

## Lähteülesanne hinnapakumise esitamiseks

Toila Vallavalitsus kavandab taotleda “Kogukonnapõhise toetatud eluaseme toetamine” programmist toetust Kohtla-Nõmme sotsiaalmaja rajamiseks. Projektiga soovitakse rajada Kohtla-Nõmme alevisse aadressile Kaare tn 4 (80301:001:0285) väike 6 korteriga sotsiaalmaja. **Soovime hinnapakumist sotsiaalmaja eelprojekti koostamiseks.**

Näidislahendus üldvisuaali mõistes:

[https://www.edesignsplans.ca/e-designs\\_multi\\_family\\_plans/6-plex\\_2017168.html](https://www.edesignsplans.ca/e-designs_multi_family_plans/6-plex_2017168.html)

Sotsiaalmaja peab vastama järgmistele tingimustele:

- kortereid 6;
- igas korteris:
  - 1 magamistuba;
  - üks 2-kohaline (45m<sup>2</sup>) tuba, viis 1-kohalist (30m<sup>2</sup>) tuba;
  - majas on igast korterist ligipääs ühiskööki, sh igasse korterisse on tagatud valmidus eraldi avatud miniköögi paigaldamiseks;
  - Tubades peab olema tualett koos kraanikausiga, sh duššivalmidus (trapp maas), arvestama invalahendustega ja piisava suurusega, et mahuks sisse ka koos abistajaga. Tekitada lahendus, kus tualetis oleks lisaks segisti, millega on võimalik end tualetipotil istudes pesta;
  - järgitud universaalse disaini põhimõtteid (nt laiad ukseavad, ilma lävepakkudeta jms);
  - kapid sisseehitatud, funktsionaalvoodi, toolid ja laud;
  - ruumides peab saama muuta temperatuuri kohapeal ja distantsilt;
  - aknad tuulutusasendis mitte avatavad;
  - majandusruum koos lao, pesupesemise ja -kuivatamisega;
  - tehnosüsteemide ruum (küte, ventilatsioon, vesi);
  - Telerid igas toas, wifi, nutimaja; koduandurid jms; kaamerad; nutivalgustus;
  - häirenupusüsteem (uksed avanevad inimese liikumisele oht tuletõrje)
- A-energiaklassi liginull energia maja;
- Hooviala tuleb ka lahendada - käiguteed, piirdeaiad jms;
- Terrassid/rõdud piiratud.

Planeeritav maja peab täies osas vastama käesoleva pakkumuskutse lisa 1 toodud tehnilistele tingimustele.

Hinnapakumine esitada hiljemalt 08.03.2024 aadressile [toilavv@toila.ee](mailto:toilavv@toila.ee) märksõnaga “K-N sotsiaalmaja eelprojekt”. Eelprojekti koostamise aeg on 30 päeva. Projekti võib lahendada ka nõ valmismaja/moodulmaja põhimõttel.

Küsimused:

- Mehis Luus, [mehis.luus@toila.ee](mailto:mehis.luus@toila.ee)
- Hannes Lumiste, [hannes.lumiste@toila.ee](mailto:hannes.lumiste@toila.ee)

## Kogukonnapõhine toetatud eluase

### 1. Tehniline kirjeldus

- 1.1. Kogukonnapõhine toetatud eluase on kohaliku omavalitsuse omandis olev 1- ja 2-toaliste, kööginurga, tualettruumi, pesemisruumiga, korteritega ning mõningate abiruumide (hoiu-, hooldus-, majapidamisruumid), toetatavate ühistegevuste ja toetatavate teenuste pakkumiseks vajalike ruumide ja maa-alaga, ühe või mitme korruselise hoone.
- 1.2. Kogukonnapõhises toetatud eluaseme projektiga peavad olema tagatud hoone madalad jätkusuutlikud üldkulud. Hoone ümbrus, arhitektuur ja siseruum peavad vastama tervikliku ja säästvale elukeskkonnale, kus on ühendatud kunstilised ning nutikad eri- ja tehnoloogilised lahendused ning arvestatud universaalsidaini põhimõtteid.
- 1.3. Kogukonnapõhises toetatud eluasemes peavad olema tagatud „nutikodu“ ja "targa maja" kontseptsioonist lähtuvad lahendused, mille puhul kasutavad süsteemid ei ole suutelised mitte ainult optimeerima elektrienergia kulu, vaid eelkõige muutma inimese elu mugavamaks. Lisaks tuleb vastavalt sihtgrupi eripärast rakendada lahendusi, mis aitavad monitoorida igapäevaselt isiku tervist ja toimetulemist. Sealhulgas automaatikasüsteemid ja seadmed, mida on väga lihtne ja mugav kasutada, ning kasutatavad automaatikalahendused, mis võimaldavad ruumide valgus-, muusika-, video- ja tehnika-, energiaseadmete juhtimissüsteemide või turvalisust tagavate nutiandurite (kodujälgimissüsteemi) abil muuta vajadustele vastavaks.
- 1.4. Toetatud eluase on üldjuhul kuue korteri ning abiruumidega üksus, kus ühetoalise korteri suletud netopind arvestuslikult 30-35m<sup>2</sup>, kahetoalise korteri suletud netopind arvestuslikult 45-50m<sup>2</sup>. Arvestades üldist 65+ elanikest ühe leibkonnaliikmega leibkondade osakaalu 41% ja võimaldades 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:
  - 1.5.1. ühistegevuseruum koos köögileti ja tualettruumiga;
  - 1.5.2. majandusruum pesupesemiseks ja kuivatamiseks;
  - 1.5.3. ühine hoiuruum, mis võibolla jagatud boksideks;
  - 1.5.4. koristusvahendite ruum;
  - 1.5.5. ruum ratastoolide, rulaatorite hooldamiseks, hoiustamiseks ja laadimiseks.

Nende ruumide suletud netopind arvestuslikult on kokku 100-150m<sup>2</sup>. Tehniliste ruumide pind arvestada vastavalt valitud tehnilistele lahendustele.

- 1.6. Ruumide sisutuse, sealhulgas pliigid, pesumasinad, valgustid, mööbel, planeerimisel tuleb arvestada erivajadustest tuleneva ergonoomikaga, mis võimaldab erivajadustega inimestel igapäevatoimingutega paremini hakkama saada. Näiteks vajavad kuulmis- ja nägemispuudega inimesed mitme toimingu 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 korrusmajal 1. Hoonete krundil peab olema ligipääsetav parkimine, sh tagades ratastooli või muu abivahendi kasutajale autosse või sotsiaaltranspordi kasutamisel turvalisus ja

kasutajamugavus, kavandatud lahendused kõnniteedele, valgustusele, pinkidele, haljastusele, jäätmekäitluse alale ning projekteeritud ratastoolide ja parkimisalale elektriautode laadimisvõimalus.

## 2. Miinimumnõuded kvaliteedile ning viited standarditele

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

Projektis arvestada ja tuua välja vastavus „Eesti 2035“ ([Strateegia "Eesti 2035" | Eesti Vabariigi Valitsus](#)) strateegias sätestatud säästva arengu eesmärkidele ja strateegia dokumendi „Ehituse pikk vaade“ põhimõtetele ([https://ehitus.ee/wp-content/uploads/2021/04/Ehituse-pikk-vaade-2035-v1\\_6.pdf](https://ehitus.ee/wp-content/uploads/2021/04/Ehituse-pikk-vaade-2035-v1_6.pdf)).

Toetatud eluaseme asukoha valikul 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 02. juuli 2015 määruse nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded" toodud põhimõtetele.
- 2.3. Uue hoone rajamisel peab see vastama ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ esitatud liginullenergiahoone energiatõhususe nõuetele, arvestades Sihtasutuse KredEx 2016 aastal läbiviidud hanke tulemusel valminud juhendmaterjale 5 (viie) liginullenergiahoone ehitusprojektilahendusega. Juhendmaterjal on kättesaadav KredEx 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 lahendada taastuenergia tootmise ja salvestamise seadmete (näiteks 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 arvestada:
  - 2.5.1. paneelide esteetiline sobivust ümbritseva ruumi ja hoonega;
  - 2.5.2. paneelide aluse piisavat konstruktiivset kandevõimet, katuse mehaanilist vastupidavust, stabiilsust ja paneelide sobivat kinnitust (paneelide kinnituste sõlmed arvestusega kaablite kulgemise ja konstruktsioonide läbiviikudega);
  - 2.5.3. elektriprojekti osaga.

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

Tänu energia tootmisele muutub hoone energiamärgis positiivsemaks. Päikesepaneelide ühendamiseks elektrivõrku tuleb teha päikeseüsteemi elektriaudit ja kooskõlastada see kohaliku võrguvaldajaga.

- 2.6. Projekteeritud hoonete energiamärgise koostamisel lähtuda majandus- ja taristuministri määrusest nr 36 „Nõuded energiamärgise andmisele ja energiamärgisele“.
- 2.7. Koostatav ehitusprojekt peab vastama ehitusprojekti standardis (Eesti Standard EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“) eel- ja põhiprojektile, sh asendiplaanilistele ja sisearhitektuurile, esitatud nõuetele. Projekt ja ehitise infomudel vormistada Majandus- ja taristuministri määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ vastavalt.
- 2.8. Koostatav ehitusprojekt peab vastama linnatänavate standardis (Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“) esitatud nõuetele. Parkimismatiivi arvutamisel lähtuda ehituse liigist „hotell“ ja sõiduautode parkimismatiivi arvutamisel ehitise asukohast „korruselamute ala“ ning jalgrataste parkimismatiivi arvutamisel keskuse klassist „I kesklinn“.
- 2.9. Krundi projekteerimise osas peab olema haljastuspetsialisti poolt koostatud õueala tsooneerimist, sajuvee ohjamist ja istutusi kajastav plaan. Haljastuse projekteerimisel lähtuda standardist EVS 939-3:2020 „Ehitusaegne puude kaitse“. Haljastuse osakaal projekteerida krundist vähemalt 30%, millest omakorda peab olema 40% kõrghaljastust (kõrghaljastuse osakaalu arvestatakse täiskasvanud liigi võraulatuse alusel). Krundi planeerimisel arvestada sajuvee immutuse ja talvel lume ladustamisalaga. Projekteerida vastupidavaid pika kasutuseaga materjale. Valida hõlpsasti hooldatav (väheste hoolduskuludega) kujunduslahendus.
- 2.10. Ligipäätavuse tagamiseks peab koostatav projekt vastama ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määrusele nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“ arvestades liikumis-, nägemis-, kuulmis- ja intellektipuudega inimeste erivajadusi, samuti ajutise iseloomuga erivajadusi, ligipäätavuse standardile (EVS-EN 17210:2021) ja võttes arvesse Euroopa Sotsiaalfondi raamprogrammi toel Astangu Kutser rehabilitatsiooni Keskuse tellitud juhendmaterjal „Kõiki kaasava elukeskkonna kavandamine ja loomine“ esitatud juhiseid ([https://www.astangu.ee/sites/default/files/media/koiki\\_kasava\\_elukeskkonna\\_kavandamine\\_loomine.pdf](https://www.astangu.ee/sites/default/files/media/koiki_kasava_elukeskkonna_kavandamine_loomine.pdf)).
- 2.11. Projektile on lisatud täidetud Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti väljatöötatud määruse nr 28 enesekontrolli leht ([Ligipäätavus | Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet \(ttja.ee\)](https://www.ttja.ee/et/tehnilise-jarelevalve-amet)).
- 2.12. Hoonetesse suunatud investeeringud peavad vastama uue Euroopa Bauhausi väärtustele ([https://new-european-bauhaus.europa.eu/system/files/2021-09/COM%282021%29\\_573\\_ET\\_ACT.PDF](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.

Uue Euroopa Bauhausi eesmärgid on väljendatavad väärtuste kolmnurgana, mis koosneb kolmest lahutamatu põhiväärtusest:

kestlikkus – see on 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 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 elukeskkond peab 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. Eelprojekt

Koos toetuse taotlusega esitab taotleja toetatud eluaseme eelprojekti (tekstifailid digitaalselt PDF-s (Teisaldatava Dokumendi Formaadis) või OpenDocument formaadis ning joonised PDF-s) järgmises koosseisus:

- 3.1. Situatsiooniplaan – koos ühiskondliku transpordi ja lähimate teenuste kauguste ning paiknemisega.
- 3.2. Asendiplaan – mis peab võimaldama hinnata projekteeritava maa-ala kavandatavat kasutamist, joonis esitada mõõtkavas 1:500.
- 3.3. Korrus(t)eplaan(id) – koos ruumide nimetuste, pindalade ja gabariitmõõtmega, mõõtkavas M1:100 või M1:200.
- 3.4. Vaated – koos kõrgusmärkide, korruselisuse ja väliviimistlusmaterjalide infoga, joonised peavad võimaldama hinnata kavandatava ehitise visuaalset sobivust, sise- ja välisruumi seoseid, mõõtkavas M1:100 või M1:200.
- 3.5. Ruumide eksplikatsioonitabel – kus märgitud ruumide suletud netopinnad, ruumigruppide suletud netopinnad koos hoone erinevate funktsioonide ruumikasutuse proportsioonidega;
- 3.6. Ehituskulude prognoos ja ajakava.
- 3.7. Seletuskiri – mis sisaldab olemasoleva olukorra, asendiplaanilise, ligipäätavuse, haljastuse ja heakorra, konstruktiivse, välisviimistluse, veevarustuse ja kanalisatsiooni, kütte ja ventilatsiooni, energiatõhususe, jäätmekäitluse, keskkonnakaitse põhimõtteliste lahenduste kirjeldust.

### 4. Keskkonnasäästlike nõuete, sotsiaalsete kaalutluste või innovatsiooni rakendamine

Toetatud eluase peab võimaldama elanikel igapäevaselt iseseisvat toimetulekut ja tuleb arvestada tehniliste lahenduste koostamisel järgmiste võimalike funktsioonide ja seadmetega:

- 4.1. Ravimidosaatoreid, mis annab märku ravimite võtmise ajast ning võimaldab võtta vaid õige koguse ravimeid;
- 4.2. Pliidivalve komplekt, mis elektri- või gaasipliidi sisse unustamisel elektri/gaasi välja lülitab;
- 4.3. „Rääkiv“ tualettruum dementsusega inimestele, kuhu on installeeritud arvutiekraan, mis annab juhiseid nii pildi kui heli kaudu;

- 4.4. 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, lemmiklooma omada;
- 4.5. Liikumis-, valgus-, temperatuuri-, infrapuna andurid ja kukkumis- ning põrandaandurid, mis toetavad eaka turvalisust saates kontaktisikule signaali erakorralises olukorras;
- 4.6. Häirenuputeenus, mis võimaldab olla kontaktis kõnekeskusega, kus hädaolukorda hinnatakse ning pakutakse vajalikku abi;
- 4.7. Meditsiiniliste näitajate (nt vererõhk) esitamine ja jälgimine virtuaalselt krooniliste haiguste ning haiglaravilt koju naasemise puhul;
- 4.8. Kommunikatori ja sotsiaalset suhtlust toetavad virtuaalteenuste kasutamine, mis võimaldavad nii suhtlust teiste kasutajate ja lähedastega kui ka rühmategevustest osavõttu;
- 4.9. Toetavad tervishoiu- ja hoolekandeteenused: sotsiaaltöötajate, avahooldustöötajate ja arstide-õdede virtuaalsed visiidid (videokonverentsil põhinev patsiendi-arsti suhtlus).