

Kogukonnapõhine toetatud eluase

1. Tehniline kirjeldus

1.1. Kogukonnapõhine toetatud eluase on kohaliku omavalitsuse omandis olev ühe- või mitmekorruseline hoone, milles on ühe- ja kahetoalised kööginurga, tualettruumi ja pesemisruumiga korterid ja abiruumid (hoiu-, hooldus- ja majapidamisruumid) ning toetatavate ühistegevuste ja toetatavate teenuste pakkumiseks vajalikud ruumid ja maa-ala.

1.2. Kogukonnapõhise toetatud eluaseme projektiga peavad olema tagatud hoone madalad jätkusuutlikud üldkulud. Hoone ümbrus, arhitektuur ja siseruum peavad vastama terviklikule ja säästvale elukeskkonnale, kus on ühendatud kunstilised ja nutikad eri- ja tehnoloogilised lahendused ning on arvestatud universaalsidaini põhimõtteid.

1.3. Kogukonnapõhises toetatud eluasemes peavad olema tagatud nutikodu ja targa maja kontseptsioonist lähtuvad lahendused, mille puhul on kasutatavad süsteemid suutelised optimeerima elektrienergia kulu ning muutma inimese elu mugavamaks. Lisaks tuleb vastavalt sihtrühma eripärale rakendada lahendusi, mis aitavad monitoorida isiku tervist ja igapäevast toimetulemist. Muu hulgas peavad toetatud eluasemes olema automaatikasüsteemid ja seadmed, mida on väga lihtne ja mugav kasutada, ning automaatikalahendused, mis võimaldavad muuta ruumide valgus-, muusika-, video-, tehnika- ja energiaseadmed juhtimissüsteemide või turvalisust tagavate nutiandurite (kodujälgimissüsteemi) abil vajadustele vastavaks.

1.4. Toetatud eluase on üldjuhul kuue korteri ja abiruumidega üksus, kus ühetoalise korteri suletud netopind on arvestuslikult 30–35 m² ja kahetoalise korteri suletud netopind on arvestuslikult 45–50 m². Seejuures tuleb arvestada üldist 65-aastaste ja vanemate elanike osakaalu 41% ühe leibkonnaliikmeka leibkondade seas ning võimaldada kohalikel omavalitsustel arvestada piirkonna eripäraga näha kuni kuue korteriga üksuses ette vähemalt üks ja maksimaalselt kolm kahetoalist korterit.

1.5. Toetatud eluaseme üksuses peab paiknema lisaks korteritele:

- 1) ühistegevusruum koos köögileti ja tualettruumiga;
- 2) majandusruum pesu pesemiseks ja kuivatamiseks;
- 3) ühine hoiuruum, mis võib olla jagatud boksideks;
- 4) koristusvahendite ruum;
- 5) ruum ratastoolide ja rulaatorite hooldamiseks, hoiustamiseks ja laadimiseks.

Nende ruumide suletud netopind on arvestuslikult kokku 100–150 m². Tehniliste ruumide pinda tuleb arvestada vastavalt valitud tehnilistele lahendustele.

1.6. Ruumide sisutuse (sh pliigid, pesumasinad, valgustid ja mööbel) planeerimisel tuleb arvestada erivajadustest tuleneva ergonoomikaga, mis võimaldab erivajadusega inimestel igapäevatoimingutega paremini hakkama saada. Näiteks vajavad kuulmis- ja nägemispuudega inimesed mitme toiminguga jaoks häälkäsklusi või taktiilses kirjas sõnumeid.

1.7. Ühekorruselise hoone krundi hoonestustihedus (hoone maapealsete korruste suletud brutopindala suhe krundi pindalasse) peab olema vähemalt 0,5 ja korrusmaja 1. Hoonete krundil peab olema ligipääsetav parkimine, tagades ratastooli või muu abivahendi kasutajale auto või sotsiaaltranspordi kasutamisel turvalisuse ja kasutajamugavuse. Kavandatud peavad

olema lahendused kõnniteedele, valgustusele, pinkidele, haljastusele, jäätmekäitluse alale, ratastoolidele ja parkimisalal elektriautodele laadimisvõimalus.

2. Miinimumnõuded kvaliteedile ja viited standarditele

Toetatud eluasemega hoone lahendus peab vastama järgmistele strateegiatele, standarditele ja tingimustele.

Projekt peab arvestama vastavust strateegias „Eesti 2035“ ([Strateegia "Eesti 2035" | Eesti Vabariigi Valitsus](#)) sätestatud säästva arengu eesmärkidele ja strateegiadokumendis „Ehituse pikk vaade“ esitatud põhimõtetele (https://eehitus.ee/wp-content/uploads/2021/04/Ehituse-pikk-vaade-2035-v1_6.pdf).

Toetatud eluaseme asukoha valikul tuleb lähtuda planeerimisseaduses sätestatud eesmärgist, mille kohaselt tuleb ruumilise planeerimise kaudu luua eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ja ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut.

2.1. Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku kohasele eesmärgile soodustada jätkusuutlikku arengut, tagades ehitise ohutus, ehitatud keskkonna eesmärgipärane toimivus ja kasutatavus.

2.2. Eluruumid peavad vastama majandus- ja taristuministri 2. juuli 2015. a määruses nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“ sätestatud põhimõtetele.

2.3. Uue hoone rajamisel peab see vastama ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11. detsembri 2018. a määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ sätestatud liginullenergiahoone energiatõhususe nõuetele, arvestades Sihtasutuse KredEx 2016. aastal korraldatud hanke tulemusel valminud juhendmaterjale viie liginullenergiahoone ehitusprojektilahendusega. Juhendmaterjal on kättesaadav KredExi kodulehel aadressil: <https://kredex.ee/et/energiatohusus/uute-hoonete-energiatohusus>.

2.4. Toetatud eluaseme rajamisel olemasolevasse hoonesse peab see vastama vähemalt energiatõhususarvu klassile C.

2.5. Koostatava ehitusprojektiga tuleb kavandada taastuenergia tootmise ja salvestamise seadmete (nt hoonega integreeritud päikesepaneelide) kasutamise lahendus. Päikesepaneelide kasutamine on soovitatav. Iga paigaldatud päikesepaneel vähendab fossiilkütuste põletamise vajadust, toob energia tootmise tarbimisele lähemale ja vähendab jaotusvõrgu koormust. Päikesepaneelide projekteerimisel tuleb arvestada järgmist:

- paneelide esteetiline sobivus ümbritseva ruumi ja hoonega;
- paneelide aluse piisav konstruktiivne kandevõime, katuse mehaaniline vastupidavus, stabiilsus ja paneelide sobiv kinnitus (paneelide kinnituste sõlmed, arvestades kaablite kulgemise ja konstruktsioonide läbiviikudega);
- elektriprojekti osa.

Päikesepaneelidele sobib hoone katuse lõunapoolne külge, mida ei varjuta kõrghaljastus. Kõrgemate hoonete katus ja seinad on üldjuhul päikesevalgusele avatud ja haljastusest kõrgemal ning sinna paigaldatud päikesepaneelide tootlikkus on parem. Investeeringu rahalise tasuvuse suurendamiseks tuleb võimalikult palju elektrit kohapeal ära kasutada, sest oma elektri pealt ei tule maksta võrgutasusid. Hoonega samale kinnistule paigaldatavaid päikesepaneelide saab õigusaktide kohaselt arvesse võtta hoone energiamärgise arvutamisel. Tänu energia tootmisele muutub hoone energiamärgis positiivsemaks. Päikesepaneelide

ühendamiseks elektrivõrku tuleb teha päikesesüsteemi elektriaudit ja kooskõlastada see kohaliku võrguvaldajaga.

2.6. Projekteeritud hoonete energiamärgise koostamisel tuleb lähtuda majandus- ja taristuministri 30. aprilli 2015. a määrusest nr 36 „Nõuded energiamärgise andmisele ja energiamärgisele“.

2.7. Koostatav ehitusprojekt peab vastama ehitusprojekti standardis (Eesti Standard EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“) sätestatud eel- ja põhiprojektile, sealhulgas asendiplaanile ja sisearhitektuurile esitatud nõuetele. Projekt ja ehitise infomudel tuleb vormistada vastavalt majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.

2.8. Koostatav ehitusprojekt peab vastama linnatänavate standardis (Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“) sätestatud nõuetele. Parkimismormatiivi arvutamisel tuleb lähtuda ehituse liigist „hotell“. Sõiduautode parkimismormatiivi arvutamisel tuleb lähtuda ehitise asukohast „korruselamute ala“ ja jalgrataste parkimismormatiivi arvutamisel keskuse klassist „I kesklinn“.

2.9. Krundi projekteerimise kohta peab olema haljastusspetsialisti poolt koostatud õueala tsoneerimist, sajuvee ohjamist ja istutusi kajastav plaan. Haljastuse projekteerimisel tuleb lähtuda standardist EVS 939-3:2020 „Ehitusaegne puude kaitse“. Haljastuse osakaaluks tuleb projekteerida vähemalt 30% krundist, millest omakorda 40% peab olema kõrghaljastus (kõrghaljastuse osakaalu arvestatakse täiskasvanud liigi võraulatuse alusel). Krundi planeerimisel tuleb arvestada sajuvee immutuse ja talvel lume ladustamise alaga. Projekteerida tuleb vastupidavaid pika kasutuseaga materjale ja valida hõlpsasti hooldatav (väheste hoolduskuludega) kujunduslahendus.

2.10. Ligipäasetavuse tagamiseks peab koostatav projekt vastama ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29. mai 2018. a määrusele nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“, arvestades liikumis-, nägemis-, kuulmis- ja intellektipuudega inimeste erivajadusi, samuti ajutise iseloomuga erivajadusi, ligipäasetavuse standardile (EVS-EN 17210:2021) ja võttes arvesse Euroopa Sotsiaalfondi raamprogrammi toel Astangu Kutserehabilitatsiooni Keskuse tellitud juhendmaterjalis „Kõiki kaasava elukeskkonna kavandamine ja loomine“ esitatud juhiseid (https://www.astangu.ee/sites/default/files/media/koiki_kasava_elukeskkonna_kavandamine_loomine.pdf).

2.11. Projektile peab olema lisatud täidetud Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti väljatöötatud enesekontrolli leht ([Ligipäasetavus | Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti \(ttja.ee\)](https://www.ttja.ee)).

2.12. Hoonetesse suunatud investeeringud peavad vastama algatuse „Uus Euroopa Bauhaus“ väärtustele (https://new-european-bauhaus.europa.eu/system/files/2021-09/COM%282021%29_573_ET_ACT.PDF), see tähendab arvestama kestliku, esteetilise ja kaasava keskkonna loomisega.

Algatuse „Uus Euroopa Bauhaus“ eesmärgid on väljendatavad väärtuste kolmnurgana, mis koosneb kolmest lahutamatu põhiväärtusest:

- kestlikkus – kliimaeesmärkidest kuni ringmajanduse, nullsaaste ja elurikkuseni;
- kaunis – kogemuste ja stiili kvaliteet, mis lisaks funktsionaalsusele arvestab esteetiliste väärtusega;
- kaasav – mitmekesisuse väärtustamine, võrdsus kõigi jaoks, kättesaadavus ja taskukohasus.

Kvaliteetse ruumi põhimõtete arvestamisel tuleb lähtuda Euroopa Liidu ruumiloome eksperdirühma „Ühise arhitektuurikultuuri suunas – investeerimine kvaliteetsesse kõigile

mõeldud elukeskkonda” raportist ja 2021. aasta mais avaldatud Davosi kvaliteedisüsteemist (<https://davosdeclaration2018.ch/>), mille kohaselt peab elukeskkond toimima hästi mitte ainult funktsionaalses, ökoloogilises või majanduslikus plaanis, vaid vastama ka inimeste sotsiaalsetele, kultuurilistele ja psühholoogilistele vajadustele. Eesmärk on ühendada kunstilised, tehnoloogilised, tehnilised ja majanduslikud lahendused tasakaalustatud ruumiliseks terviklahenduseks, mis hõlmab välisruumi, ehitiste arhitektuuri ja hoonete siseruumi lahendusi ning on projekteerimise ja ehitamise tulemusel valmiva säästva ja tervikliku elukeskkonna loomise aluseks.

3. Eskiisprojekt

Koos toetuse taotlusega esitab taotleja toetatud eluaseme eskiisprojekti tekstifailid digitaalselt PDF-vormingus või OpenDocument vormingus ning joonised PDF-vormingus järgmises koosseisus:

1. Situatsiooniplaan koos ühiskondliku transpordi ja lähimate teenuste kauguste ja paiknemisega.
2. Asendiplaan, mis peab võimaldama hinnata projekteeritava maa-ala kavandatavat kasutamist, joonis esitada mõõtkavas 1:500.
3. Korrus(t)eplaan(id) koos ruumide nimetuste, pindalade ja gabariitmõõtmetega, mõõtkavas M1:100 või M1:200.
4. Vaated koos kõrgusmärkide, korruselisuse ja välisviimistlusmaterjalide infoga, joonised peavad võimaldama hinnata kavandatava ehitise visuaalset sobivust, sise- ja välisruumi seoseid, mõõtkavas M1:100 või M1:200.
5. Ruumide eksplikatsioonitabel, kus on märgitud ruumide suletud netopinnad, ruumigruppide suletud netopinnad koos hoone erinevate funktsioonide ruumikasutuse proportsioonidega.
6. Ehituskulude prognoos ja ajakava.
7. Seletuskiri, mis sisaldab olemasoleva olukorra, asendiplaani, ligipääsetavuse, haljastuse ja heakorra, konstruktiivse osa, välisviimistluse, veevarustuse ja kanalisatsiooni, kütte ja ventilatsiooni, energiatõhususe, jäätmekäitluse ja keskkonnakaitse põhimõtteliste lahenduste kirjeldust.

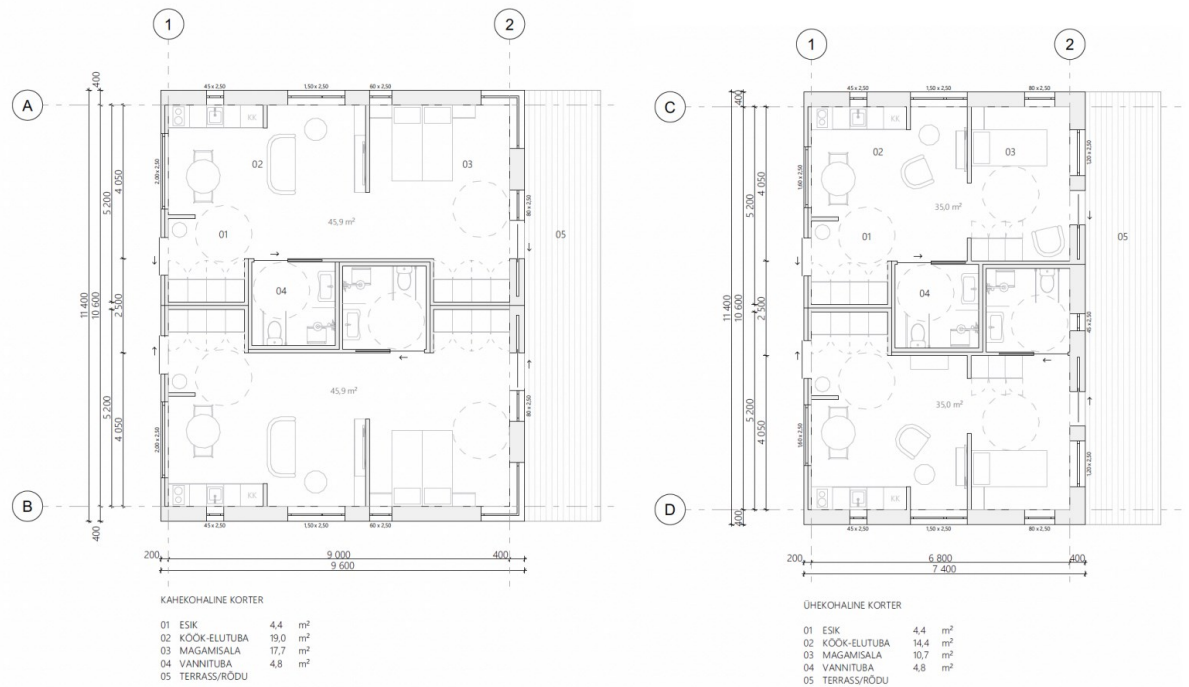
4. Keskkonnasäästlike nõuete, sotsiaalsete kaalutluste ja innovatsiooni rakendamine

Toetatud eluase peab võimaldama elanike igapäevast iseseisvat toimetulekut. Tehniliste lahenduste koostamisel arvestada võimalusel järgmiste võimalike funktsioonide ja seadmetega:

- ravimidosaator, mis annab märku ravimite võtmise ajast ning võimaldab võtta vaid õige koguse ravimeid;
- pliidivalve komplekt, mis elektri- või gaasipliidi sisseunustamisel elektri/gaasi välja lülitab;
- „rääkiv“ tualettruum dementsusega inimestele, kuhu on installeeritud arvutiekraan, mis annab juhiseid nii pildi kui heli kaudu;
- erinevad robotid sotsiaalse suhtluse toetamiseks ja võimaldamiseks. Robotid, mille nägu asendab LCD-ekraan, võimaldades teistega suhtlemist, kuni robotkoerani, mis võimaldab eakal, kelle liikumisvõime on piiratud, omada lemmiklooma;
- liikumis-, valgus-, temperatuuri- ja infrapunaandurid ning kukkumis- ja põrandaandurid, mis toetavad eaka turvalisust, saates kontaktisikule signaali erakorralises olukorras;
- häirenuputeenus, mis võimaldab olla kontaktis kõnekeskusega, kus hinnatakse hädaolukorda ja pakutakse vajalikku abi;
- meditsiiniliste näitajate (nt vererõhk) esitamine ja jälgimine virtuaalselt krooniliste haiguste ja haiglaraviit koju naasemise korral;
- kommunikaatori ja sotsiaalset suhtlust toetavate virtuaalteenuste kasutamine, mis võimaldavad suhtlust teiste kasutajate ja lähedastega ning rühmategevustest osavõttu;
- toetavad tervishoiu- ja hoolekandeteenused: sotsiaaltöötajate, avahooldustöötajate ja arstide-õdede virtuaalsed visiidid (videokonverentsil põhinev patsiendi-arsti suhtlus).

5. Tüüpkorterite näidislahendus

Tallinna Tehnikaülikooli Inseneriteaduskonna Arhitektuuri ja urbanistika akadeemia magistrandi Katariina Grib magistritöö „Eakatele mõeldud toetatud eluaseme moodulehituse kontseptsioon“ väljavõte:



Joonis 26. Tüüpkorterite moodulid