mis on ehitatud enne 1944. aastat.

Marianne Mett
avalike suhete spetsialist

OLULINE TEADA

- Konkursi täpsemad tingimused ja kesklinna määratluse leiad: <https://www.voru.ee/et/buildest>, LIFE IP BuildEST renoveerimise õpilaboris HOONETE LEIDMISE IV KONKURSS (2024).
- Soovivaldus tuleb esitada hiljemalt 19. jaanuariks 2024 e-posti teel info@voru.ee või Võru linnavalitsuse, Järve tn 11, Võru.
- Lisainfo: buildest@voru.ee, tel 5343 6302.
- Konkursi tingimusi tutvustav infoseminar toimub 11. jaanuaril algusega kell 17.30. Ideekoja I korraldusel, kasutades seminari tares (Vabaduse 12/2, Võru).
- Vaatamiseks Facebooki üritust INFOSEMINAR: Kodukonna hüpe Võru linnas (<https://fb.me/e/9XZ2KHNZ>)

build EST

Kodukonna hüpe Võru linnas

INFOSEMINAR

11.01.2024 - kell 17:30-19:00
Ideekoja I korrus, käsitiü seminari tares, Vabaduse 12/2

Kutsume Võru kesklinna elanikke osalema kodukonna hüppes, mis on viis koostööks, kus elanikud ja erinevad spetsialistid töötavad välja ja proovivad päriseluga järgi lahendused hoonete rekonstrueerimiseks ja linnaruumi kujundamiseks.

Kutsume Võru kesklinna ajalooliste hoonete omanikke infoseminarile, kus tutvustame võimalust osaleda BuildEST LIFE IP projekti piloothoonete uuel konkursil.

Lisainfo ja registreerumine <https://www.voru.ee/et/buildest>

PÄEVAKAVA:

- LIFE IP BuildEST projekti tutvustus
- Projektis osalevate piloothoonete uue konkursi tutvustamine

build EST **Kaasrahastatud Euroopa Liit**

Infoseminari sisu eest vastutab projekti BuildEST meeskond ja see ei peegeldi tingimata Euroopa Komisjoni arvamusi.

Võru Linna Leht, detsember 2023

RENOVEERIMISE ÜKSPOOD – NÕUSTAMISTEENUSE TULEVIK

2023. aasta sügisel alustasime nõustamist seniselt teisiti, omaniku kesksena, Euroopas juba levinud **renoveerimise „kõik ühes“ teenuse, n.n. ükspoena** (*one-stop-shop service*). Kui tavapäraselt tuleb omanikul (või tema palgatud projekteerijal) erinevad ametnikud ise ükshaaval läbi käia, saadud info, erinevad tingimused ja arvamused omal käel sünteesida ning aimu saada, mis on lubatud, mis nõutav, mida kindlasti vältida jne, siis kõik ühes teenus on ülesse ehitatud põhimõttel, et erinevad ametnikud ja konsultandid on samaaegselt ja ühiselt omaniku ja tema kodumaja renoveerimise võimalusi arutamas.

Sellisel viisil saab omanik nõustamisel kogu vajaliku info ning juhised järgmisteks sammudeks ühest kohast ja korraga ning alternatiivseid lahendusi eri ametkondade nõuete ja tingimuste osas, mis mõnikord ju omavahel ka vastuolus kipuvad olema, kaalutakse koheselt läbi ja lepitakse kompromissis kokku. Majaomanike sellisel viisil nõustamist Eestis seni katsetatud polegi, samaaegselt startis Tartu linn ELENA projekti raames kortermajade renoveerimise teenuse piloteerimisega (<https://tarturenoveerib.ee>, nõustamine toimub 2023. aasta maist 2025. aasta septembrini). Eramu omanike nõustamisteenust, pisut teisiti kui Võrus, testitakse samaaegselt ka BuildESTi Tartu eramute renoveerimise õpilaboris (vt vahearuannet: <https://kliimaministeerium.ee/buildest/naidisrenoveerimised>).

BuildESTi projekti raames toimuvatel nõustamisel selgitame koos omanikuga välja lahendamist vajavad probleemid, maja renoveerimise vajadused ja võimalused ning anname soovitusi: mida teha, et elamistingimused vanalinnas oleks mugavamad ja kuidas küttekuludelt kokku hoida, hoides samas ka maja ajaloolisi väärtusi. Nõustamisel osalevad projektipartnerid Võru linnavalitsusest, Tartu Regiooni Energiaagentuurist ja Tallinna Tehnikaülikoolist ning Muinsuskaitseametist.

Lisaks sellele, et see teenus on omanikule mugav ja lihtsustab asjaajamist ning renoveerimise protsessi mõistmist, **arendab see hüppeliselt ka erinevate ametkondade vahelist koostööd ning ametike ja konsultantide pädevust** – nõustamisteenuse käigus ja võimalike lahenduste üle arutledes õpivad osapooled üksteiselt ja tekib teadmine, millised on üldistatud lahendused, kuidas on ühelt või teiselt poolt mõistlik tingimusi seada või järeleandmisi kavandada.

2024. aasta märtsi seisuga on Võrus renoveerimise alasel **nõustamisel käinud 16 hoone omanikud**. Nõustamise üks eesmärk on olnud leida ka sobivaid hooneid ajalooliste hoonete renoveerimise õpilaborisse.



Renoveerimise kõik ühes teenus – omaniku keskne nõustamine (Foto: A. Konsap)

ÕPILABORISSE KANDIDEERIMINE

Õpilaborisse on Võru majade omanikud saanud kandideerida juba viiel korral. Valiku tegemisel lähtume BuildESTi projekti eesmärgist ja järgmistest kriteeriumidest: hoone asukoht ja sellest tulenev mõju linnaruumile, renoveerimise terviklikkus, võimalik koostöö teiste projektis osalevate hoonetega, omaniku valmisolek ja motivatsioon hoone renoveerimisel ning osalemisel piirkonnapõhises ühistegevuses.

Võru õpilaborisse hakkasime sobilikke hooned otsima konkursiga juba 2022. aasta suvel. Esialgne piirkond oli Võru vanalinna muinsuskaitse ala või selle kaitsevöönd ja seal asuvad eramud või kuni 18 korteriga korterelamud. Järgnevate voorudega on antud võimalus projektis osaleda enne 1944. aastat ehitatud hoonetel, mis asuvad Võru kesklinnas ja hoonetel, kellel on juba olemas tehniline renoveerimisprojekt eel- või põhiprojekti staadiumis.

Neljas voorus on sooviavaldused projektis osalemiseks esitanud 20 maja esindajad. Neist 18 on vastanud projekti tingimustele. Üks maja, **Mäe 4**, on 2024. aastaks jõudnud projekteerimise hankesse. Lisaks **jätkub töö veel viie hoone omanikega**, kes otsivad projektis osalemiseks täiendavaid rahalisi võimalusi.



Piloothoone Mäe 4, Võru (Foto: M. Mändel)

Viies konkurss algas 2024. a. märtsis ja kestis 12. aprillini 2024. Konkursi tingimustes laiendati hoone võimalikku asukohta: osalema olid oodatud kõik eraomandis olevad elumajad, mis on ehitatud enne 1944. aastat ja asuvad Võru linnas.

See konkurss jääb BuildESTi projekti raames viimaseks. Oleme andnud võimaluse kõigile Võru linnas asuvatele ajalooliste hoonete omanikele projektis ettenähtud tähtajaks – 2026. aasta sügis – hoonete renoveerimine lõpule viia.

RENOVEERIMISE KONTSEPTSIOONID

Koostöös omanikega töötati kuuele hoonele, mille omanikud olid huvitatud õpilaboris osalemisest, välja renoveerimiskontseptsioonid¹, mis sisaldasid kultuuripärandi säilitamise meetmeid, energiaarvutusi ja kavandatavate renoveerimistööde prognoositavat maksumust. Lisaks arvutati rekonstrueerimislahendustega saavutatav rahaline kokkuhoid jooksvate energiakulude alusel.

Paikvaatlustel selgus, et muinsuskaitse alal olevate kodude tehniline seisukord ja sisekliima on üldiselt kehv, peamiselt pikaajalise edasilükatud hoolduse, ebaõige hoolduse ning sellest tulenevate vee- ja niiskuskahjustuste koosmõjul. Muude probleemide hulka kuulusid vundamendi vajumine ja pinnasevee imbumine keldrisse, aga ka hoonete alakasutus või sootuks tühjaks jäämine. Kontseptsioonide fookus nihkus hoonete säilitamisele ja elementaarsete elamistingimuste tagamiseks vajalikele töödele, mis arvestaks ka omanike piiratud eelarvega.



Joonis 1. Hoonete algne olukord ja renoveerimispakettidega saavutatav kokkuhoid energia tarbimiselt. Punane – kõrge kultuuriväärtusega hoone; kollane – mõõduka kultuuriväärtusega hoone; roheline – muinsuskaitsevööndis asuv hoone, millele olulisi muinsuskaitse piiranguid ei kohaldata.

Seetõttu hõlmasid renoveerimiskontseptsioonid erinevaid konstruktsioone kindlustavaid ja piisavaid elamistingimusi loovaid töid (elektrisüsteemi ja kanalisatsiooni-veevärgi kaasajastamine, vannitoa ja tualettruumide planeerimine korteritesse). Kuigi sellised tööd ei aita kaasa energiatõhususele, on elutingimuste kaasajastamine oluline tingimus, et aidata elavdada linnasüdameid ja vanade majade korda tegemist.

Töö käigus loodi erinevad pakettid. Renoveerimispakett 1 keskendus energiatõhususe parandamisele olemasolevate piirangute piires, pakett 2 hõlmas ka taastuenergia lahendusi. Kõige sobivamaks taastuenergia lahenduseks muinsuskaitsealadel osutusid päikesepaneelid.

¹ Kontseptsioonide põhjal valmis 2023. a mais Tallinna Tehnikakõrgkoolis professor Anti Hamburgi juhendamisel A. Palanen ja L. Pedassaar lõputöö: "Energiatõhususe parandamise võimalused Võru linna miljööväärtuslike hoonete näitel," <https://dspace.ttk.ee/handle/20.500.12863/4850>

Uuritud kuue hoone puhul väheneb primaarenergia hulk rekonstrueerimispaketiga 1 keskmiselt 48,6% ning rekonstrueerimispaketiga 2 keskmiselt 58,4%. Viie puhul oli C energiaklassi saavutamine võimalik, neist ühe puhul juba rekonstrueerimispaketiga 1 ja nelja puhul rekonstrueerimispaketiga 2. Vaid ühe hoone puhul ei olnud kummagi rekonstrueerimispaketiga võimalik saavutada D energiaklassist paremat taset.

Tulemused näitavad, et **ka rangemate muinsuskaitse piirangutega hoonete puhul on võimalik saavutada märkimisväärne energiasääst ja energiaklassi paranemine.** Selgus, et valitud tehnosüsteemide lahendused, sh taastuenergia lahendused, võivad anda korraliku energiasäästu ning tõsta kõikide hoonete energiaklassi vähemalt ühe taseme võrra.

Kuue hoone muinsuskaitiselised piirangud erinesid hoonete erineva iseloomu ja unikaalsuse tõttu. Nii sõltub ka energiasäästu potentsiaal konkreetsest hoonest ja säilinud kultuuriväärtustest.

VÕRU AJALOOLISTE HOONETE RENOVEERIMISE OLULISEMAD ÕPPETUNNID

Õpilabori käivitamine on olnud väga intensiivne ning õpetlik. Oleme katsetanud erinevaid lähenemisi, jaganud renoveerimisalast teavet nii infopäevadel, nõustamistel, õppekäikudel kui ajaleheveergudel. **Ometi oleme soovitud eesmärgist – alustada Võrus 8 ajaloolise hoone tervikrenoveerimisega – ikka veel päris kaugel.** Analüüsisime järgnevalt, miks see nii on läinud ja mida nendest taipamistest järeldada.

1. Muinsuskaitse polegi takistuseks

Õpilaboriga samal ajal alustas Muinsuskaitseamet Võru vanalinna muinsuskaitseala kaitsekorra koostamist. Nii õpilabori kui kaitsekorra raames toimunud kohtumised kogukonnaga on näidanud, et **võrukatel on suur huvi linnasüda ja seal asuvad vanad majad korda teha – linna ajaloolistest väärtustest ollakse hästi teadlikud ja nende hoidmise vajadust mõistetakse.** Võrokesed muretsevad väga oma südalinna pärast. Neid häirib, et majad on koledad ja räämas, tänavad tühjad. Olgugi, et võrreldes nii mõnegi teise väikelinnaga on Võru südalinn päris kenake ja väikeärid toimivad.

Õpilaborite eel võrukate seas läbi viidud omanike küsitlus, toimunud paikvaatlused ja nõustamised näitavad, et **probleemi kese** (miks vanad majad linnasüdames renoveerimata on) **ei ole ennekõike muinsuskaitstes või sealt tulenevates jäikades reeglites, pigem vastupidi.**

Tänu Muinsuskaitseameti insenerile ja maakonna nõunikule on Võru **muinsuskaitseala hoonete omanikel alati tasuta konsultant käe pärast võtta**, sh energiatõhususega seotud teemadel. Lisaks võib abi saada Muinsuskaitseameti, tõsi väga õhukesest, toetuste eelarvest. Näiteks BuildESTi üks nõustatavatest hoonetest Fr. R. Kreutzwaldi 25a on saanud viimase 2 aasta jooksul ametist ca 53 000 eurot katuse vahetamiseks ja ca 28 000 eurot vundamenditööde tegemiseks. Teisalt jääb seegi raha kasutamata kui korteriühistu ei leia õigeaegselt tööde teostajat. Väikese töömahu ja keerulise hoone tõttu on olnud raske leida nende tööde teostajat.

2. Renoveerimisvõlg ja madal võimekus

Võru ajalooliste hoonetel on väga suur renoveerimisvõlg ja majade tehniline seisukord on väga halb. Mitmetes hoonetes puuduvad elementaarsed 21. sajandi elutingimused: soe ja külm kraanivesi ning vannituba/tualett/wc oma korteris. Ainuüksi nende tingimuste loomiseks võib kuluda kuni 500 €/m² enne kui hakata energiasäästu tegevusi kavandama.

Nii on Võru ajalooliste hoonete renoveerimise alguspunkt väga halb ja projekti ambitsioon nende jaoks liiga kõrge. Renoveerimisprojekti ja –tööde hind kokku on lihtsalt väga kallis. Esmaste hinnapakumiste ja arvutuste põhjal **on renoveerimisprojekti maksumus ühele majale umbes 40 000 €/maja ja ehitusmaksumus renoveerimistöödele 1500 €/m².**

Väikeste kortermajade (3-14 korteriga) kapitaalne kaasajastamine on **ühe korteriomaniku jaoks kordades suurem kulu** kui 4-5 kordsete mitme trepikojaga korrusmajade puhul. Samuti on väikeste kortermajade ühistute **asjaajamise võimekus väga nõrk** ning kogutud remondifond ei kata laenu

võtmisel vajalikkude omaosaluse suurust. Valdajal või juhatusel on **vähe motivatsiooni** renoveerimisega tegeleda – puuduvad nii teadmised kui initsiatiiv ja eestvedamine.

Hoone renoveerimise **finantseerimine väikelinnas on väga keeruline**. Pank ei anna selleks laenu ja puudub vajalik omafinantseering. Tõmbekeskustest eemal, sh Võru linnas, saab erapangast laenu väga vähe, sest kinnisvara väärtus on madal, sissetulekud on madalad ja ühistutel on kroonilised võlgnikud. KredExi renoveerimislaenu intressid (Euribor + 4% panga marginaal) on madala sissetulekutega omanike jaoks liiga kõrged ja ei kutsu omanike laenu poolt ühistukoosolekul ka hääletama. Probleemiks on ka KredExi poolt antava laenu lepingutasu suurus – 1% teeb kogu hoone renoveerimiseks võetava mahuka investeeringu ja võetava laenu pealt märkimisväärse summa.

3. Kestlikkus versus maksumus

Energiatõhusamaid lahendusi otsides on tehno- ja küttesüsteemide lahendused võtmetähtsusega. Kui piirkonnas on **tõhus kaugküte** olemas, siis on keskkonna ja energiasäästu vaates kõige mõistlikum minna üle keskküttele. Võrus on tõhus kaugküttevõrk südalinnas olemas, enamuse ajaloolistest majadest on aga lokaalsel, peamiselt ahjuküttel. Isegi kui kaugküttega liitumise hind ja toasooja hind on taskukohane, võib see elaniku jaoks siiski hüppeliselt kasvada. Kui seni sai küttepuud näiteks oma või väimehe metsast “pika pai” eest, siis **nüüd tuleb toasooja eest maksmata hakata**.

4. Valus õppetund

Õpilabori valusaim õppetund on, et ainult omal käel, omanike ja ühistute säästude ja laenuvõimekusega, õigemini laenuvõimetusega ajaloolisi hooned terviklikult korda teha ei õnnestu. Seda isegi siis kui Muinsuskaitseameti kaudu õnnestub saada lisarahastust ja projekti toel viiakse läbi ajaloolised uuringud ja aidatakse nii nõu kui toega ka asjaajamise poole pealt. **Ajaloolised väikesed kortermajad ja eramud linnasüdametes vajavad oluliselt rohkem investeeringuid kui omanike võimekus lubab**.

Vähetahtis pole siin seegi asjaolu, et **ühiskonna ühise hüve – kultuuripärandi säilitamise – peavad suuresti kinni maksmata ikkagi ainult selle maja omanikud** ja riik ühiste vahenditega appi ei tule. Toetused pärandi säilitamisele ja kaasajastamisele on kahjuks marginaalsed.

Nii on nende majade terviklik renoveerimine võimalik ainult riigi renoveerimistoetuste abil, KredExi kaudu.

5. Riigi toetuste parem sihtimine

Kahjuks on ammu teada tõde, et **riiklikud teotusmeetmed on ettearvamatud** – info kohe-kohe avanevast voorust võib tiirelda aasta või pooleteist asjaomastes ringkondades, kuid kui lõpuks voor avaneb, siis on aega reageerida ja paberid, sh renoveerimisprojektid korda ajada – nii omanike kui omavalitsuse ja teiste ametkondade heakskiit lahendustele saada – paari nädala jagu.

Lisaks **puudub** ka riigi renoveerimistoetuste osas **pikk vaade** – mis saab 3, 5, 10 aasta pärast? Ka uuenenud hoonete energiatõhususe direktiiv annab riigile seatavate kohustustega hoonete renoveerimisel justkui hoogu juurde, aga kust selle tarbeks raha peaks tulema, on jätkuvalt ebaselge.

Lisaks vajab analüüsimist kas ja kuidas tuleks riigi tervikrenoveerimise toetustes käsitleda kultuuriväärtusega ja väikesed kortermajad. Senised tingimused ei ole hoonetüübile või suurusele erisusi seadnud, tingimused on paljuski üles ehitatud tüüpse keskmise suurusega kortermaja kaasajastamisele. Arvestades seda, et seni on renoveerimistoetuseid rahastatud Euroopa Liidu

erinevatest allikatest, sageli ka neist, mis kliimaeesmäärke ja energia kokkuhoidu oluliseks eesmärgiks peavad, on see ka loogiline. Nende majade kaasajastamine toob eesmärgiks seatud kokku hoitud kw/tunnid ära kõige optimaalsema sekkumisega.

Aga selge on ka see, et nii **suuremat rahalist tuge kui omaosalusemäära vajavad just väiksemad kortermajad ja kultuuriväärtusega majad**. Võrdluseks, 2024. aastal avati Ida-Virumaal õiglase ülemineku fondi toel renoveerimistoetuse voor, kus riigi poolne omaosalus on 70%. Ühest küljest ju hea, et konkreetset euroraha kasutatakse konkreetse piirkonna renoveerimise algatamiseks. Teisalt peaks küsima, **kas senisest suuremat toetusmäära ei peaks vajama ka Võrumaa jt piirkonnad, kus elanike keskmised sissetulekud on oluliselt madalamad ja samas renoveerimise huvi ja valmidus palju suurem kui Ida-Virumaal?**

Ning kuidas teadvustada kultuuriväärtusega hoonete renoveerimise vajadusi ja võimalusi? Kultuuriväärtusega kortermajade (ehitismälestised, muinsuskaitse ja miljöölade ehitised) renoveerimiseks on olnud võimalik KredExi kaudu riigi toetust taotleda erisusega, et tervikrenoveerimiseks tuleb saavutada vähemalt ühe energiaklassi võrra parem tulemus, juba päris pikka aega. Ometi tundub, et see on hästi varjatud saladus, millest on teadlikud vähesed ning **abi saavad pigem tõmbekeskustes ja kõrge kinnisvara hinnaga piirkondade** (Tallinna ja Tartu miljööladel olevad kortermajad) **kui äärealade haavatavamad omanikud ja majad**.

6. Nõustamine on ajamahukas

Töö inimestega võtab oluliselt rohkem aega kui projekti kirjutades prognoosida osati. Mida kirjum seltskond omanikke, seda aeganõudvam on otsustusprotsess, kuna taustateadmised ehitusest, asjaajamisest ja rahatarkusest on inimestel erinevad. Lisaks on väga erinev arusaamise võime ja ka otsustamisel on inimestel nõ eri kiirused. Oma maja põhjaliku kapitaalse kaasajastamisega puutub inimene kokku kord või paar oma elus. Protsess on keeruline, sellest arusaamine võtab aega.

Kuidas edasi?

Töö käib hetkel 3-4 hoonega ja loodame, et need saavad 2026. a sügiseks terviklikult korda. Kuidas ülejäänud hooned leida või mida veel kandideerimise tingimustes muuta, et nii huvi kui võimekus renoveerimistöid läbi viia, selgub 2024. aasta esimese poolaasta jooksul. Üks on siiski kindel – linn jätkab omanike nõustamist ka pärast BuildESTi projekti lõppu.

ETTEPANEKUD AJALOOLISTE VÄIKESTE KORTERMAJADE RENOVEERIMISE EDENDAMISEKS:

Ajalooliseid hooneid Eesti väikelinnades saaks aidata renoveerimisse jõudmisel **arendades muuhulgas riiklikke, KredExi kaudu, pakutavaid teenuseid:**

- Kohandada **laenutingimused sihtgruppi toetavamaks ja piirkonna eripära arvestavamaks** – KredEx annab küll laenu hooneomanikele, kes seda erapangast ei saa, kui KredExi laenu intress ja laenulepingu tasu on suurem kui erapangas ja käib vaesematele majapidamistele üle jõu.
- **Anda laenu ka ainult ehitusprojekti koostamiseks** – ajaloolise hoone projekt maksab ca 40 000 €, mis on rohkem kui hoone omanikul tihti on välja käija.
- **Toetus ajaloolistel ja majanduslikult nõrgemates piirkondades hoonetel peaks olema suurem** – KredExi toetus ajaloolisele kortermajale on täna 50%; eramutele 50% ja tõmbekeskustest väljaspool kuni 50 000€/maja. Nagu BuildEST projekt näitab ei ole väljaspool kõrge kinnisvara hinnaga tõmbekeskusi omanikel raha ülejäänud 50% tasumiseks. Eramu omanikud ei ole siin paremas seisus.
- **Teha rekonstrueerimistoetus ajaliselt alati kättesaadavaks** – ajaloolistest hoonetes elavad kirju taustaga elanikud ja renoveerimine on suur ettevõtmine. Ilma tugeva juhtimiseta on väga keeruline ajatada kortermajade toetuse küsimust kindlasse päeva ja tundi, kui toetusvoor algab.

Samuti aitaks kohalikku omavalitsust riiklikult tellitud või omavalitsusele finantseeritud **ajalooliste hoonete analüüs**, millega antaks hoonetele eksperthinnang nende ehitustehnilise seisukorra kohta, hinnatakse kaua maja ilma renoveerimata veel püsib ja elanike struktuuri kohta.

Hooneomanikke aitaks renoveerimise teekaart, mille abil omanik saaks teada, millised etapid tuleb läbida, et jõuda renoveerimiseni. Selle juurde võiks käia ka **veebikalkulaator**, mis aitaks neil saada teada palju umbes maksab nende hoone renoveerimine enne kui hakatakse projekti tellima. Samuti võiks kalkulaator pakkuda osaliste tööde, katuse vahetus, seinade ja sokli soojustamine, põhiliste kommunikatsioonide väljaehitamine jms, energiatõhusad tööd hindu.

KOKKUVÕTE

LIFE IP BuildEST projekti eesmärk on aidata Võrus terviklikult ja energiatõhusalt renoveerida **kaheksa ajaloolist elamut** ning **vähendada nendes majades soojusenergia tarbimist 60% võrra**. Projekti raames pakutakse omanikele tasuta nõustamist. Renoveerimist rahastavad omanikud, kasutades selleks võimalusel ka erinevaid toetusi (KredExi korterelamute ja eramute, Muinsuskaitseameti jm toetused).

Projekti käigus on viidud läbi küsitlus Võru vanalinna hoonete omanike seas, et hinnata renoveerimishuvi ja -takistusi. Korraldatud on infopäevi ja töötube, kus jagatud teavet renoveerimise võimaluste ja toetuste kohta. Pakutud omanikele tasuta nõustamist renoveerimise teemadel. Õpilaboris osalemisest huvitatud kuuetele hoonele töötati välja renoveerimiskontseptsioonid ja hinnati renoveerimiskontseptsioonide põhjal majade energiasäästu potentsiaali.

Õppetunnid:

- **Muinsuskaitse ei ole takistuseks** ajalooliste hoonete renoveerimisel. Võrukad tajuvad hästi linna ajaloolisi väärtusi ja on nõus neid säilitama. Muinsuskaitseamet on avatud elamute energiatõhusate lahenduste osas kaasa mõtlema.
- Ajaloolisel hoonetel on **suur renoveerimisvõlg, nende tehniline seisukord on kehv ja renoveerimine kallis**. Renoveerimisprojekti maksumus on umbes 40 000 €/maja ja ehitusmaksumus renoveerimistöödele 1500 €/m². Ajaloolised väikesed kortermajad ja eramud linnasüdames vajavad oluliselt rohkem investeringuid kui omanike võimekus lubab. Toetused kultuuripärandi, ühiskonna ühise hüve, säilitamisele ja kaasajastamisele on kahjuks marginaalsed.
- Hoone **renoveerimise finantseerimine väikelinnas on keeruline**. Laenu saamine tavapangast on keeruline ning KredExi kaudu antava laenu intressid ja lepingu tasu on liiga kõrged.
- **Kestlikus ei pruugi tuua kulude kokkuhoidu**. Kui piirkonnas on tõhus kaugküte olemas, siis on keskkonna ja energiasäästu vaates kõige mõistlikum minna üle keskküttele. See võib aga elanikule hüppeliselt kulusid kasvada. Kui seni sai küttepuid oma või väimehe metsast tasuta, siis nüüd tuleb taasooja eest maksma hakata.
- **Riigi toetused renoveerimiseks on ebapiisavad ja ebakindlad**. Vaja oleks pikemalt ette teada, millal toetusvoorud avanevad, samuti teada järgmise 5-10 aasta plaani. Väiksemad ja kultuuriväärtusega elamud vajavad suuremat toetust, sest leibkonna investeerimise maht on väikestes majades suurem.

Ettepanekud:

- Kohandada KredExi laenutingimused ajalooliste hoonete omanikele sobivamaks.
- Pakkuda KredExi laenu ka ainult ehitusprojekti koostamiseks.
- Suurendada KredExi toetust ajaloolistele ja majanduslikult nõrgematele piirkondade hoonetele.
- Teha KredExi rekonstrueerimistoetus ajaliselt alati kättesaadavaks.
- Ajalooliste hoonete tehniline seisukord ja elanikke struktuur vajab järjepidevat analüüsi.
- Hoone omanikud vajavad järjepidevat nõustamist, sh renoveerimise teekaarte oma hoonele koos maksumuse kalkulaatoriga, mis aitaks hinnata tegemist vajavate tööde mahtu ja maksumust.

SUMMARY

The LIFE IP BuildEST project aims to comprehensively and energy-efficiently renovate eight historical residential buildings in Võru and reduce heat energy consumption in these buildings by 60%. The project offers free consultation and support to owners to start renovation work.

Living lab was launched with a survey among building owners in the old town of Võru to assess the interest and barriers to renovation. During the first period BuildEST team organized information days and workshops to share information about renovation options and support. Offered free consultation to owners on renovation issues. For six houses which were interested in participating in living lab, renovation concepts were developed.

Lessons learned:

- **Heritage protection is not an obstacle to the renovation of historical buildings.** While there are certain requirements and restrictions associated with the renovation of historical buildings, these are not in themselves an obstacle to improving energy efficiency.
- **Historical buildings have a large renovation backlog and are in poor technical condition.** The technical condition of the buildings is very bad. Several buildings lack basic 21st-century living conditions: hot and cold tap water and a room/toilet/wc in your apartment. Creating these conditions alone can cost up to €500/m² before starting to plan energy saving activities. The cost of the renovation project is approx. 40,000 €/house and the construction cost of the renovation works is 1,500 €/m². Historic small apartment buildings and private houses in the heart of the city require significantly more investment than the owners' capacity allows. Support for the preservation and modernization of cultural heritage financed by state is unfortunately marginal.
- **Financing the renovation of a building in a small town is difficult.** Getting a loan from a regular bank is difficult, and the interest and contract fee for a loan through KredEx is too high.
- **Sustainable and energy-efficient may also add costs.** If there is efficient district heating in the area, it makes the most sense to switch to central heating from the point of view of the environment and energy saving. However, this can increase costs for the resident by leaps and bounds. If until now you could get firewood from your own or your son-in-law's forest, now you have to pay for room heating.
- **State support for renovation is insufficient and uncertain.** It would be necessary to know in advance when the grant rounds will open, as well as to know the plan for the next 5-10 years. Smaller houses with cultural value need more support, because the volume of household investment is higher in small houses.

Recommendations:

- Tailor loan conditions to better suit historical building owners.
- Offer a support also for the preparation of a construction project.
- Increase state financial support for historical buildings and economically weaker regions.
- Make state fundings for reconstruction support always available in time.
- The technical condition of historical buildings and the structure of the inhabitants needs a constant analysis.
- Building owners need consistent advice, including renovation roadmaps for their building with a cost calculator, which would help estimate the volume and cost of the work that needs to be done.