

”Mõnel materjalil on tellimisajad mitme kuu pikkused ja seetõttu on väga oluline õigeaegsete tellimuste esitamise, et ei tekiks suuremaid viivitusi materjalide taga ootamisel.

riood ja majja pole võimalik kolida, seda pikemalt tuleb kanda suuremaid igakuiselid kulusid.

Väärtusta planeerimist. Ehituses on kiiruse saavutamise võtmesõnadeks “ettevalmistus ja planeerimine”. Mida paremini on tehtud erinevad ehituseelsed ettevalmistustööd, seda sujuvamaks ja kiiremaks saab ehitusplatsil ehitustööd muuta.

Teisiti öeldes on väga oluline tähelepanu pöörata projekteerimisele ning üritada lahendada projekti ennekõike kõik keerulisemad sõlmed.

Projektist algab paratamatult suur osa probleeme, mille läbimõeldud lahendus annab hiljem ajavõitu ning usaldusväärse tulemuse nii hinnaküsimise etapis kui ka ehituse käigus.

Hinnaküsimise ja ehituslepingu käigus võetakse detailselt ette planeerimine ja kirjeldatakse oma hinnaküsimises täpselt need eesmärgid ning ka kiirema ehituse soovid.

Eesmärgiks on ehitusfirmale ette anda võimalikult selged ja täpsed soovid, mis ajaks peab maja valmis olema, milliseid nõudeid sellega seoses ehitusfirma peab täitma.

Seejärel koostavad ehitajad hinnapakkumised, kus kindlasti ka tuuakse välja neid probleeme, mis takistavad soovitud tähtjaks ehitustööde lõpetamist.

Need probleemid tuleks koos ehitajaga hinnaläbirääkimiste etapis läbi arutada ja vajadusel koos leida lahendus, mis siiski võimal-

daks ehituse tempot hoida või siis korrigeerida ajaplaani selliseks, et see reaalsusele vastaks.

Arvesta ilma ja tellimistähtaegu. Põhjalike ettevalmistustööde eesmärk on paberil kogu maja ehitamine läbi mängida. Sealhulgas on tähtis hõlmata aruteludes kõiki peamisi ehitustöid ja jälgida pingsalt kalendrit. Arvestama peab ka võimalikke ilmastikuolusid ning vajalikke materjalide tarneid ja alltöövõtjate ressursse.

Mõnel materjalil on tellimisajad mitme kuu pikkused ja seetõttu on väga oluline õigeaegsete tellimuste esitamine, et ei tekiks suuremaid viivitusi materjalide taga ootamisel. Samamoodi on oluline teha ka eelkõikulepped ettevõtetega, kes nn alltöövõttu teevad, et ka nendel oleks just soovitud ajaks tööde teostamiseks aeg broneeritud.

Kasulik on kasutada tööetappide tähtaegasid, mis seliste vaheetappidena aitavad tööde edenemise tempot jälgida ja tempot hoida. Ideaalis võiks ehituselepingu juurde kuuluda ka läbimõeldud kalendegraafik, kus oleks terviklik tellimuste ja alltöövõtulepingute tellimiste ajaplaan, mis arvestaks umbes kahe- või kolmenädalase varuajaga, juhaks kui siiski tekib probleeme ning tekivad ootamatud seisakud.

Erakorraline õigeaegne valmimine. Selliseid plaane tehakse eramajade puhul vähe ning seetõttu kipuvad eramajade valmissaamised mitmeid kuid venima. See, et

plaanitud ehitusaeg erama ja ehitamisel ületatakse paari kuuga, on pigem tavaline kui erakorraline.

Üks venimise põhjus on tavaliselt ka viimase hetke muudatused, mis enamasti tellija, kuid ka aeg-ajalt ehitaja initsiatiivil tehakse. Põhjused muudatusteks tekivad näiteks sellest, et tellija saab valmivat lahendust nähes alles siis ehitusest tervikliku ettekujutuse.

Võib juhtuda, et see, mis varem paberil sobis, tellijale enam ei meeldi ning soovitakse teha muudatusi. Erinevad sisekujunduslikke muudatusi ja ideid tekib samuti, mis samuti võtavad lisaaega, millega ei oska kohe projekti alguses arvestada.

Nõua ajaplaanist kinnipidamist. Tellija ülesanne on teha omalt poolt kõik, et püstitada ajaplaan, teha korralik ettevalmistus läbimõeldud projektiga ning koos ehitajaga detailides planeerida tööde ajagraafik, mis võimalikult täpselt arvestaks kõigega, et ehitustööde tegemisel ei tekiks takistusi, mis ajaplaani oluliselt muudaks.

Ei ole vale öelda, et kogu maja ehitamise projektist tasub kulutada isegi kuni 50% ajast just kavandamise ja planeerimise etapile, et ehitusplatsil ehitamine kiiremini läheks.

Tellijana tasub ka ehitusperioodil olla see pool, kes regulaarselt uurib ehitajalt ajagraafikus püsimist ja vajalike materjalitarnete tegemist ning kes jonnakalt ajaplaanist kinnipidamist nõuab.

Ä Tasub teada Ettevalmistus ja planeerimine

Küsimused, mida küsida enne ehitusega alustamist.

Kas on tellitud korralik põhiprojekt ja kõik vajalikud tööjõudnised?

Kas on olemas projekti mahuarvutused ja põhjalikud spetsifikatsioonid, kus kogu materjalivajadus on üheselt selge?

Kas on tagatud, et ehituse algusajaks on vajalikud kommunikatsioonid ehitusplatsil olemas, ennekõike elekter ja vesi?

Kas läbi on mõeldud ehitusplatsile juurdepääs, et platsile saaks sõita ka raskem tehnika?

Kas ehituse algusajaks on olemas ka ehitusluba ning pole mingeid takistusi tööde alustamiseks?

50%

ajast võiks kulutada maja ehitades just planeerimise ja kavandamise etapile, et ehitusplatsil ehitamine kiiremini läheks.