

Kuidas kaasajastada paneelmaju?

3 hüpoteesi magistritöö edasiarenduseks

Taavi Lõoke

taavilooke@gmail.com

Tartu Planeerimiskonverents

3. november 2016



magistritöö

Kuidas kaasajastada paneelmaju?
Vahendite raamistik suurpaneelramutite kaasajastamiseks
1-464 tüüpseeria kortermajade näitel

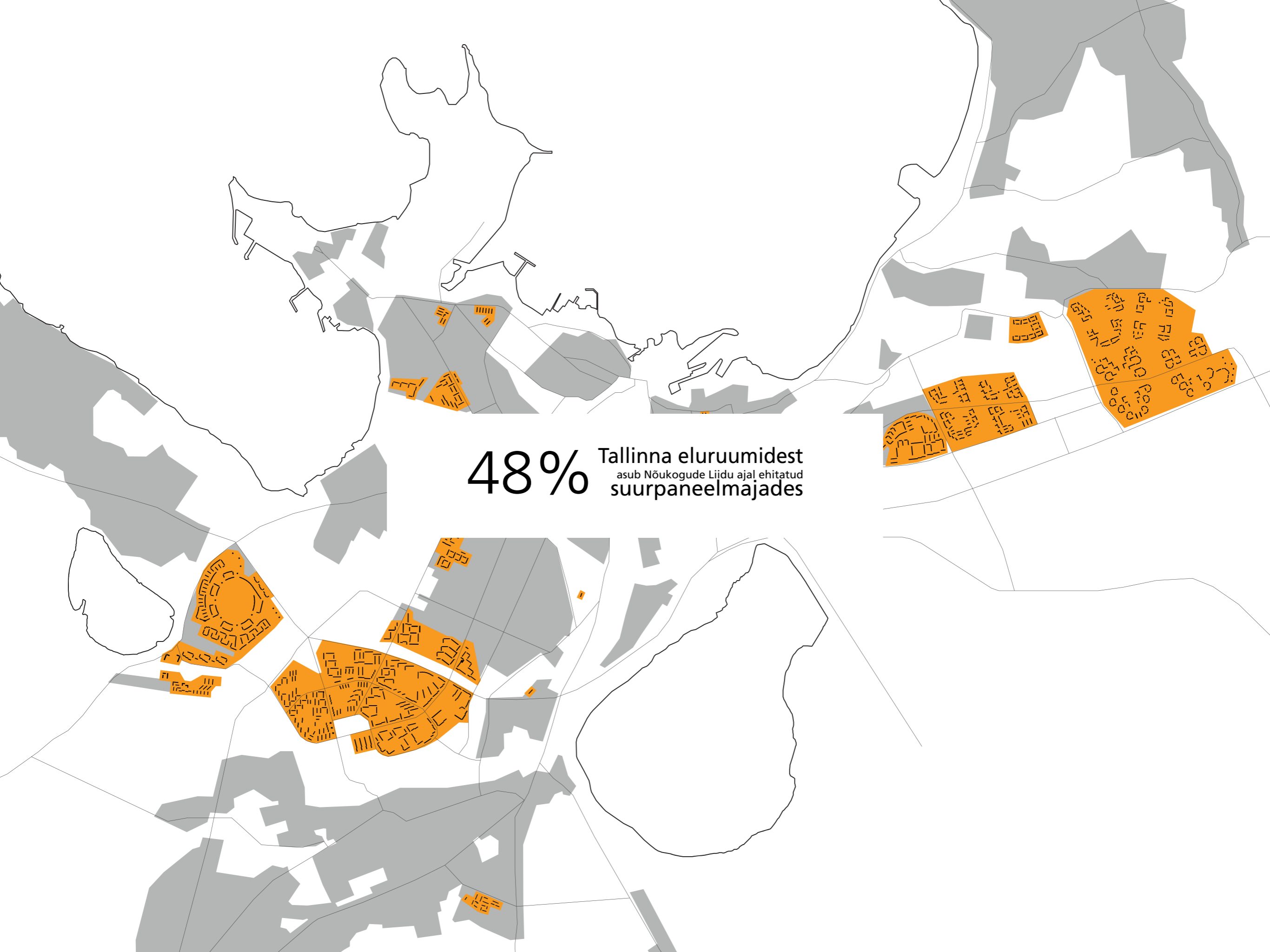
juhendajad: Martin Melioranski & Renee Puusepp
Eesti Kunstiakadeemia, kevad 2016



36% Eesti eluruumidest
asub Nõukogude Liidu ajal ehitatud
suurpaneelmajades



Fotod: Google Streetview



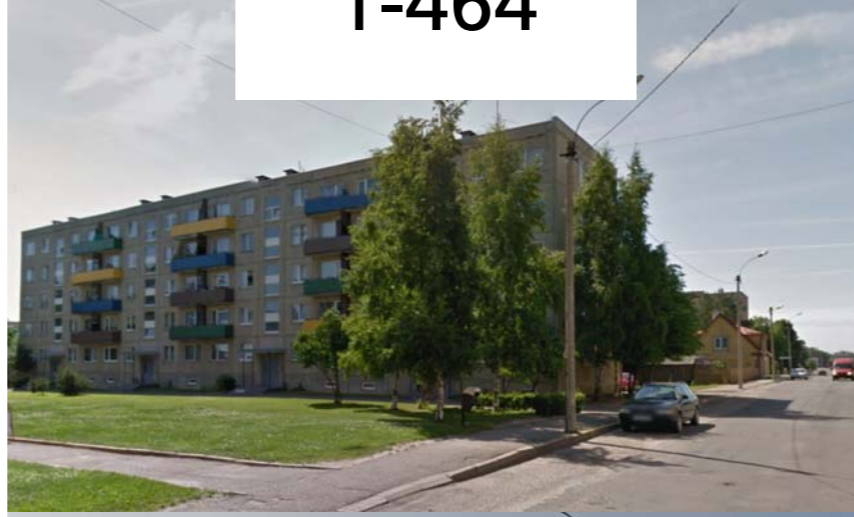
48% Tallinna eluruumidest
asub Nõukogude Liidu ajal ehitatud
suurpaneelmajades



111-113

1-464

111-113



Miks on kaasajastamine vajalik?

~~renoveerimine~~ → kaasajastamine

vananenud on rohkem kui ainult tehnilised tingimused

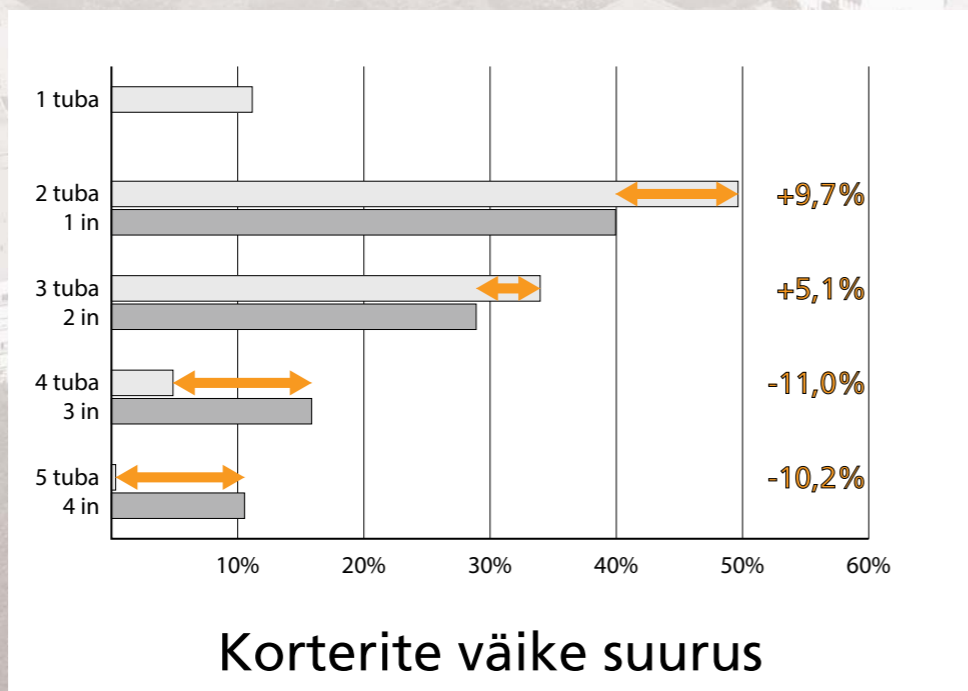
Miks on kaasajastamine vajalik?



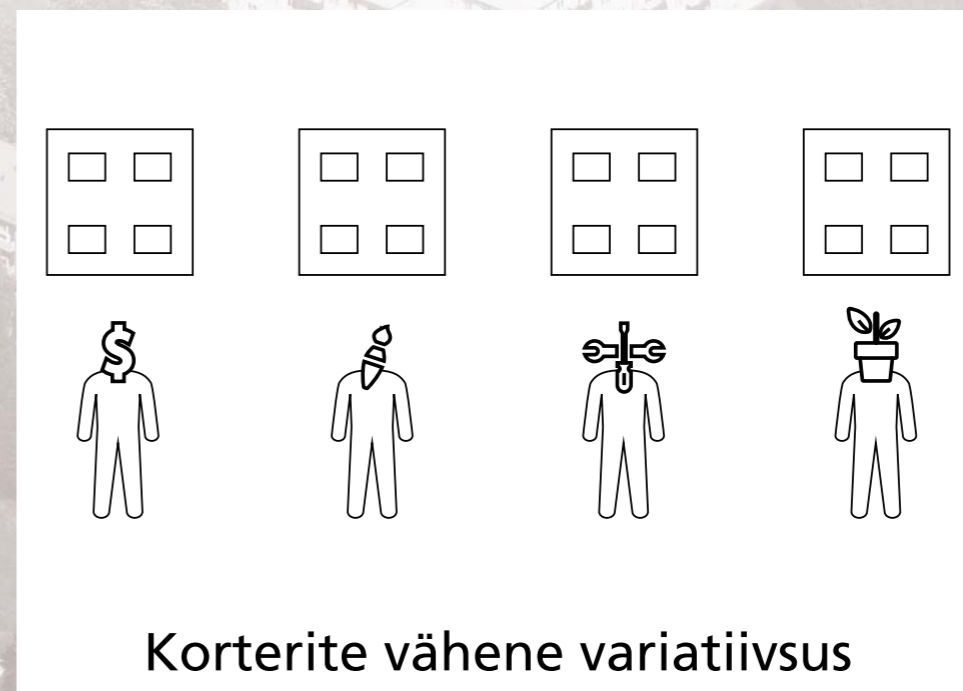
Hoonete kõrge energiakulu



Ruumide aegunud parameetrid

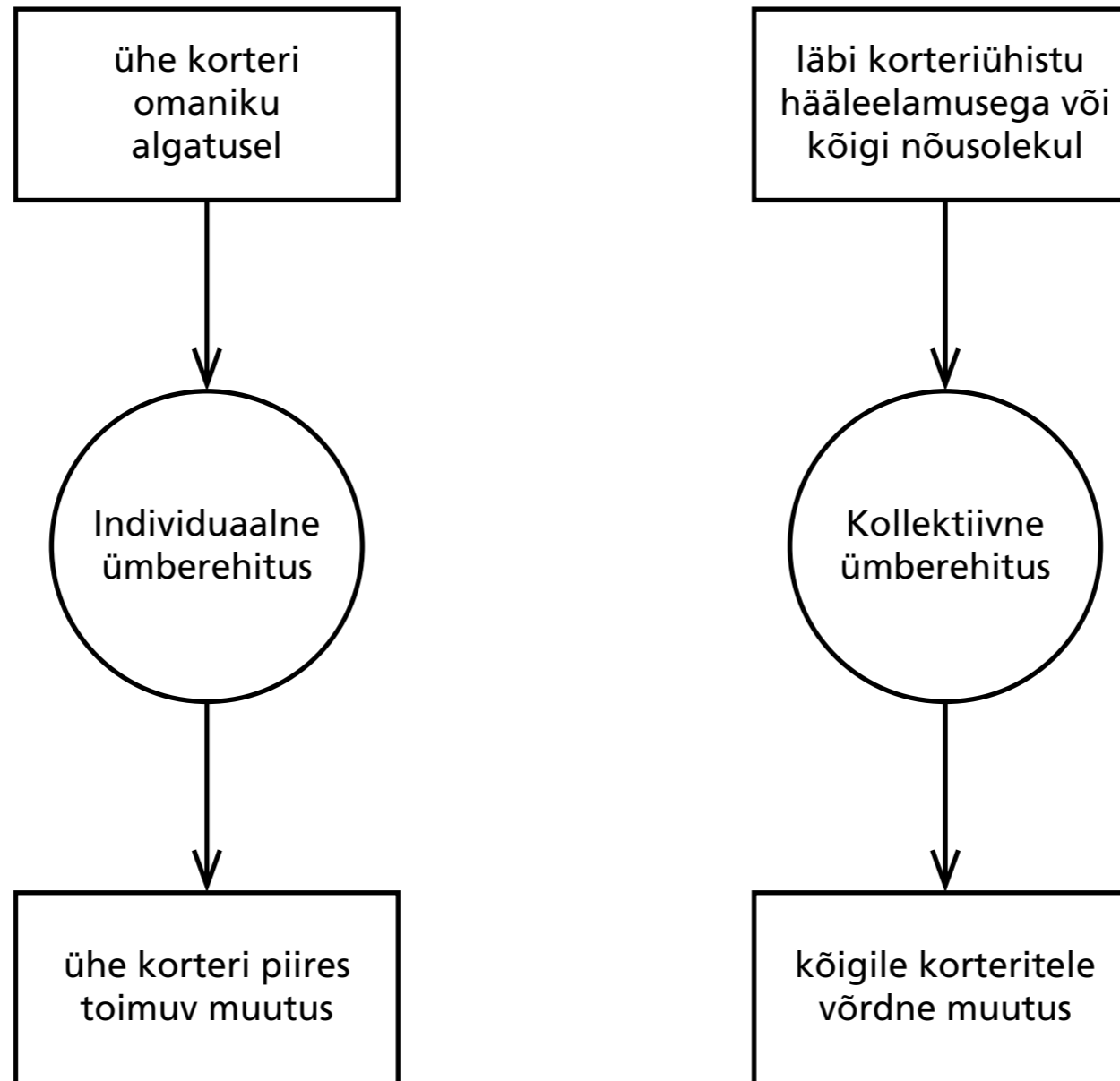


Korterite väike suurus



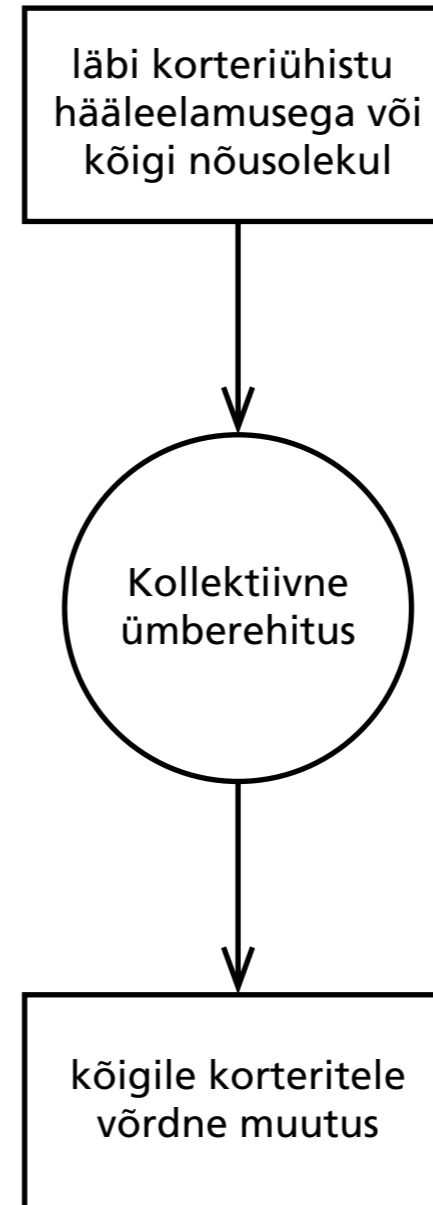
Korterite vähene variatiivsus

Võimalused paneelmajade kaasajastamiseks on piiratud



Võimalused paneelmajade kaasajastamiseks on piiratud

Kollektiivsed ümberehitused



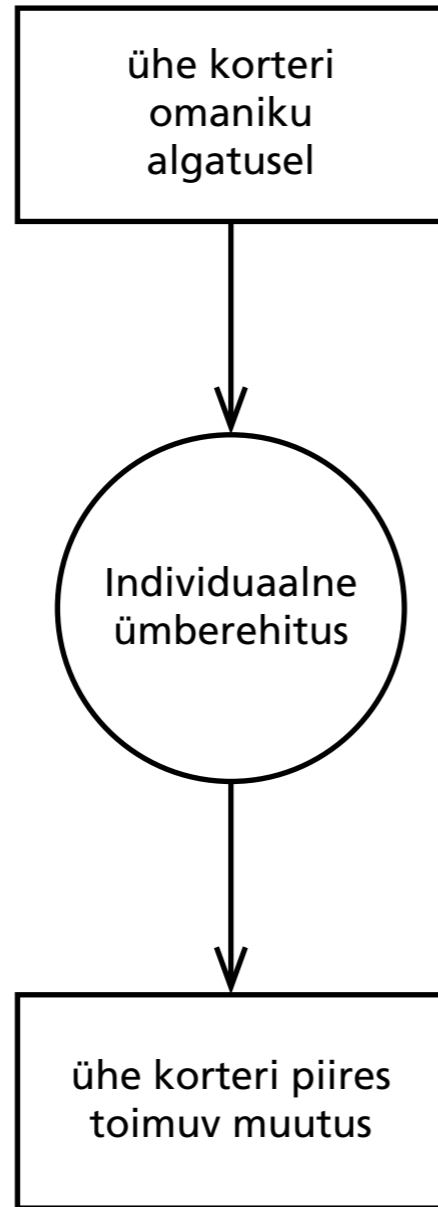
Võimalused paneelmajade kaasajastamiseks on piiratud
Kollektiivsed ümberehitused



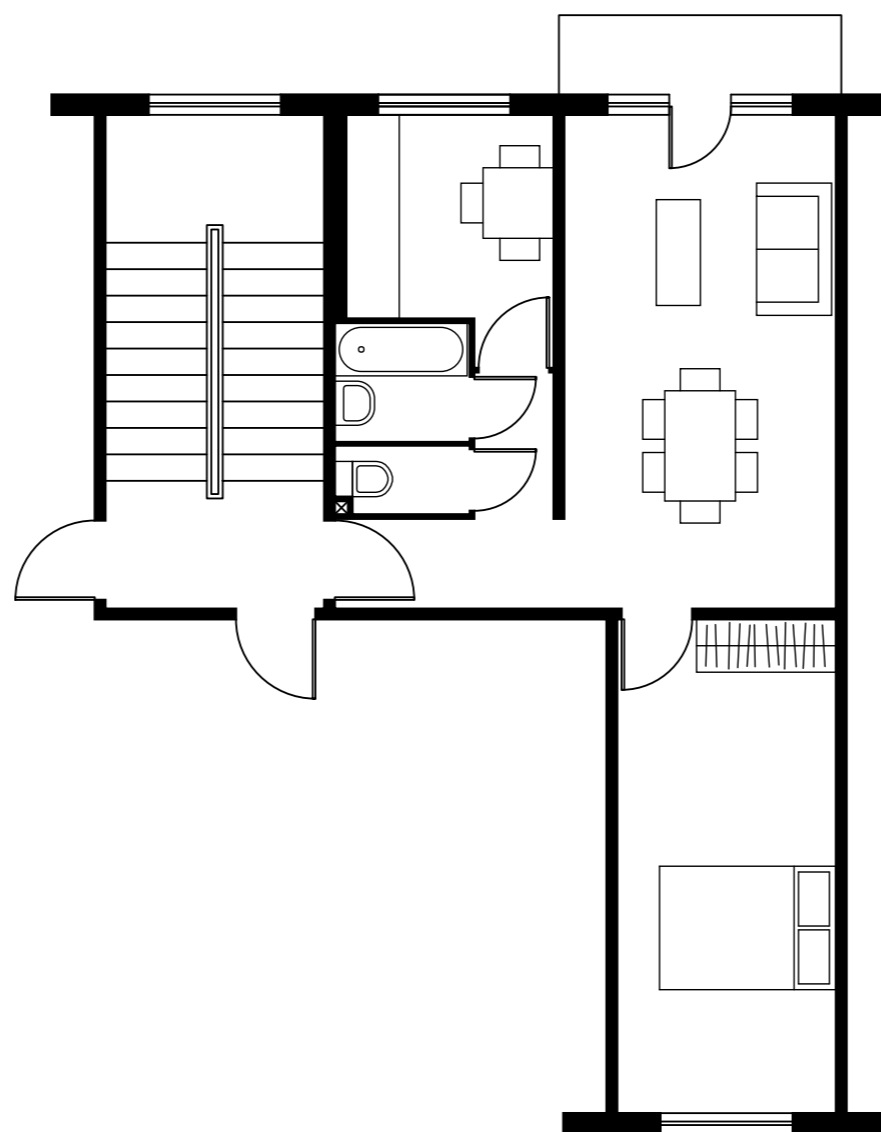
Foto: Anvar Kima

Võimalused paneelmajade kaasajastamiseks on piiratud

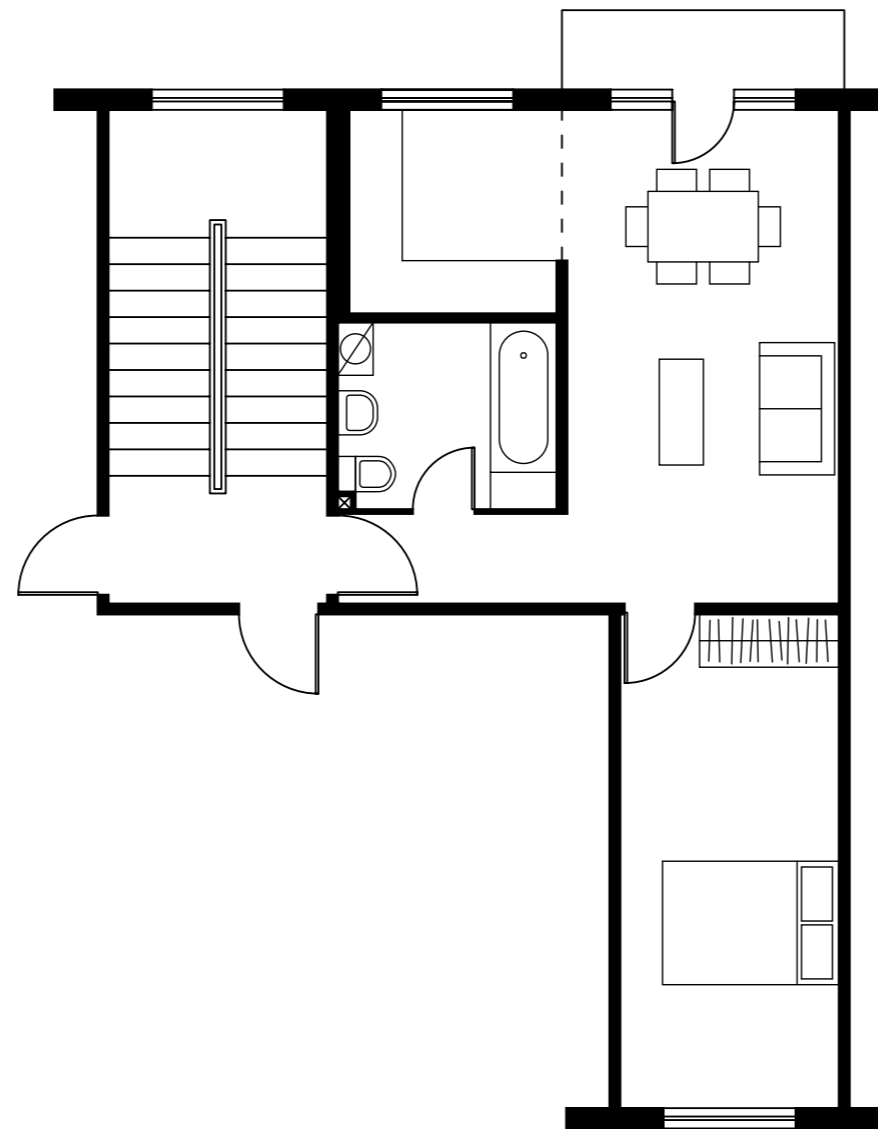
Individuaalsed ümberehitused



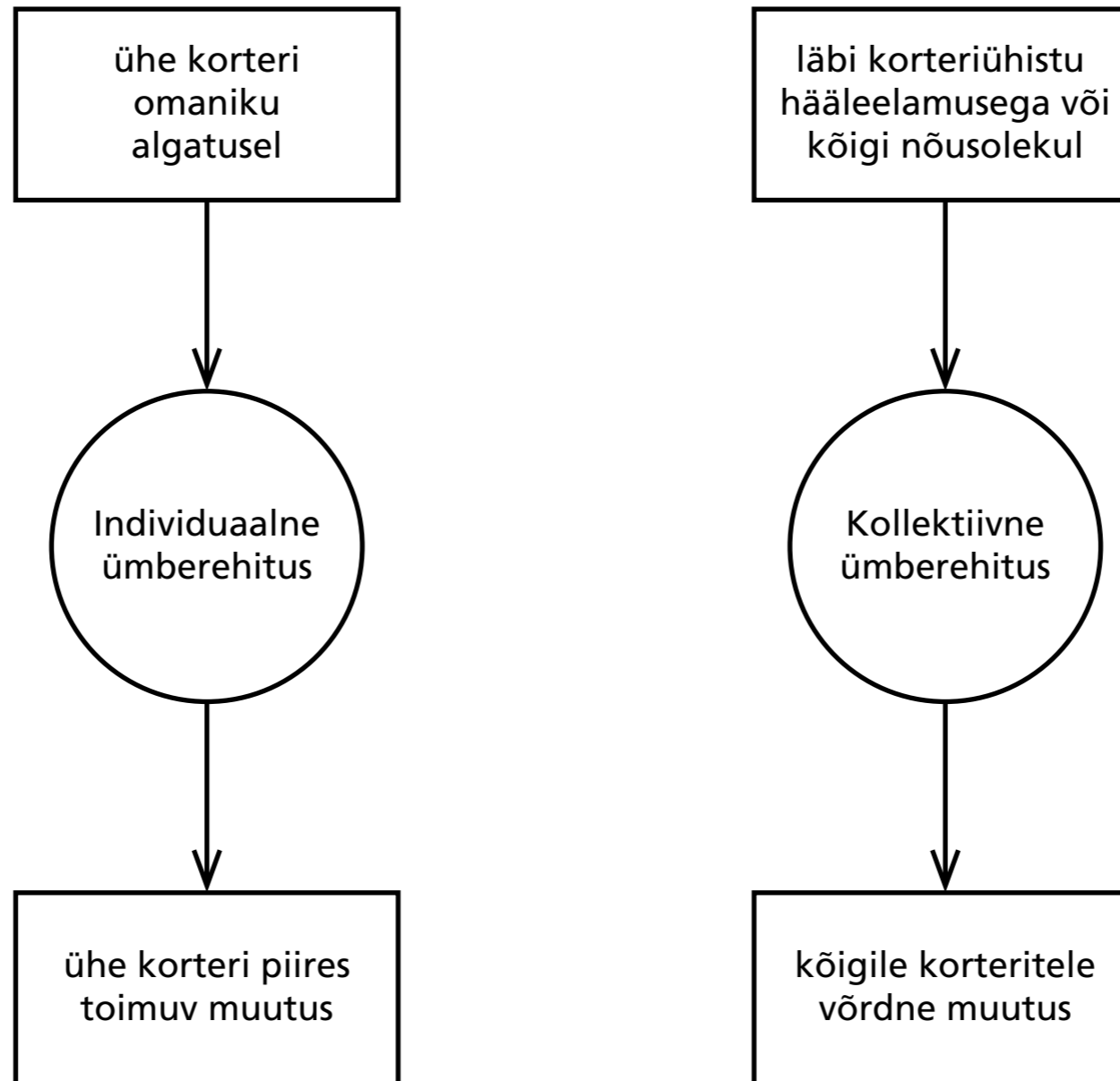
Võimalused paneelmajade kaasajastamiseks on piiratud
Individuaalsed ümberehitused



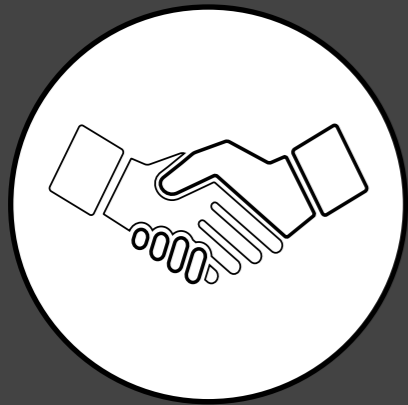
Võimalused paneelmajade kaasajastamiseks on piiratud
Individuaalsed ümberehitused



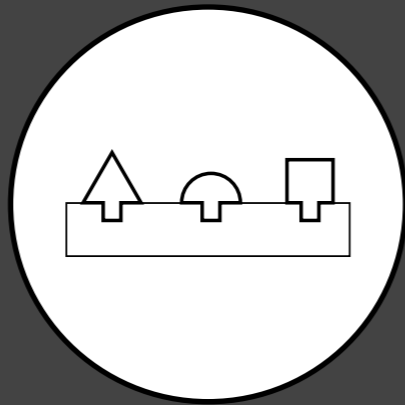
Võimalused paneelmajade kaasajastamiseks on piiratud



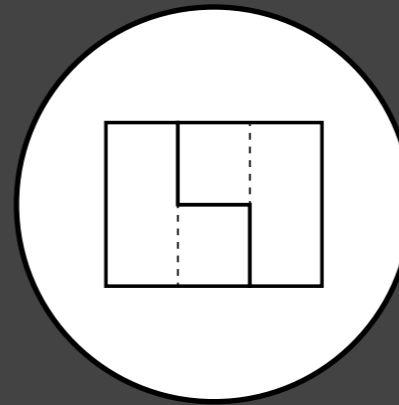
Vahendite raamistik



Enamuslik



Varieeritav

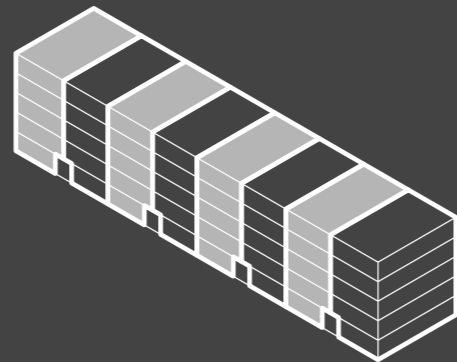


Korterite liitmine

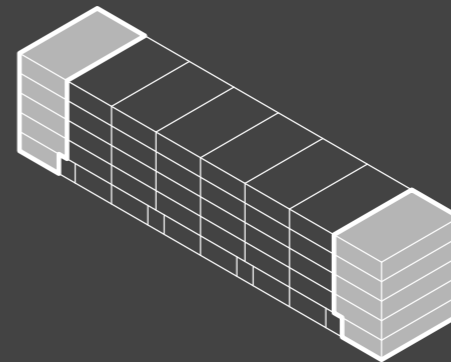


Üldelukondlik

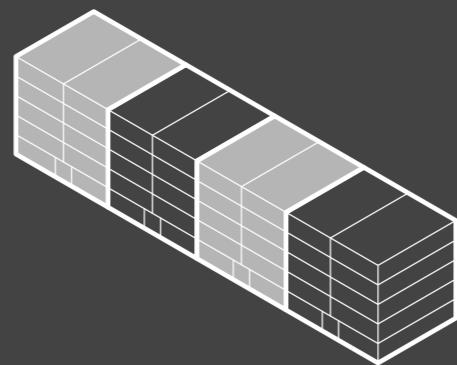
Vahendite raamistik



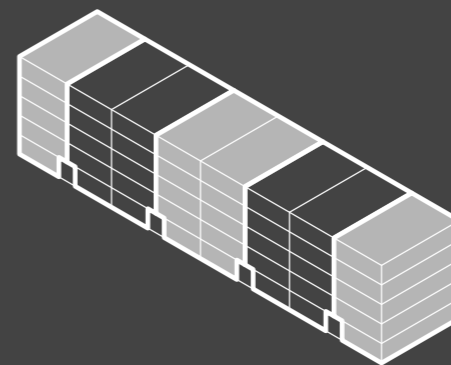
püstikute grupid



otsakorterite grupid

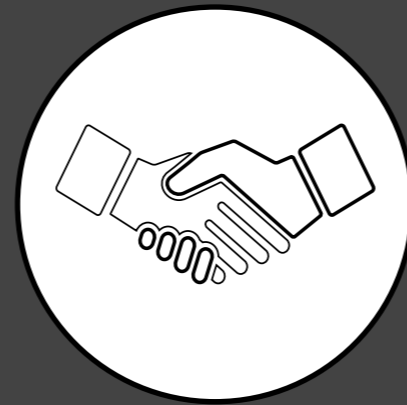


trepikoja grupid



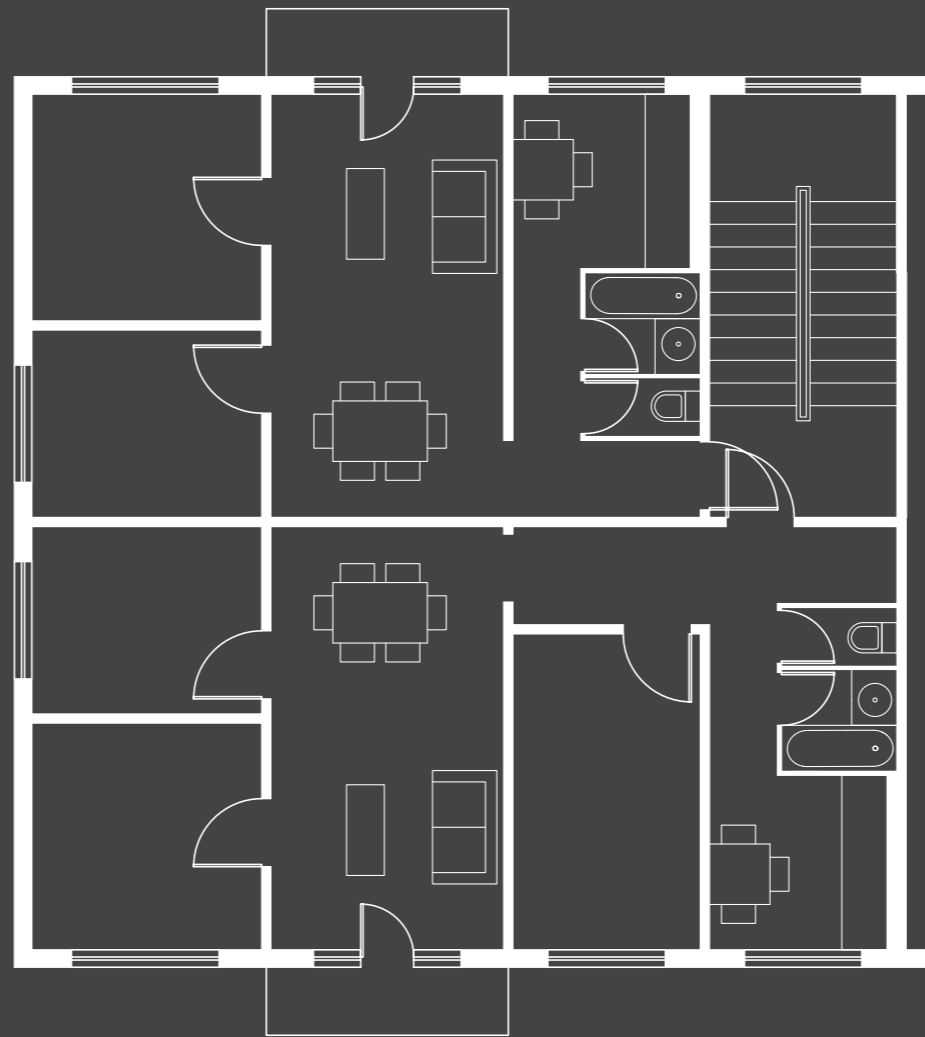
kõrvalkorterite grupid

Enamuslikud ümberehitused

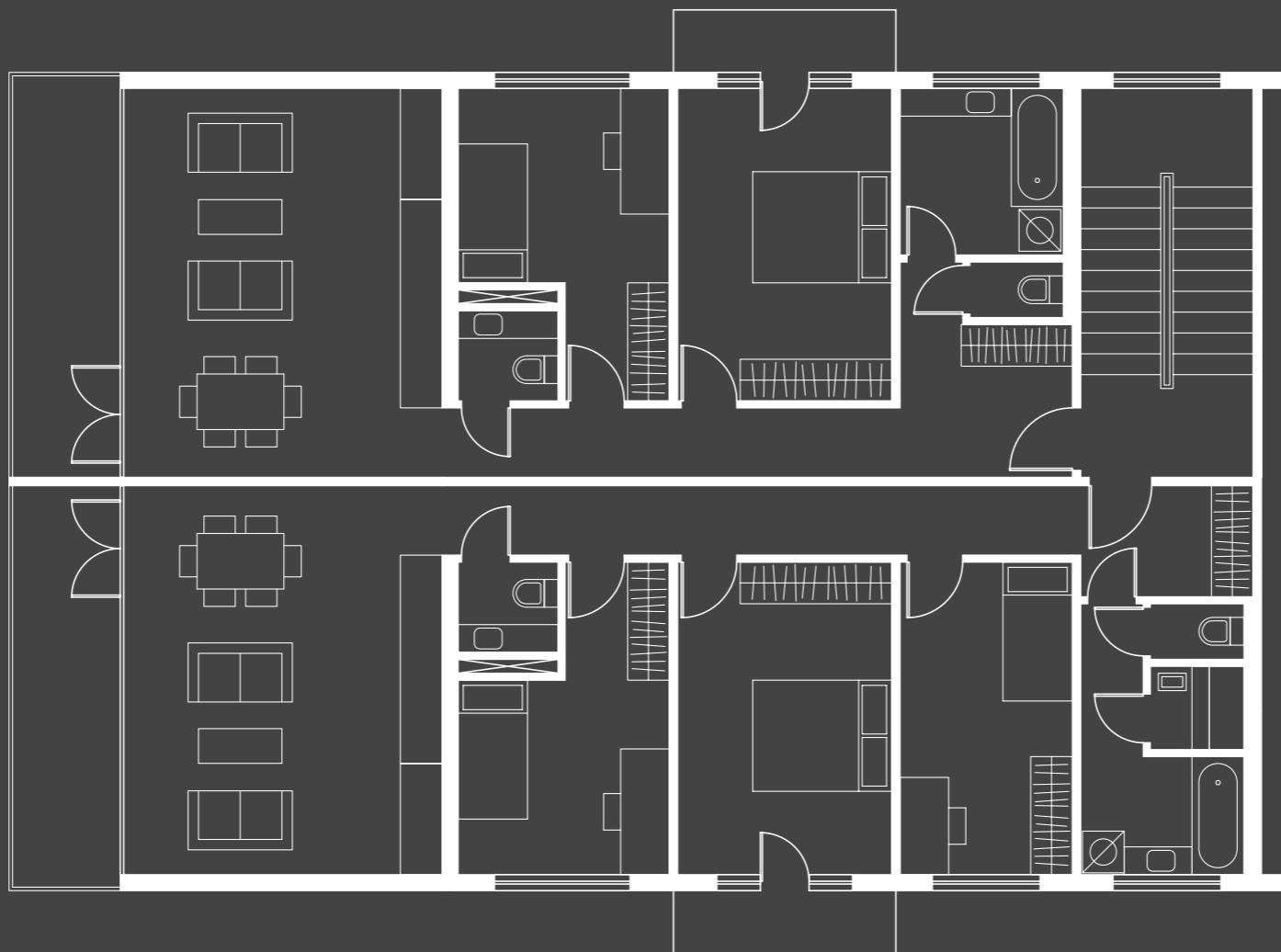


ümberehitus korraga mitmes korteris,
kõik korterid muutuvad samal viisil

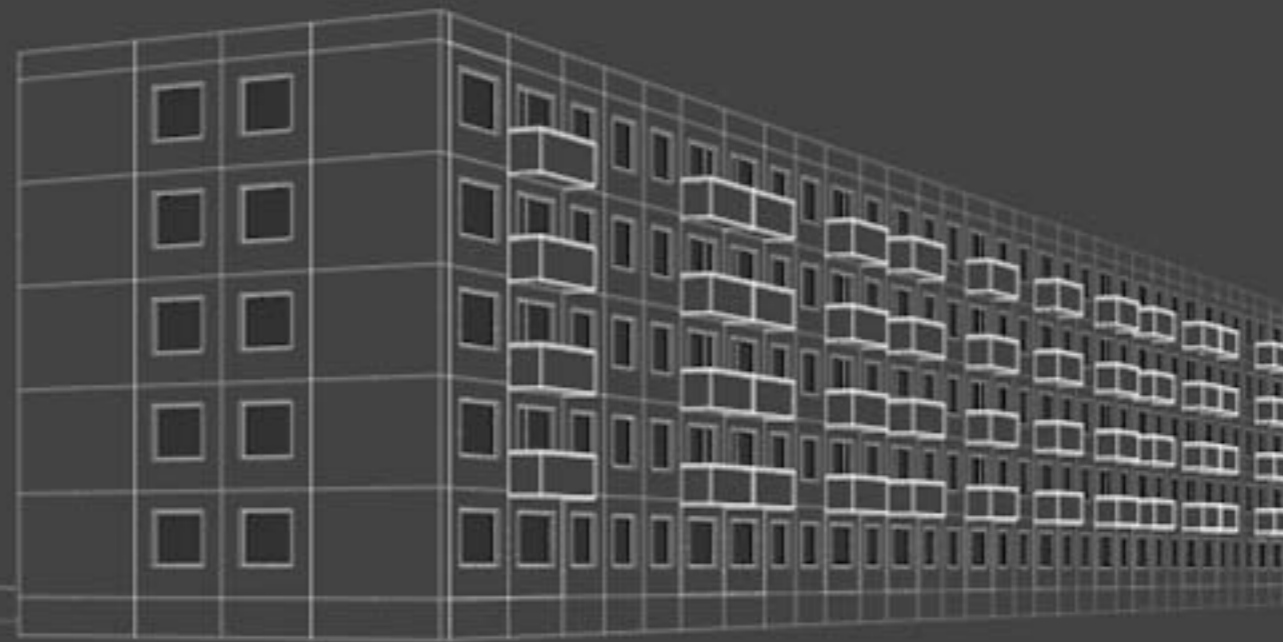
Enamuslikud ümberehitused
Näide – otsakorterite laiendamine



Enamuslikud ümberehitused
Näide – otsakorterite laiendamine



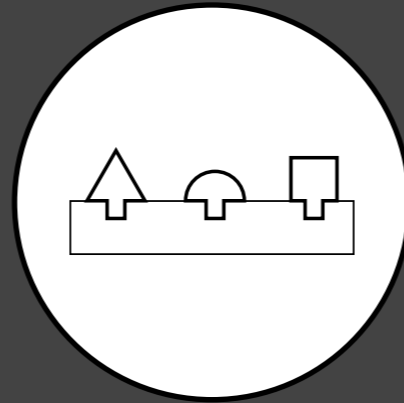
Enamuslikud ümberehitused
Näide – otsakorterite laiendamine



Enamuslikud ümberehitused
Näide – otsakorterite laiendamine

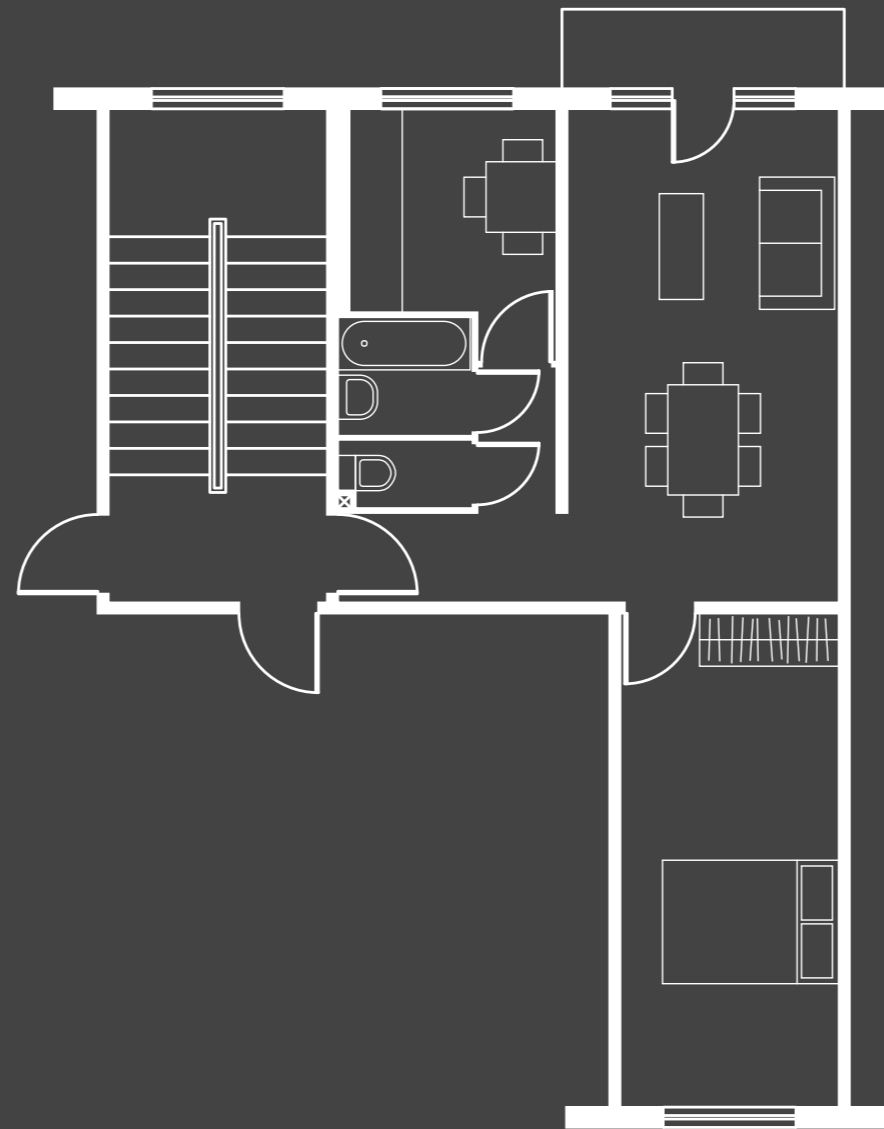


Varieeritavad ümberehitused

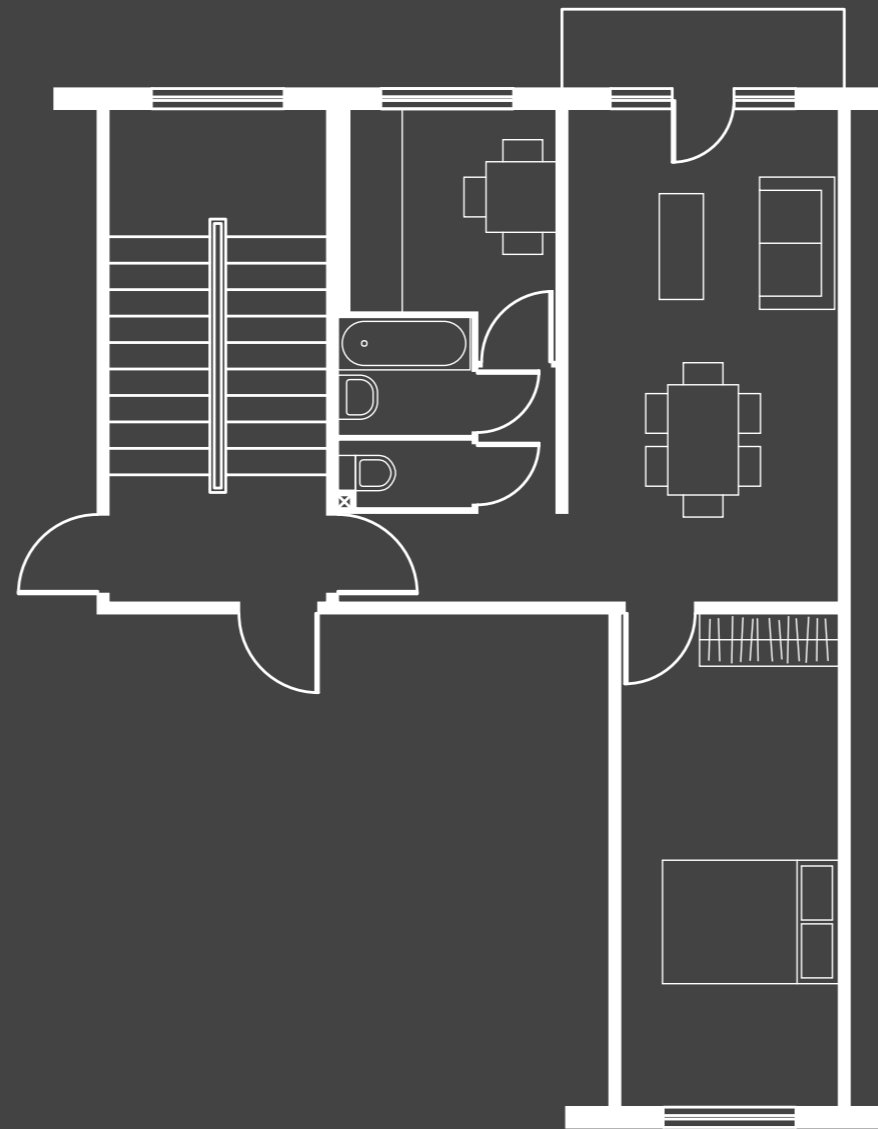
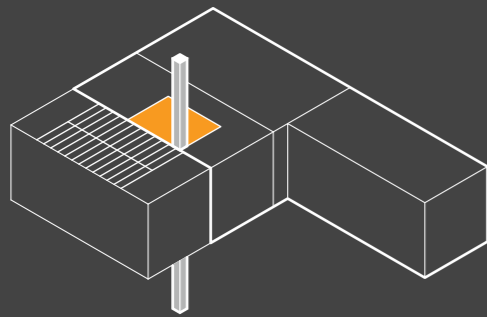


ümberehitus korraga mitmes korteris,
muutuse ulatus korterites on varieeritav

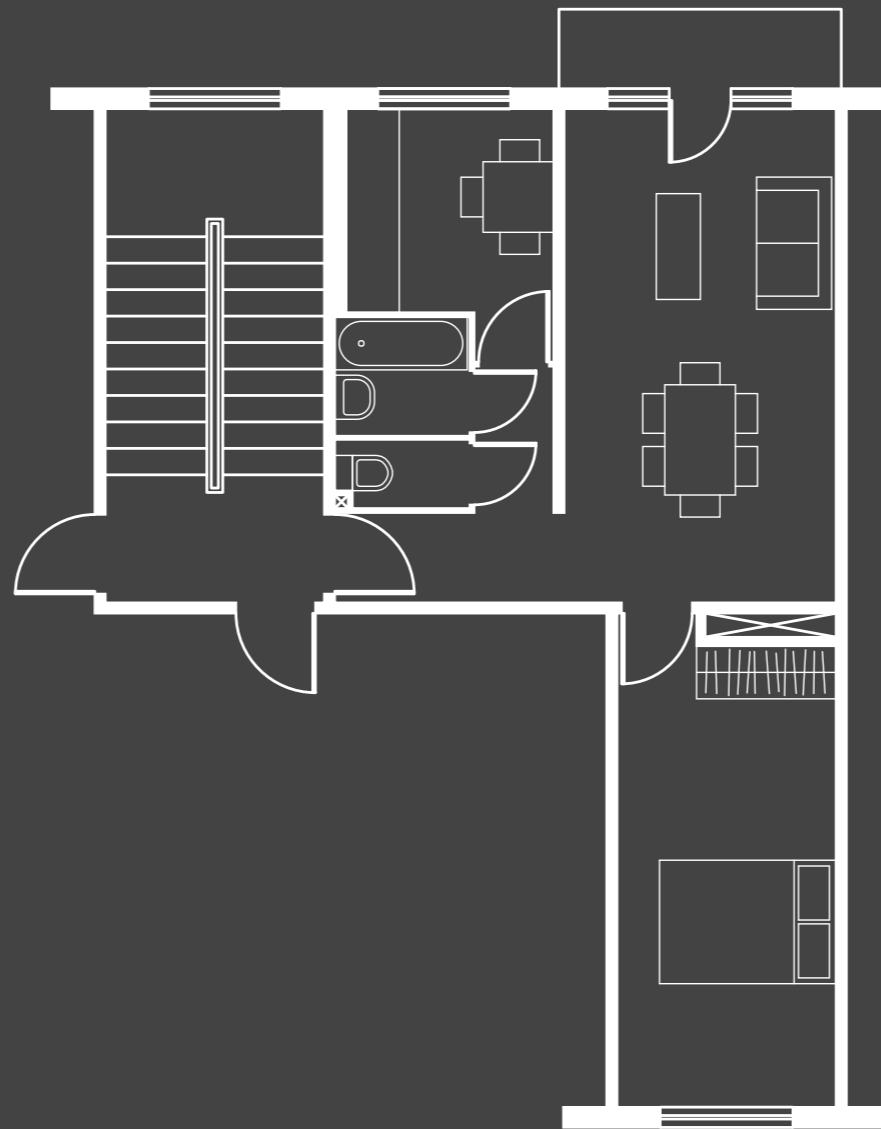
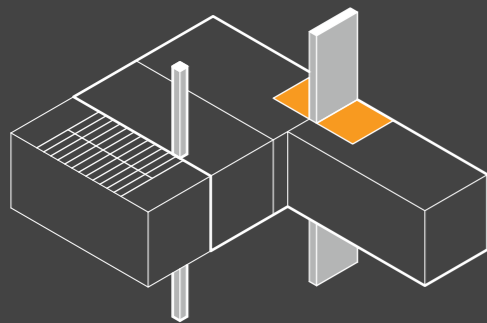
Varieeritavad ümberehitused
Näide – korterite planeeringu muutmine



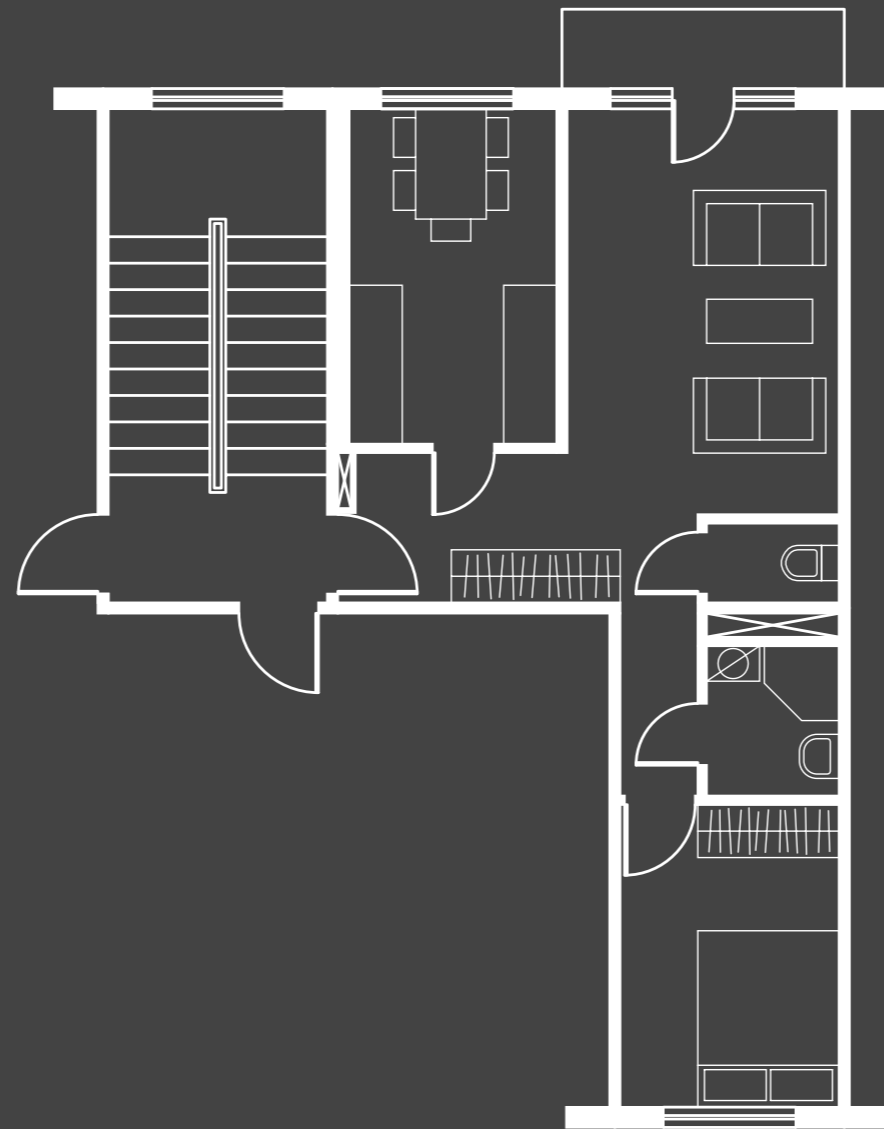
Varieeritavad ümberehitused
Näide – korterite planeeringu muutmine



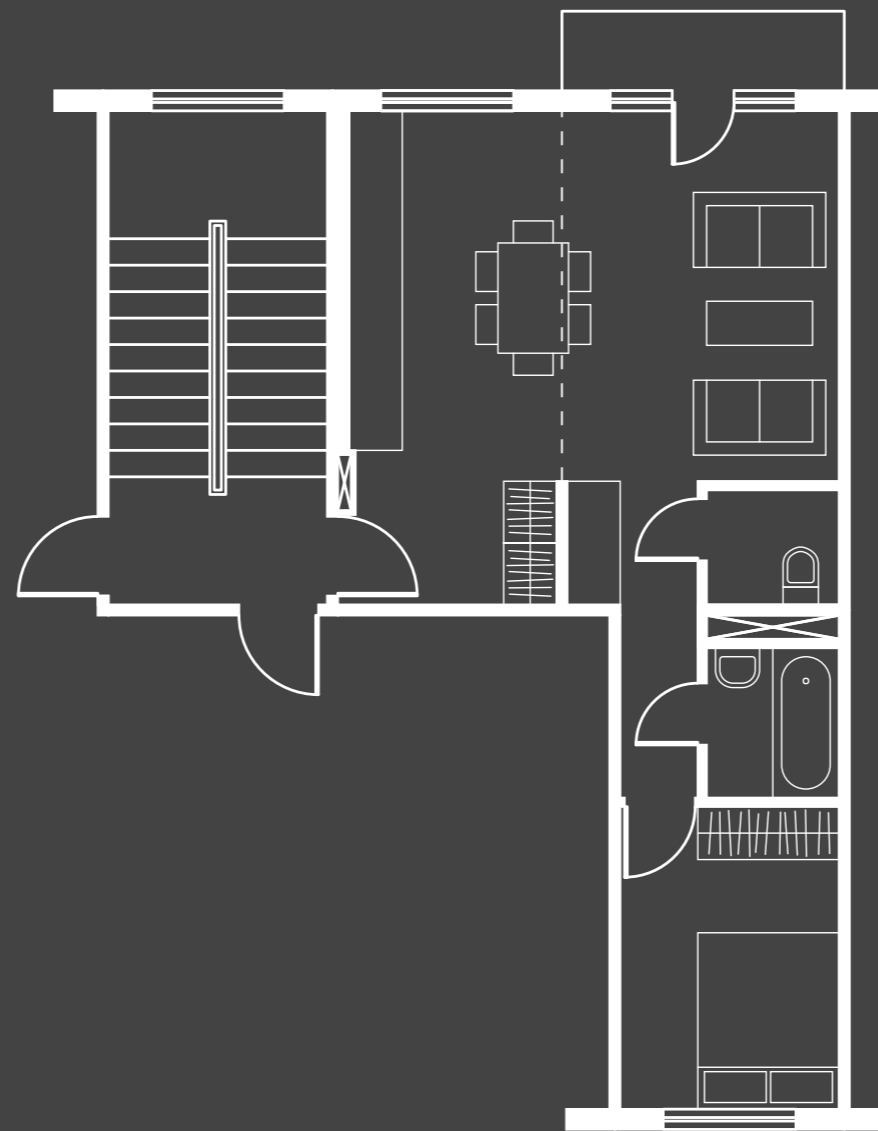
Varieeritavad ümberehitused
Näide – korterite planeeringu muutmine



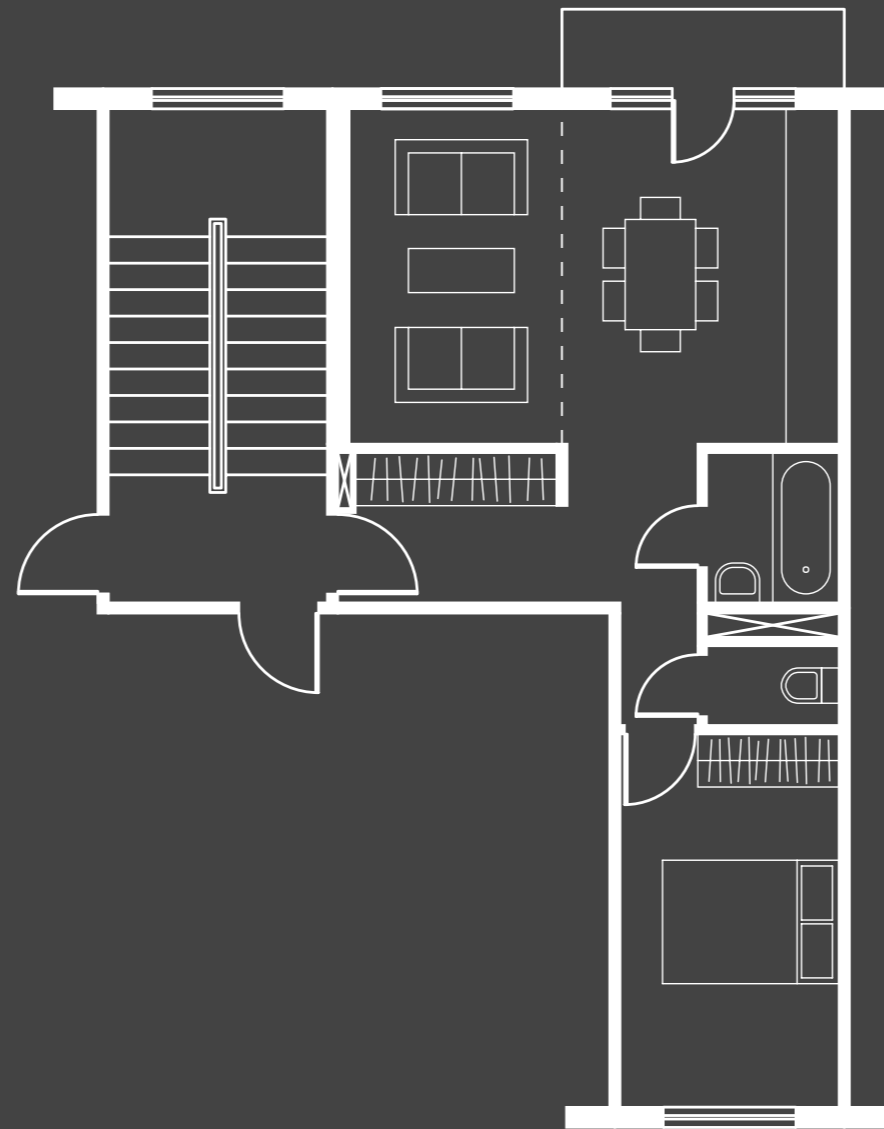
Varieeritavad ümberehitused
Näide – korterite planeeringu muutmine



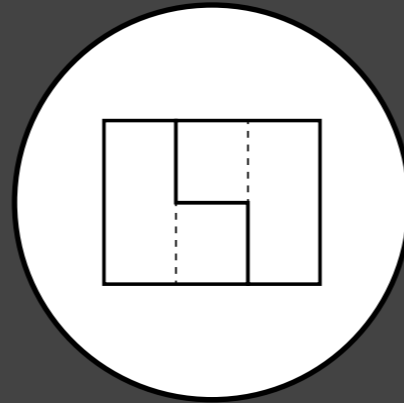
Varieeritavad ümberehitused
Näide – korterite planeeringu muutmine



Varieeritavad ümberehitused
Näide – korterite planeeringu muutmine



Korterite liitmine



tekib suurem korter või korterid,
üks korter kaob

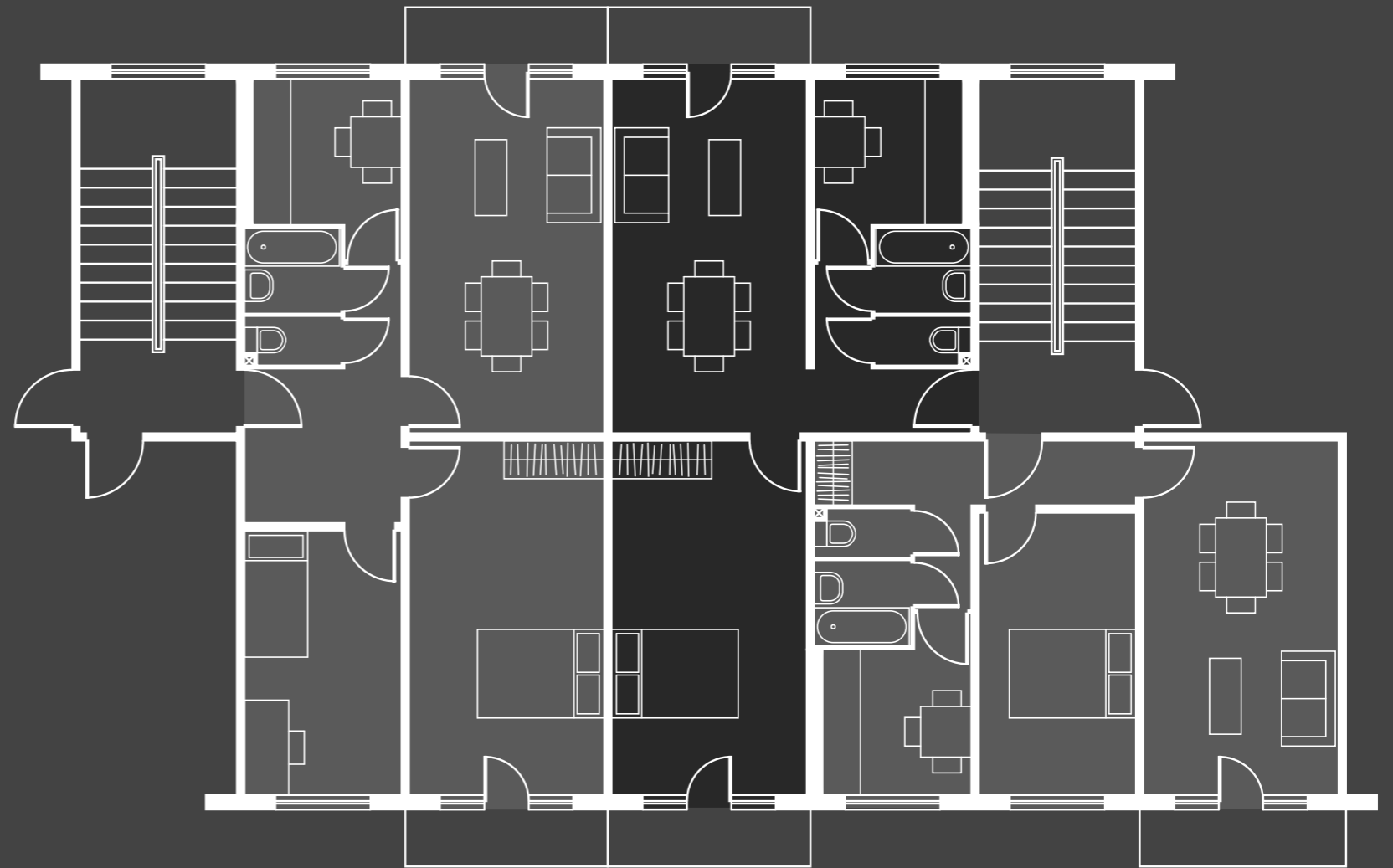
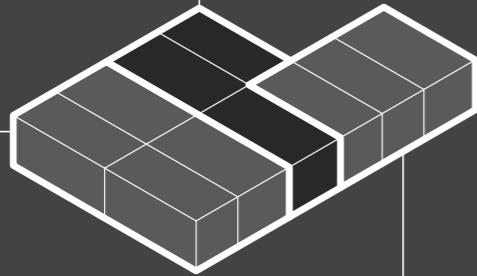
Korterite liitmine

Näide

2 tuba
48,0 m²

3 tuba
62,0 m²

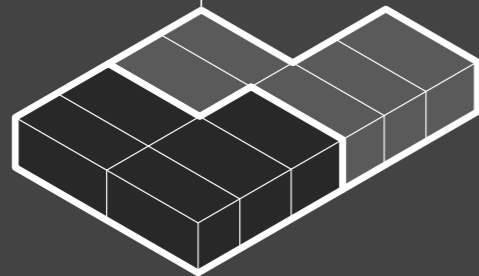
1 tuba
30,7 m²



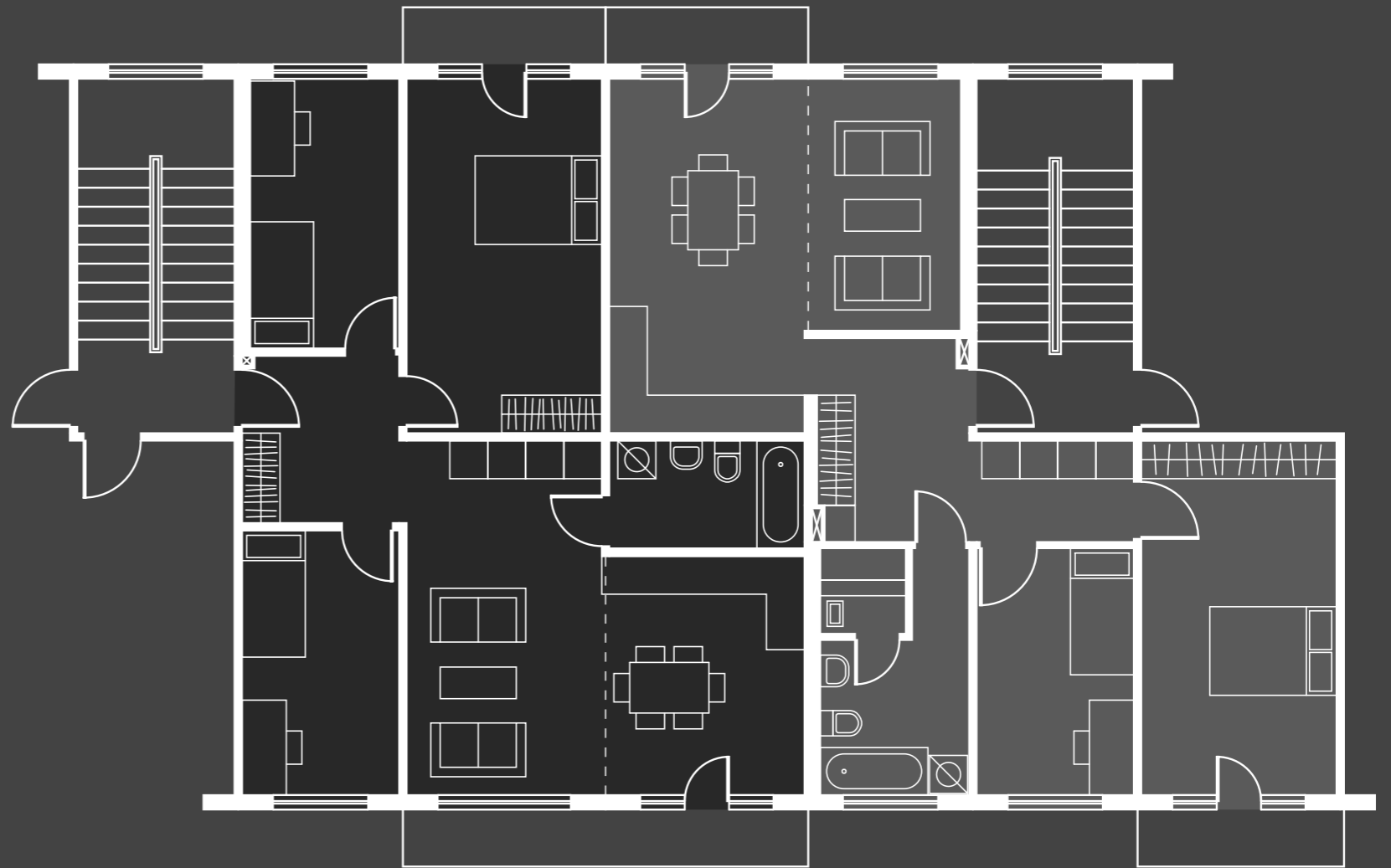
Korterite liitmine

Näide

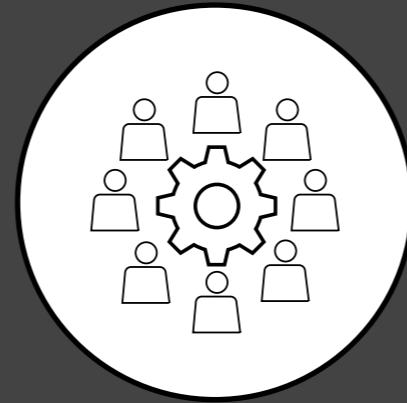
3 tuba
76,8 m²



4 tuba
80,2 m²



Üldelukondlikud ümberehitused

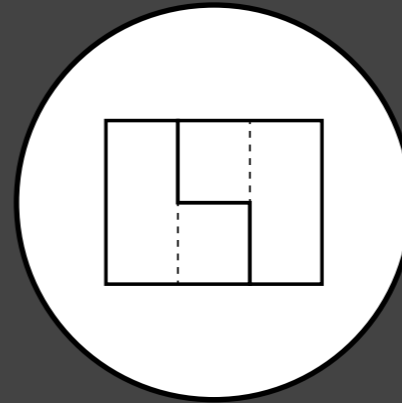
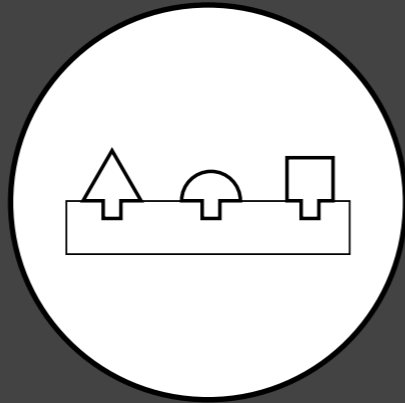
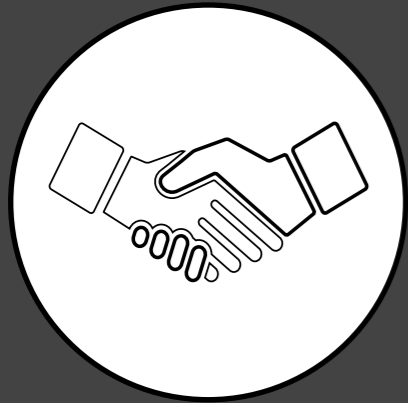


korterid ei muutu,
hoonele lisandub ühiskasutatav hüve

Üldelukondlikud ümberehitused
Näide – katusesaun



Vahendite raamistik

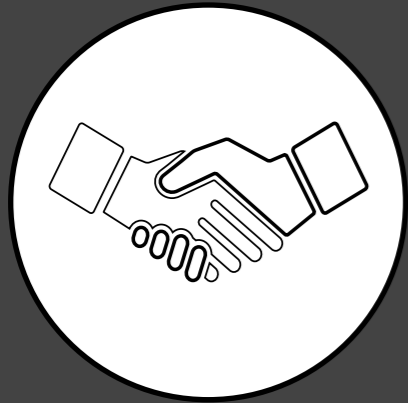


<p>Otsakorterite laiendamine</p>	<p>Lifti lisamine trepikojale</p>
<p>Erkeri lisamine korteritele</p>	<p>Planeeringute muutmine korteripiiride liigutamisega</p>

<p>Korterite planeeringu varieeritav muutmine</p>	<p>Suuremad rõdud</p>
<p>Terrassid 1. korrusele</p>	<p>Akende suuruse muutmine</p>

<p>Hoovimööbli tüüpmodelid</p>	<p>Ühiskasutuses saun maja katusel</p>
<p>Sisepääsu tuulekojad</p>	<p>Platvorm ümberehituste välja pakkumiseks</p>
<p>Fassaadi renoveerimise tüüpprojektid</p>	<p>Ühiskasutuses pesuköök</p>
<p>Uue trepikoja ehitamine</p>	<p>Linnaaiandus maja katusel</p>

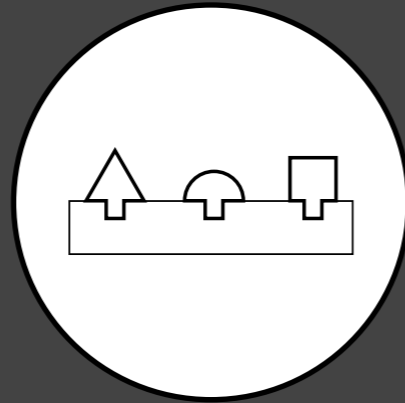
Vahendite raamistik



Enamuslik

algtingimus
huvitatud peavad olema
kõik omanikud

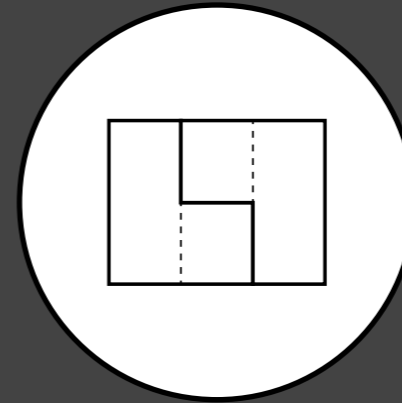
meetod
kokkuleppe
hõlbustamise
lisameetmed



Varieeritav

algtingimus
huvitatud peavad olema
vähemalt pooled omanikud

meetod
masskohandamise
tööriist



Korterite liitmine

algtingimus
omanik peab naaber-
korterit ära ostma

meetod
korterite liitmise
tööriist



Üldelukondlik

algtingimus
huvitatud peavad olema
vähemalt pooled omanikud

meetod
kataloog



3 hüpoteesi kivilinnade kohta

Elanikkonnast

Institutsionaalsest korraldusest

Tehnilistest lahendustest

3 hüpoteesi

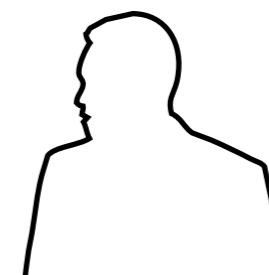
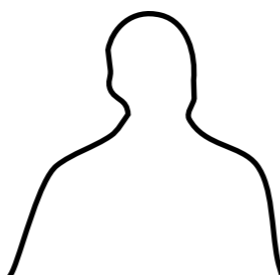
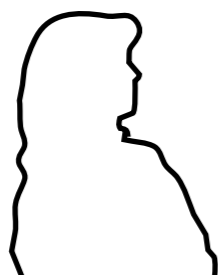
Elanikkonnast

Kivilinnades elavad ainult pensionärid, kes on igasugustele muutustele vastu.

Inimesed tahavad sealt esimesel võimalusel ära kolida – nad ei taha sinna investeerida.

Kõik initsiatiivikad inimesed on sealt juba välja kolunud.

Kivilinnade elanikel ei ole piisavalt investeerimisvõimekust.



3 hüpoteesi
Elanikkonnast

elukeskkond
stagneerub



puuduvad võimalused
elamistingimuste
parandamiseks

3 hüpoteesi
Elanikkonnast

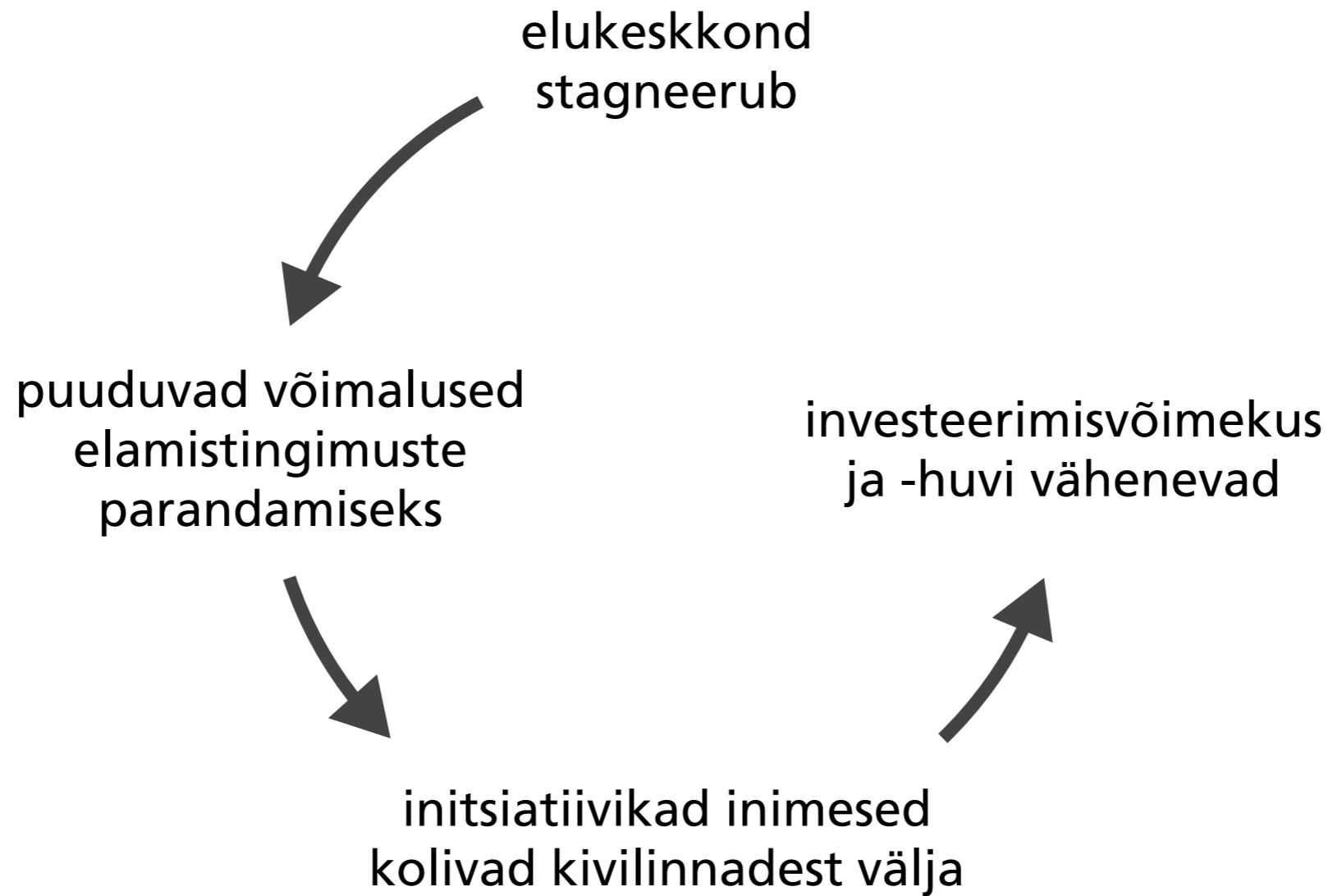
elukeskkond
stagneerub

puuduvad võimalused
elamistingimuste
parandamiseks

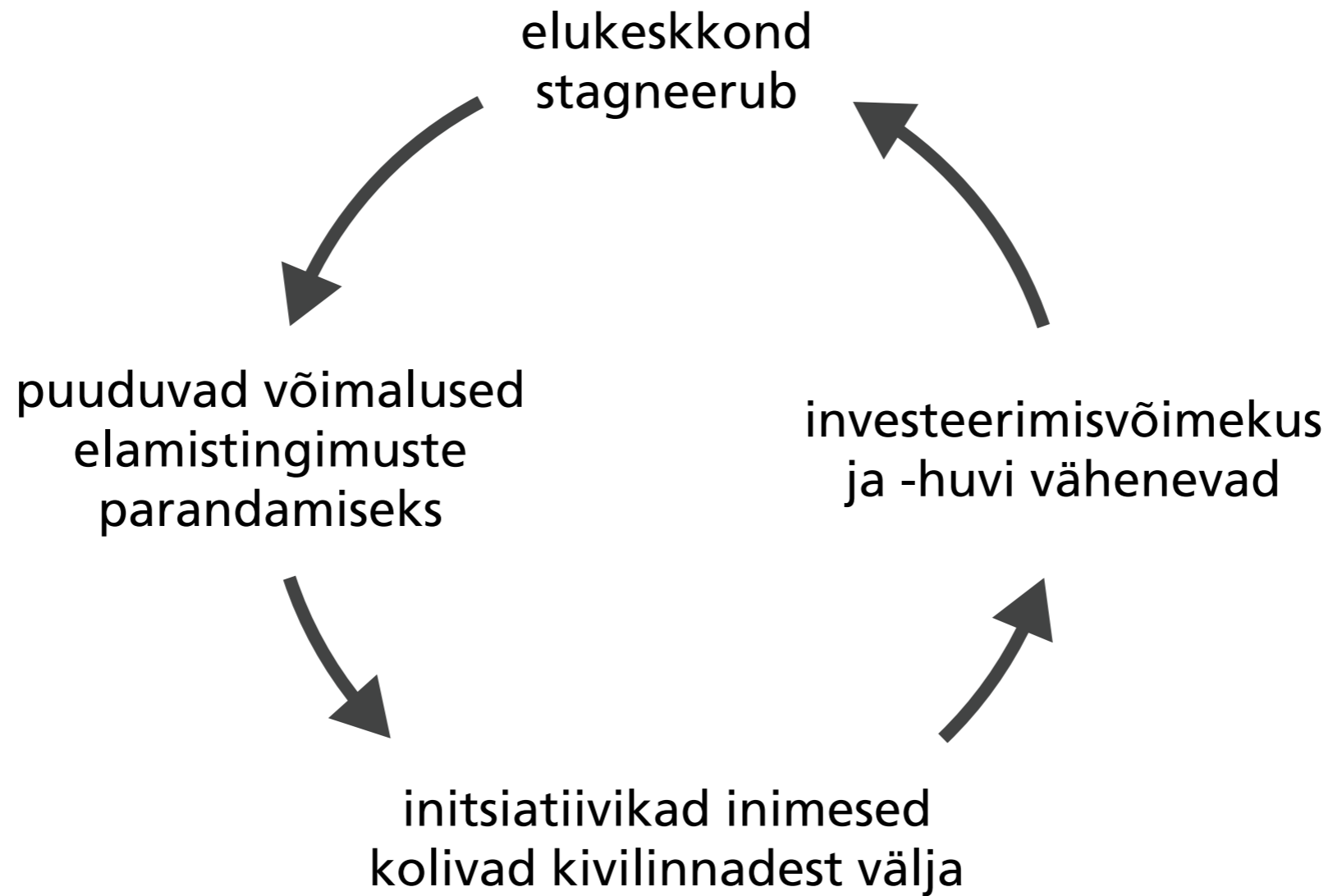
initsiatiivikad inimesed
kolivad kivilinnadest välja



3 hüpoteesi Elanikkonnast



3 hüpoteesi Elanikkonnast

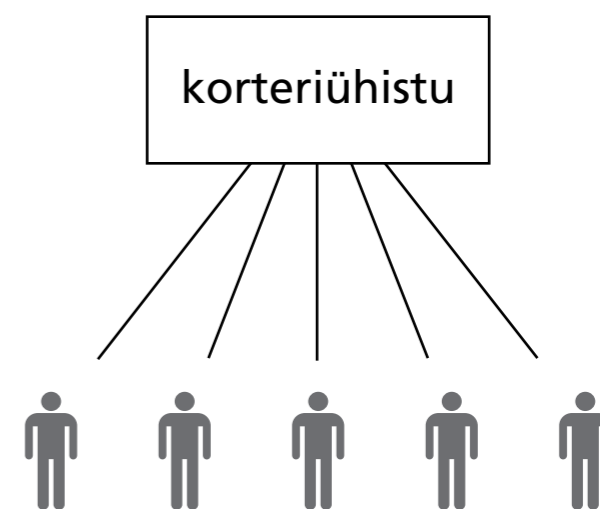
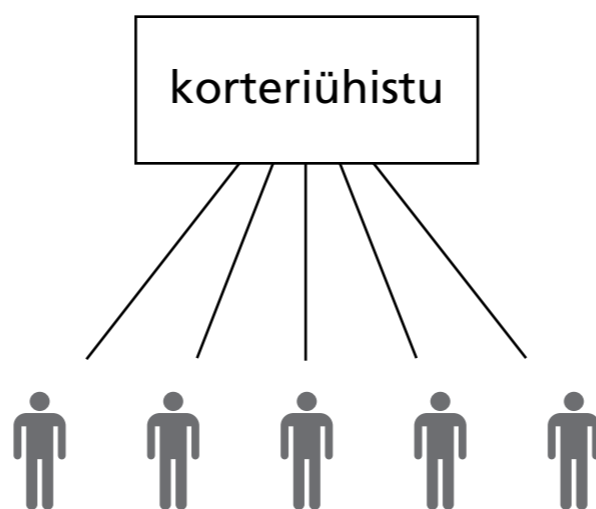
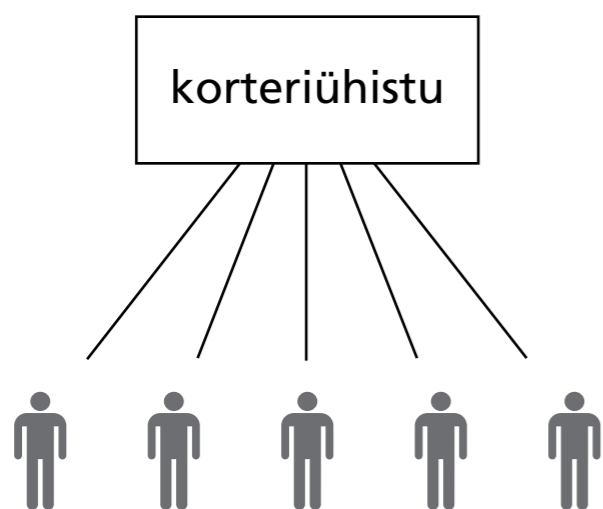


3 hüpoteesi Elanikkonnast

Kui elanikel tekib võimalus
oma elamistingimusi kivilinnades parandada,
siis kasvaks ka nende huvi sinna investeerida.

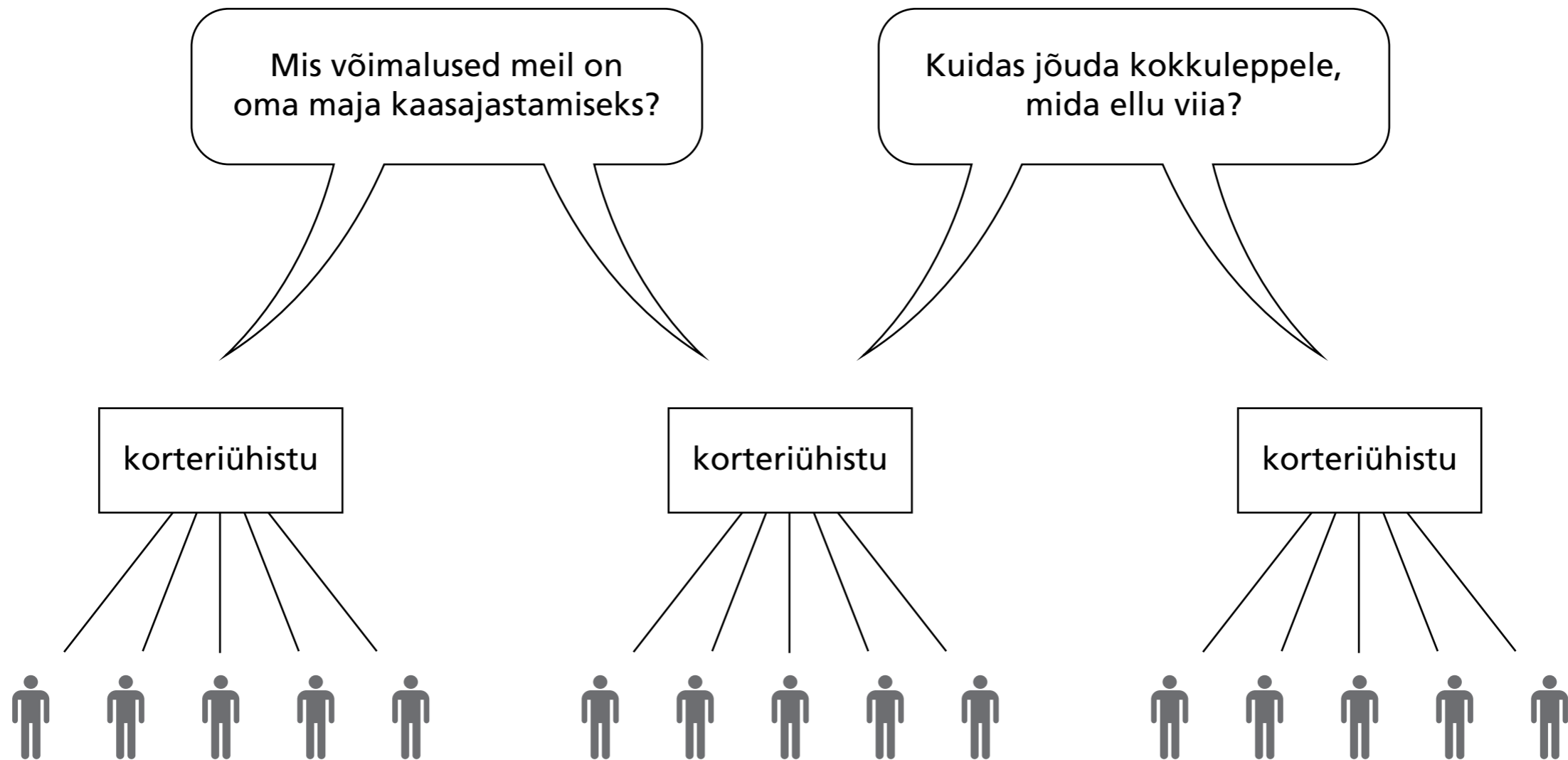
3 hüpoteesi

Institutsionaalsest korraldusest



3 hüpoteesi

Institutsionaalsest korraldusest

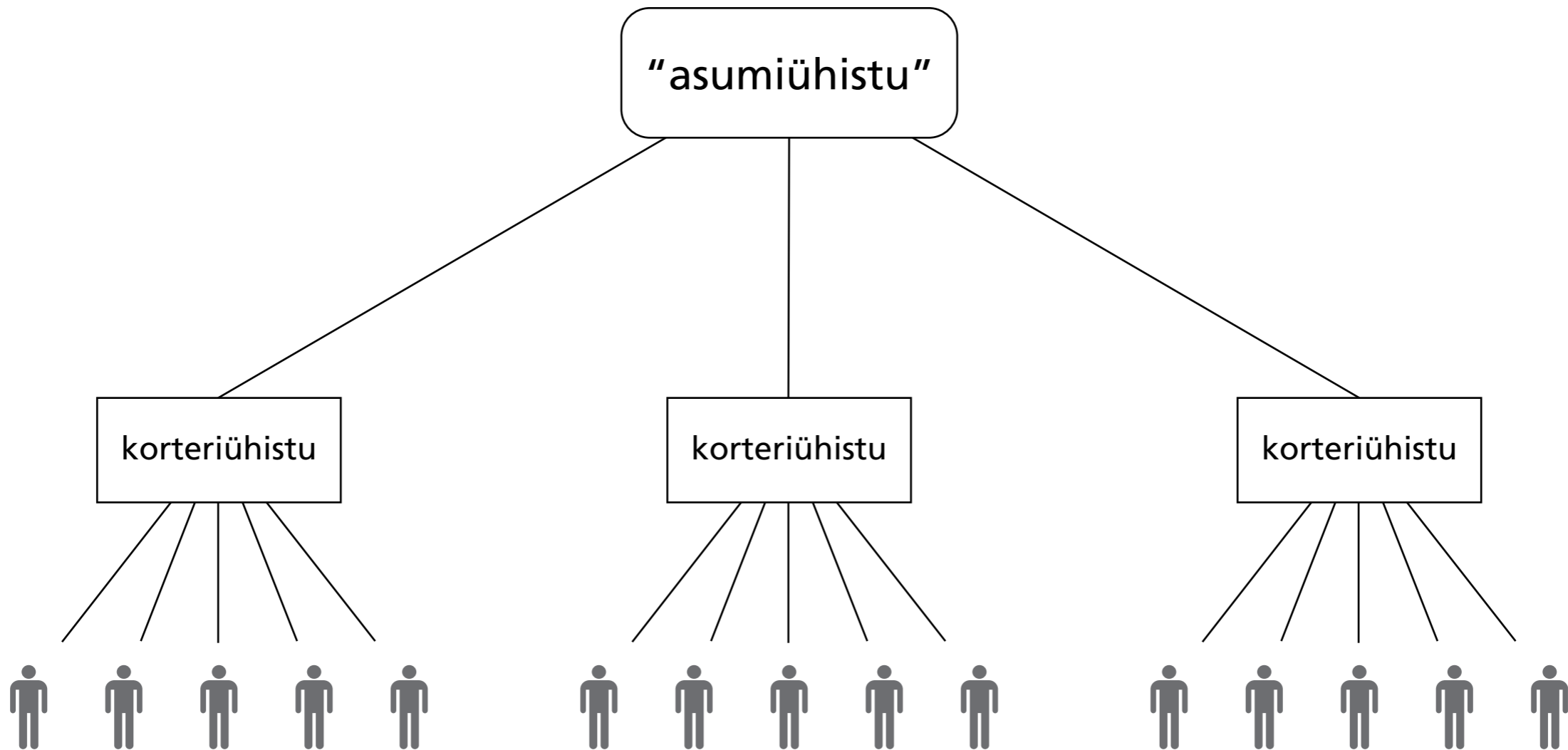


3 hüpoteesi

Institutsionaalsest korraldusest

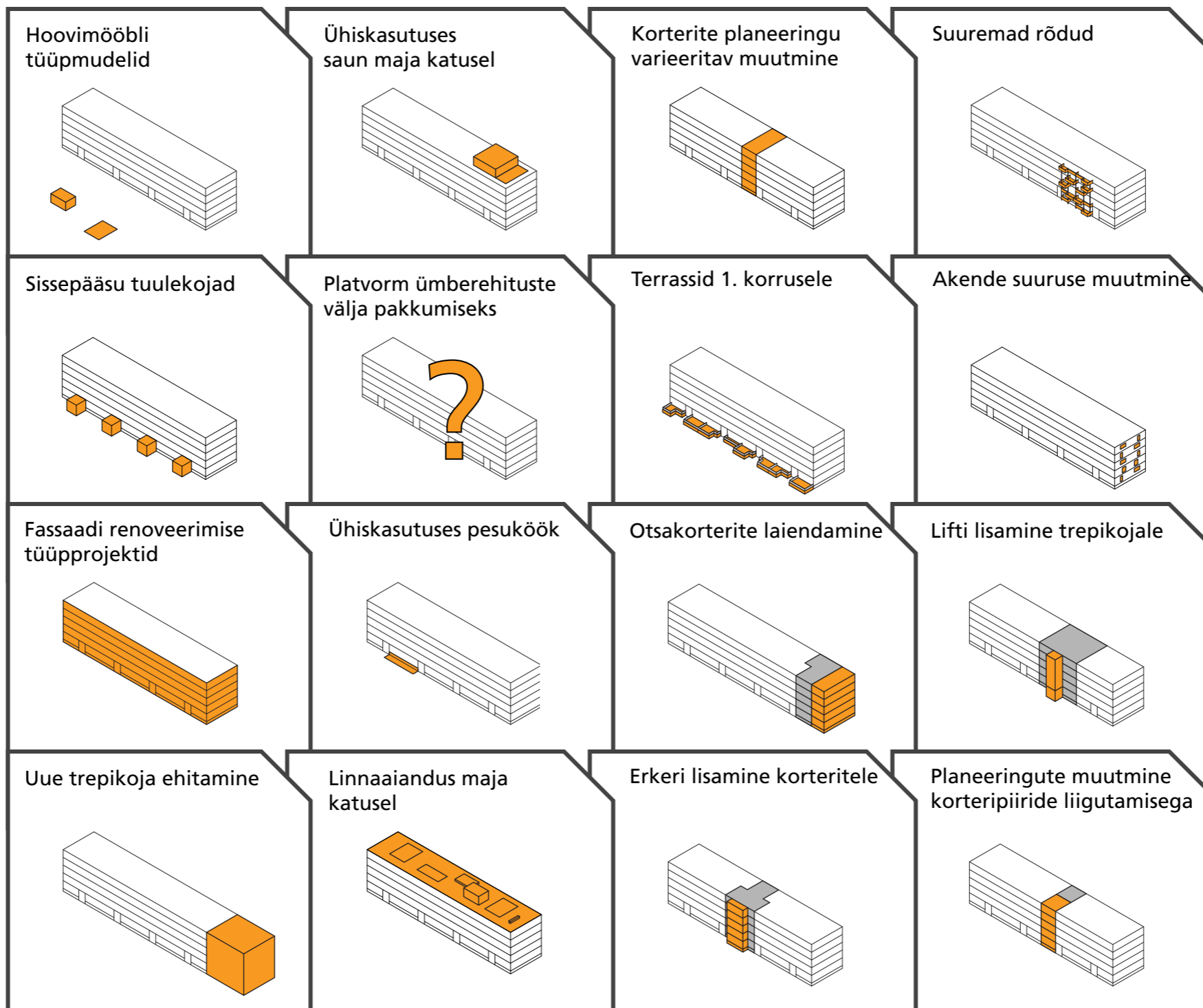
Selleks, et paneelmajade kaasajastamine muutuks võimalikuks, on korteriühistusektoris vaja praegusest oluliselt laiemat koostööd.

3 hüpoteesi
Institutsionaalsest korraldusest



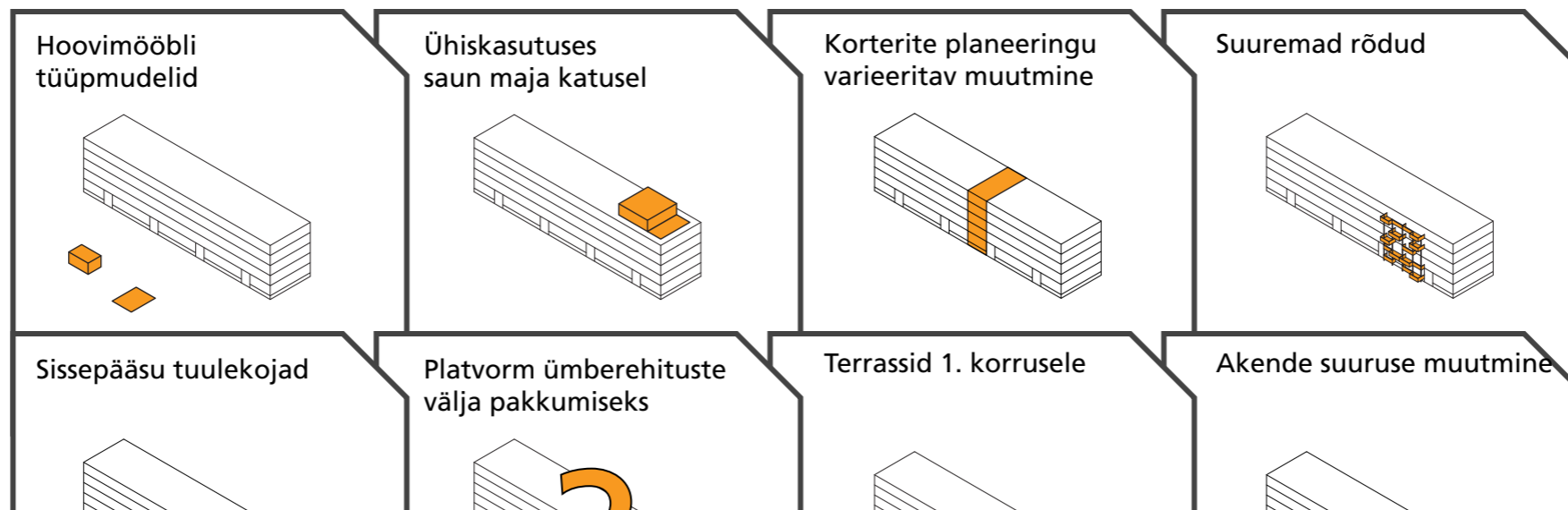
3 hüpoteesi

Tehnilistest lahendustest

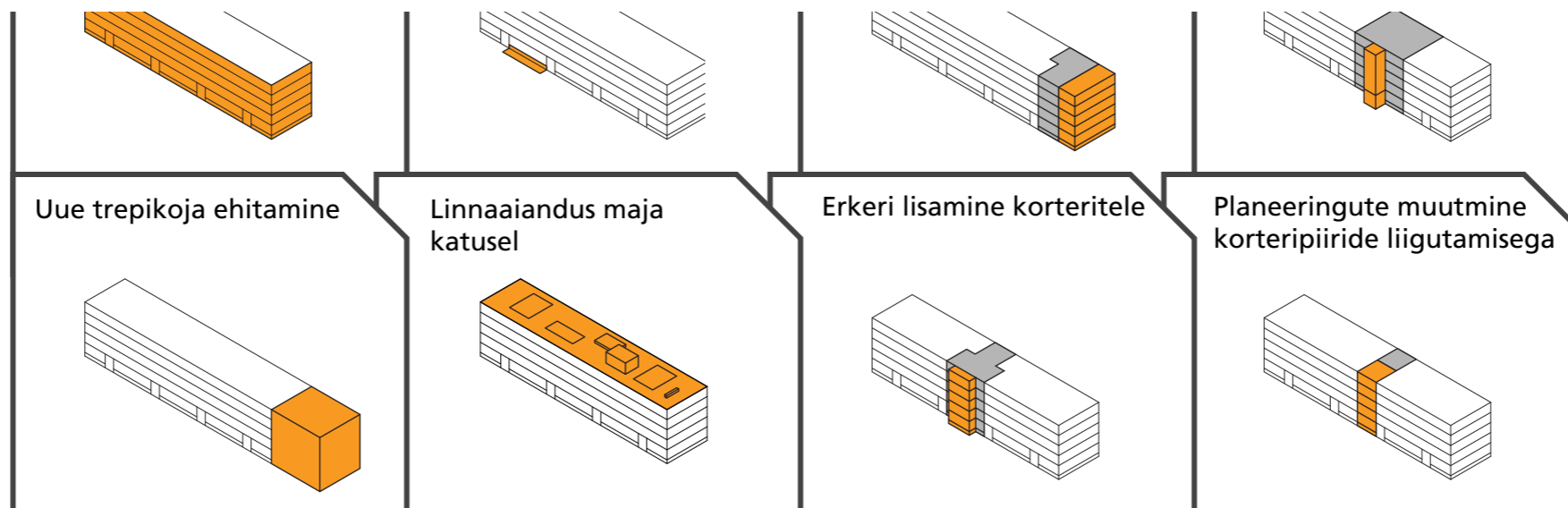


3 hüpoteesi

Tehnilistest lahendustest



Kuidas see võimaluste valik elanikele aru- ja kättesaadavaks teha?



3 hüpoteesi

Tehnilistest lahendustest

Masskohandamise paradigmast lähtuvad tööriistad aitaksid elanikele efektiivselt kommunikeerida kaasajastamise võimalusi.

3 hüpoteesi
Tehnolistest lahendustest



Creatomus



Töötame välja prototüüplahendust

3 hüpoteesi

Tehnilistest lahendustest


Creatomus

https://house.creatomus.com/project/464

Locate your house and apartment

House address*

Apartment No

 Search

3 hüpoteesi Tehnilistest lahendustest

Creatomus

https://house.creatomus.com/project/464

START
OLDINE

PLANEERING

RÖDU

AKNAD

VIIMISTLUS

Fasaadi renoveerimine

Olemasolev

Soojustamine

Soojustamine + rõdude laiendamine

Info Log in Save

€0*
Price

€1500*
Aastane energiakulu

Get more details

Fassaad Plaan Rõdu Interjäär

3 hüpoteesi Tehnilistest lahendustest

The screenshot displays the Creatomus website interface for a project titled "Fasaadi renoveerimine". The browser address bar shows the URL <https://house.creatomus.com/project/464>. The left sidebar contains navigation options: "START", "OLDINE", "PLANEERING", "RÖDU", "AKNAD", and "VIIMISTLUS". The main content area features a 3D rendering of a multi-story building facade with orange balconies and a central vertical window strip. Below the rendering are four view icons: "Fassaad" (selected), "Plaan", "Rödu", and "Interjäär". On the right, a pricing summary shows a price of € 5 000* and an annual energy cost of € 450*. A "Get more details" button is located below the pricing information.

START
OLDINE
PLANEERING
RÖDU
AKNAD
VIIMISTLUS

Fasaadi renoveerimine

Olemasolev
Soojustamine
Soojustamine + rõdude laiendamine

Info Log in Save

€ 5 000*
Price
€ 450*
Aastane energiakulu

Get more details

Fassaad Plaan Rödu Interjäär

3 hüpoteesi Tehnilistest lahendustest

Creatomus

https://house.creatomus.com/project/464

START
OLDINE

PLANEERING

RÖDU

AKNAD

VIIMISTLUS

Fasaadi renoveerimine

- Olemasolev
- Soojustamine
- Soojustamine + rõdude laiendamine**

€ 6 000*
Price

€ 450*
Aastane energiakulu

Get more details

Fassaad

Plaan

Rõdu

Interjäär

3 hüpoteesi

Tehnilistest lahendustest

Creatomus

https://house.creatomus.com/project/464

START
ÜLDINE

PLANEERING

RÖDU

AKNAD

VIIMISTLUS

Elutoa-köögi plaanilahendus

Olemasolev

Kööginišš

Avatud köök-elutuba, avatud esik

Avatud köök-elutuba, eraldi esik

€ 6 000*
Price

€ 450*
Aastane energiakulu

Get more details

Fassaad

Plaan

Rödu

Interjäär

3 hüpoteesi

Tehnilistest lahendustest

Creatomus

https://house.creatomus.com/project/464

Elutoa-köögi plaanilahendus

- Olemasolev
- Kööginišš
- Avatud köök-elutuba, avatud esik**
- Avatud köök-elutuba, eraldi esik

€ 14 000^{*}
Price

€ 450^{*}
Aastane energiakulu

Get more details

START
OLDINE

PLANEERING

RÖDU

AKNAD

VIIMISTLUS

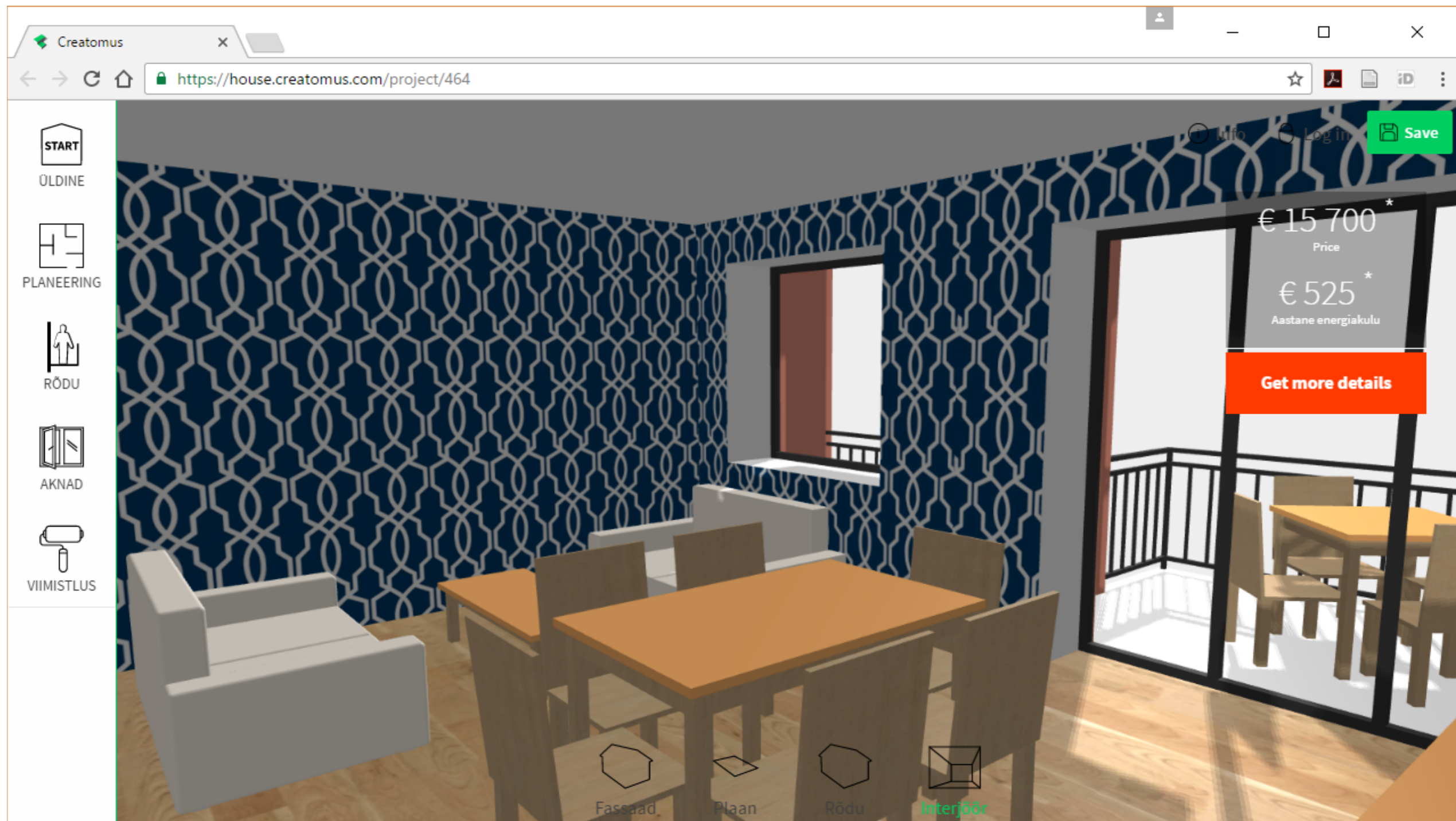
Fassaad

Plaan

Rödu

Interjäär

3 hüpoteesi Tehnilistest lahendustest



3 hüpoteesi
Tehnilistest lahendustest

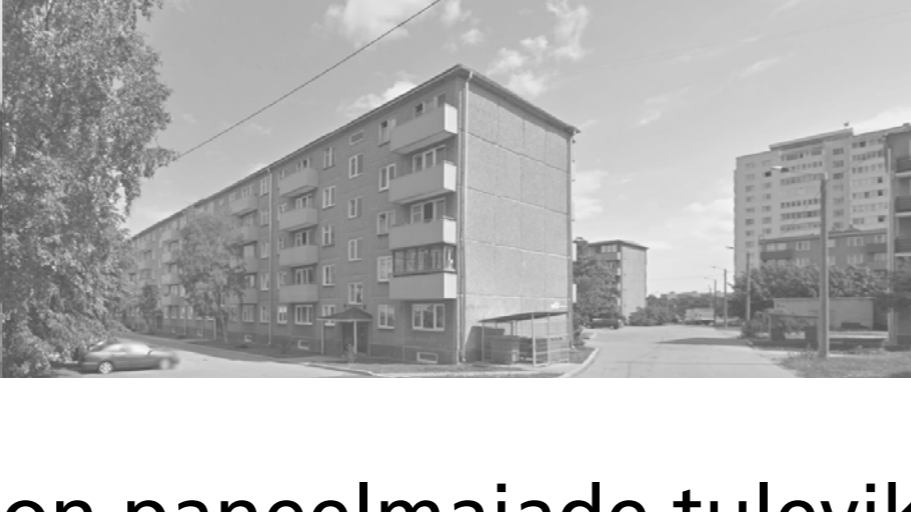


Creatomus



Otsime korteriühistuid, kellega seda lahendust testida.

Võta ühendust!



Milline on paneelmajade tulevik Eestis?



Fotod: Google Streetview

Aitäh!

