

Raadiku Arendus OÜ, Stell ja Raadiku elanike kohtumine

18. märts 2021 kell 19:00-21:15; online

Osalejad:

Natalja Kattai (8/1), Kristiina Lindau (8/2), Kristiine Kanarbik (8/2), Liivi Reiners (8/2), Andra Kotov (8a/1)
Aivar Reimets (8/3), Heli Lääne (8/3), Diana Suun (8b/3) – Raadiku elanikud

Jarmo Lööke, Maria Rogen – Stell OÜ

Hannes Tall, Priit Sepp, Liisa Palm – Raadiku Arendus OÜ

Aarne Kuusk – Tallinna Linnavaaramet, kinnisvarahalduse osakonna peaspetsialist

Maria Derlõš, Aivar Kamal – Linnalabor, modereerija ja protokollija

Koosoleku slaidid:

<https://docs.google.com/presentation/d/1TRmYHtugnV0wALqNbEkkiK8eaiW5dU9zy8P9B2DyLz8/edit?usp=sharing>

Sissejuhatus

Kord kolme kuu jooksul toimuvad kohtumised aktiivsete elanike ning Raadiku Arenduse ja haldusfirma esindajate vahel. Vastavalt vajadusele kaasatakse teisi osapooli.

Kohtumisest võtavad osa elanikud, kes on osalenud varasematel avatud kohtumistel või andnud muul moel märku oma huvist mõelda kaasa Raadiku elukoha küsimustes.

Kohtumiste eesmärk saada elanikelt vahetut tagasisidet ja arvamust Raadiku peamiste temade kohta (heakord, haldus, turvalisus ja infovahetus) ning anda põhjalikumaid selgitusi küsimustele, mis elanike kõige rohkem huvitab.

Kohtumisi aitab korraldada MTÜ Linnalabor.

1. Haldus- ja remonditööde ülevaade jaan – märts 2021

Ülevaade remonttöödest, mida teostab Raadiku Arendus OÜ oma vahenditest. Kulusid ei lisata üürnike arvetele ei otseselt ei varjatult.

Peamised tehtud tööd viimaste kuude jooksul:

- 8b/3 maja paneelivuukide parandusega (töö on lõpusirgel) – 24 000 eurot;
- Madalates majades tuletõkkeklappide vahetus – 2 200 eurot
- 8/1 maja on prügimaja lukustamine ja fonosüsteemi vahetus – 3 000 eurot
- 8/3 maja suitsueemaldussüsteemi renoveerimine summas 36 000 eurot
- Kõikides majades toimus 2020. aasta kevadel ja sügisel kuni kätepuhastusjaamade paigaldamiseni igapäevane puutepindade desinfitseerimine. Töö maksumus 2020. aasta detsembris ja 2021. aasta jaanuaris – 4 000 eurot (kulu kattis Raadiku Arendus OÜ, kuigi kulu on heakorrakulu)

Plaanid uuel majandusaastal aprill 2021 - märts 2022 (tegemist esialgse plaaniga, mis võib muutuda vastavalt vajadusele):

- Kõikide prügimajade renoveerimine – 23 000 eurot
- Tornmajade käsipuude renoveerimine – 3500 eurot
- Uue mängu- ja spordiväljaku ehitamine (vana rularambi asemele) – 54 000 eurot
- Hoovialade haljastuse korrastamine – 8 000 eurot
- Madalate majades liftide parandustööd – 20 000 eurot. See on olnud iga-aastane prioriteet, sest liftide kasutus on väga tihe ning kulusad vajavad väljavahetamist
- ATS süsteemi parandused – 6 000 eurot

- 8/3 majas suitsueemaldussüsteemi parandus – 36 000 eurot
- Parkimismaja evakuatsiooni valgustussüsteemi renoveerimine – 36 000 eurot
- 8a/3 paneelivuukide renoveerimine – 27 000 eurot
- Jooksvad trepikodade värvimised – 20 000 eurot
- Ventilatsiooni puhastamisega korterites ja üldaladel – 44 000 eurot.

Hooldustehnikud käivad läbi kõik korterid, teostatakse ventilatsiooni puhastus ja korteri ülevaatus. Tehakse foto korteri seisukorra kohta. Kontrolli ajal on muuhulgas võimalik tuvastada, kes naabritest suitsetavad. Tuleb märkida, et suitsetamine korterites on kodukorra järgi keelatud. Kolme fikseeritud sarnast rikkumist on alus lepingu ülesütleamiseks.

Ülevaade pöördumistest Stell infoliinile ja haldurile

1. jaanuarist kuni 18.märtsini on olnud u 500 pöördumist. Neist 70% seotud oma korteri probleemidega (segisti, elekter jne), 20% üürilepingute kohta, 10% üldkasutatavate alade kohta (trepikojad ja hooviala). On välja kujunenud, et igas majas on u 2-3 eriti aktiivset inimest, kes märkavad ja annavad teada erinevate probleemide kohta.

Üleskutse halduri poolt – olla sama aktiivsed probleemide teavitamisel infoliinile ja halduri meilile. Kõikide üürnike suurema aktiivsuse korral, on võimalik probleeme kiiremini lahendada.

Elanike küsimus: Kas tornmajades on ettenähtud peasissekäikude varikatustelt lekete likvideerimine?

Vastus: 2020. aastal tehti kõik katused korda (sh varikatused). Kui probleeme leidub, siis saab tellida garantiiremonti. Vaadatakse üle.

Elanike küsimus: tornmajades vuukimistöid teostav firma käitus vastutustundetult viisil seades elanike ohtu. Ei olnud paigaldatud hoiatussilte, piirdeid jms. Samuti jättis firma enda järel ehitusprahti, kipsinoad prügimaja juurde. Mure, et selle väljaveo eest maksavad elanikud.

Vastus: Ehitusfirmaga on juba suheldud probleemist. Võetakse veel kord ühendust kinnituse saamiseks, et nad utiliseeriks ise oma prügi.

2. Haldus ja heakord

SISE- ja VÄLIKORISTUS

Ülevaade sise- ja välikoristuse korraldusest

Raadiku.ee lehel asuvad kõik tabelid sise- ja välikoristuste kohta. 5 korda nädalas teostatakse kuivpuhastust, 2 korda nädalas märgpuhastust. Samuti kogu aeg toimub trepikäsipuude, uste ja liftiuste puhastamine. Kojamees korjab lahtist prahti. Õues tuleb jälgida, et prügikastid oleksid tühjendatud. Prügikonteineri korrastus on tähelepanu all. Talveperioodil toimub 5 korda nädalas (või vajaduspõhiselt) treppide ja kõnniteede libedustõrje. Suvisel ajal 1-2 korda kuus muru niitmine, hooajalised tööd toimuvad kord aastas (nt. hekipõõsaste korrastamine).

Elanike kommentaar: inimesi tuleb rohkem korrale kutsuda ja näiteks selgitada, et maja sisendes tuleb jalatsid puhastada. Tuleks seda kommunikeerida nii eesti kui ka vene keeles. Inimesed võiksid ise aktiivsemalt enda järgi koristada. Kiidetakse 8/1 maja koristajat.

Elaniku küsimus: Millal toimub killustiku koristus tänavatelt?

Vastus: Killustiku puhastamist tehakse siis, kui lumi on sulanud ja ilmteate järgi ei ole miinuskraade ehk siis, kui libeduseoht on kindlasti möödunud.

Elanike küsimus: Kaubaalustes tehtud istumisalad ja lauad hooviala - neid tuleb koristada ära. Sinna kogunevad noorukid ja muud soovimatud isikud, kes rikuvad öörahu.

Vastus: need on rajatud Tallinna Spordi- ja Noorsooameti toetusel 2018. aastal kaasates kohalike noori. Eesmärk suurendada vastutustunnet oma kodukoha suhtes ja anda võimalus teha oma kätega midagi kasulikku. Neid istumiskohti kasutavad soojal ajal elanikud ise vaba aja veetmiseks, Lasnamäe noortekeskus viib läbi ka noorsootegevusi õues. Paraku iga istumiskoht linnas võib olla kohaks ebasobilikuks käitumiseks, kuid see ei ole piisav põhjus nende eemaldamiseks. Küll aga jälgitakse välimööbli seisundit ning parandatakse/eemaldatakse kui on katki.

Elanike ettepanek: Kas on võimalik kaaluda "jääpurustaja" kasutamist, et eemaldada jääd?

Vastus: Raadiku teede pikkus on 2 km, seega jääpurustajaga seda läbi käia on liiga ajamahukas. Kasutades sisepässi treppidel, võib see lõhkuda plaate, mille tulemusel nõuavad need hiljem remonti.

Elanike ettepanek: Teha killustiku konteinerid ligipääsetavaks, et elanikud saaksid seda päeva jooksul vajadusel ka ise panna?

Vastus: Jah, saab kaaluda selle tegemist.

Elanike kommentaar: Talvine teehooldus on olnud ebapiisav. Mida annab teha, et seda parandada?

Vastus: Teede puhastamise teenus on toimunud regulaarselt. Kui tekib päeva jooksul libedus, siis pannakse uuesti killustiku järgmisel päeval. Selgituseks: kvartalisestest sõiduteede korrashoiu eest vastutab Raadiku Arendus OÜ; kvartali ümber olevate sõiduteede eest vastutab linn. Seega võib olukord erineda.

Varsti sõlmitakse leping uue teenusepakujaga heakorratööde kohta (Stell asemel). Lepingu sõlmimisel tuleb kõikides kanalites elanikele teavitust. Loodetakse uudset lähenemist.

PRÜGIMAJAD

Prügimajade lukustamisest

Algselt on olnud prügimajad kinni oma eraldi võtmega, kuid omal ajal elanike palvel tehti prügimajad lahti, et oleks mugavam kasutada. Viimaste aasta jooksul on tulnud elanikelt aga tagasiside prügimajade taas lukustamise osas. Seekord on seda otsustatud teha fonoluku võtmega. Esimese katsetusena tehti 8/2 majas, mis näitas head tulemust, seega nüüd rakendatakse kõikjal.

Elanike küsimus: Miks on otsustatud panna prügimajad kinni fonolukuga, mitte tavavõtmega?

Vastus: Varasem kogemus näitab, et elanikud jätavad prügikotid prügimaja ette, kui ununeb prügimaja võti. Seda juhtub suurema tõenäosusega, kui prügimajal on oma võti. Seetõttu on otstarbekas kasutada ukseööpi, mis on nagunii alati kaasas. Samuti on fonosüsteem töökindlam, ei ole vaja luku katki mineku korral iga kord tehnikut kutsuma. Oli teada antud, et fonomagnet ei ole nii tugev nagu seda on vaja. See probleem on juba lahendatud ja vanades majades vahetatakse välja vana fonosüsteemi (sh 8/3 maja magnet on nüüd korras).

Elanike küsimus: Osa prügimajadest on vigaste ustega. Samuti kuigi enamik prügimaju on lukus, on ustel avad (osadel pandud kinni vineeriga), mille tõttu saab nagunii igaüks seda lahti teha. Millal ja kuidas seda lahendatakse?

Vastus: Probleem on teada. Jõudumööda pannakse avad kinni. Pikemaajalisem lahendus on prügimajade renoveerimine, mis on planeeritud käesoleval aastal. Selle raames tulevad seal kus vaja prügimajadele uued ukse. Enamasti tegemist värvimistöödega, mida tehakse ilmade soojenemisel. Uste vahetusel jälgitakse, et oleks tugev magnet, et ei oleks võimalik ilma võtmeta uksi lahti kiskuda.

Elanike küsimused: Milline on olukord kaameratega, kuivõrd saab nende abil tuvastada võõraste prügi mahapaneku?

Vastus: Tornide ees on uued kaamerad, mis on suunatud prügimajadele. Tänu kaamerale on juba tuvastatud võõraste inimeste poolt prügi mahapanekut ja edastatud MUPO-le. Ühes prügimajas katsetatakse prügimaja-sisest kaamerat. Sildid kaamerate kohta asuvad prügimaja uktsel.

Elanike küsimused: Millal toimub põlenud prügimaja parandus?

Vastus: Prügimaja katus ja seinad on olemas, pooleli veel värvitööd ja võrk. Seega tööd veel pooleli.

MUUD TEEMAD

Lisavõtmete tellimise kord

17.märtsist lisavõtmete tellimise kord -

<https://www.raadiku.ee/reeglid-ja-elukorraldus/lisavotmete-tellimise-protseduur>

Elanike ettepanek kirjutada lahti ka võtmete täpne hind: fonovõti 5eur + km = 6eur ja korteri võti 6eur + km = 7,2eur.

Elanike küsimus: Vee kloorisisaldus tundub suur. Mida saab sellega ette võtta? Kas näiteks veepuhastus igasse korterisse?

Vee kloori sisaldus: Tallinna Vee sõnul vastab vee kvaliteet kõikidele normidele. Majadel on hetkel mudafiltrid. Uuritakse, mida tähendaks veepuhastusfiltri paigaldamist ja mis mõju ta annab, kuid kloorisisaldust see ei muuda.

Elanike küsimus: Kuidas moodustuvad arved? Kuidas saab kontrollida oma korteri teenuste arvete õigsust?

Vastus: Raadiku Arendus on sõlminud teenusepakujatega lepingud – küte, vesi, elekter, elektrivõrgu teenus ja prügi väljavedu. Arved Raadiku Arendusele esitatakse näitude järgi, kõikidel süsteemidel on näidulugejad peal. Selle järgi tekib kuu kulu. Raadiku Arendus maksab arved ära, seejärel jagab kulud korterite vahel ära ja esitab vastava arve korterile. Kui on eraldi mõõdikud igal korteril, nagu elekter ja vesi, siis jagatakse kulu konkreetse näidu järgi. Muul juhul, nagu küte ja prügi, jagatakse seda korteri lepingus oleva neto ruutmeetri pinna järgi. Arvete esitamisel ei pane Raadiku Arendus juurde koefitsente, kulud tehakse otse edasi.

Raadiku Arenduse kohustus on seejuures nõuda arvete maksmist neilt, kes seda ei tee. Selle tulemusel tekkinud võlga, ei küsita otsesel ega varjatud kujul teistelt elanikelt. Huvi korral saab Raadiku Arendus majandusaasta aruandeid vaadata (vandeaudiitori poolt kontrollitud), et veenduda arvete korrektsuses.

Samuti saab küsida teenuste alusarveid näha haldusfirma arveametniku kaudu. Seejuures tuleb silmas pidada, et alusarved on maja, mitte konkreetse korteri kohta.

Elanike küsimus: Kuidas tekib elektrihind?

Vastus: Elektri hind ostetakse Eesti Gaasi käest elektribörsil põhineva ehk “muutuvhinnaga” paketina, hind 0,33 eurot/kwth + marginaal. Muutuvhinnaga pakettis sõltub elektri hind Nordic Pool Spoti börsi hinnast, mis muutub tunnipõhiselt. Seda saab vaadata ka tagantjärgi siit:

<https://www.nordpoolgroup.com/Market-data1/Dayahead/Area-Prices/EE/Monthly/?view=table>

Elanike küsimus: Raamatupidajal ei ole õigust välja öelda telefoni teel konkreetse korteri võlga ega ettemaksu (ka mitte isikukoodi alusel).

Vastus: Räägitakse üle raamatupidaja ja juristiga, et edaspidi seda ei oleks.

3. Turvalisus ja ohutus

Tuleohutuse auditi tulemused

Raadiku majades on tuleohutusega kõik hästi. Evakuatsioonivalgustuses osad lambid ei põlenud, käikude korras vahetatakse välja. Samas läbiv teema on koridorides evakuatsiooniteedele jäetud asjad (kelgud, lillepotid, jalgrattad, mööbel). Meeldetuletusena: evakuatsiooniteed peavad olema kogu aeg vabad. Selle jälgimiseks tehakse regulaarseid ringkäike. Üleskutse ka elanikele: jälgida ka enda poolt, et koridorides ei jäetaks asju ja anda haldurile teada, kui seda on tehtud.

Elanike küsimus: millised tööd hetkel toimuvad 8/3 majas ja kas see võib põhjustada ventilatsiooni töö muutumist korteris (undamine, suurem tõmme jm)?

Vastus: 8/3 majas toimub suitsueemaldussüsteemi renoveerimine, tööd peaksid olema lõppenud märtsikuu lõpuks. Selle töö jooksul tehakse lahti ka suitsueemaldusluuke, mis võib põhjustada tugevamat tõmmet korterites. Elanikel anda teada, kui pärast tööde lõppu on endiselt probleeme.

Elanike küsimus: Kas nende tööde käigus puhastatakse ka ventilatsioonisüsteemid prahist?

Vastus: Üks kord poolaastas puhastatakse ventilatsioonisüsteemid. Viimati see toimus sügisel.

Elanike küsimus: Kas on plaanis paigaldada veel kaameraid, et jälgida korrariikumisi hoovialal?

Vastus: Raadiku elanikel toimuvad pistelised turvapatrullid (hiljuti oli 8/3 majas). Sama firmaga käib praegu arutelu, et vaadata üle kogu Raadiku olukord (kas ja kuhu panna kaameraid juurde).

Elanike küsimus: Kuidas on võimalik tornmajades teha trepikojad turvalisemaks, et võõrad inimesed ei pääseks sisse sinna koguneda, suitsetada, juua jne.

Vastus: Probleem olemas, seda küsimust peab eraldi arutama, üks mõte on kasutada fonolukuga sarnast süsteemi.

Elaniku küsimus: kõik elanikud ei pääse kõikjal oma arvestitele ligi võtmega.

Vastus: Arvestades, et võtmed on sarjatud, peaks olema kõigil ligipääs ka arvestitele. Kui see ei toimi, siis anda haldurile teada.

Elanike küsimus: Kas saab panna heakorra märke (koerte järel koristamine jm)? See on paremaks aluseks keelamiseks, kutsuda MUPO kontrollle tegema.

Vastus: Ei ole väga palju usku märkide toimimisse, samas võib proovida.

Elanike küsimus: noored käivad madalate majade rõdude all suitsetamas ja urineerimas. Kas ei saa neid rõdualuseid kinni panna?

Vastus: Probleem arusaadav, kuid selle lahendamiseks ei ole sellel aasta vahendeid arvestatud. Et sellega tegeleda, peab sel juhul ära jätma midagi muud.

Elanike küsimus: Kas ja millal on planeeritud üle vaadata mänguväljakute konstruktsioone?

Vastus: Mänguväljakutel teeb regulaarset ülevaatus Atix OÜ. Viimati tehti ülevaatus hilissügisel, mille jooksul tuvastati probleeme väikestel rularampidel (parandused tehtud). Haldur võtab ühendust mänguväljakute hooldajaga, et planeerida uut läbivaatus.

Elanike küsimus: Millised on koroonaviiruse ennetavad meetmed? Arvestades soovitusi liikuda liftis üksinda, kas on võimalik programmeerida lifte nii, et võttes inimest peale konkreetset korrusel sõidaks lift ilma vahepeatusteta alla?

Vastus: Elanike palvel on koroonaviiruse leviku pidurdamiseks pandud kinni Raadiku mänguväljakud. Paraku lifti tarkvara ümberkorraldamine nõuaks kulukaid väljaminekuid ja ei ole seega otstarbekas.

4. Infovahetus ja koostöö

Kuidas toimub Raadiku teemal suhtlus Tallinna Linnavaraametiga?

Tallinna Linnavaraameti poole saavad elanikud alati pöörduda. Eelistatud on, et seda tehakse üldkontakti kaudu (linnavaraamet@tallinnlv.ee). Selle kaudu registreeritakse kõik pöördumised Postipoiss süsteemi kaudu ja suunatakse õige ametniku poole.

Arvestades, et viimasel ajal on elanikud pöördunud Linnavaraameti poole erinevatel teemadel, on ettepanek viia läbi aprillis veebi teel kohtumine, kus Linnavaraameti jurist selgitaks täpsemalt üürilepingu ja arve põhimõtteid. Selgituseks: üüriarved, mida Stell välja saadab genereeritakse linna tarkvara süsteemis; sinna sisestatakse arvete algandmed ning toimub korteri vahel jagamine ja arvete jagamine.

Healuküsimustik

Viimati tehtud 2017. aastal. Planeeritud viia läbi uuesti aprilli jooksul, kaasata võimalikult palju elanike (igasse postkasti ka paberkujul). Eesmärk kaardistada elanike arvamusi, et selle põhjal paremini planeerida tegevusi Raadikul.

Infovahetuse parandamine

- Stendidel plaanis uuendada infot aprillis, kui toimub ka heakorra teenusepakkuja muutus.
- On kaalumisel panna trepikodades paberteadete stendide asemel ekraanid, mis oleksid vandaalikindlad.

Elanike kaasamise formaat

- Kolm elanike koostöö formaati:
 - kord aastas avatud elanike arutelud – vaba osalemine, kokkuvõtted edastatakse haldusfirmale ja omanikule, info trepikodades ja raadiku.ee lehel
 - kord kolme kuu jooksul kuni 10 elanikuga kohtumised haldusfirma ja omanikuga – osalemiseks edaspidi eelnev registreerimine
 - tagasiside andmine heakorratööde osas
- Üleskutse elanikele on anda koostöös protsessis osalemise huvist teada. Täpsem info üleval trepikodades ja raadiku.ee lehel:
<https://www.raadiku.ee/reegliid-ja-elukorraldus/elanike-kaasamine-ja-koostoo>
- Uus piloot-ettepanek on katsetada 8/2 majas elanike seas nn. kontaktisiku valimisega. Eduka katse korral rakendada ka teistes majades.
 - Kontaktisiku(te) rolli esialgne nägemus: (1) osaleda ja esindada oma maja kord kvartalis kohtumistel haldusfirma ja omanikuga; (2) vajadusel koguda elanikelt tagasisidet; (3) selgitada ja aidata elanikel paremini mõista Raadiku elukorraldust; (4) anda kord kuus ülevaadet kogu maja heakorra olukorrast.
 - Valimise protsess:
 - üleskutse esitada oma kandidatuur (kirjeldada oma motivatsiooni ja sobivust) – u 2 nädalat;
 - tingimus: hea eesti keel, valmisolek konstruktiivseks, rahulikuks ja mõistvaks koostööks;
 - kandidaatide seas saavad maja elanikud anda oma toetushääle (igasse postkasti hääletussedel) – u 2 nädalat;
 - võib olla rohkem kui üks kontaktisik.