

www.ruukki.ee

PANUSTA LAHENDUSTELE, MIS KESTAVAD!

Ehitamisel ja renoveerimisel saab parema tulemuse, kui lähtuda lahenduste väärtusest ajas, mitte hetkeväärtusest – kasulikumad on lahendused, mis kestavad kauem.

Ruukkist saad kvaliteetsed ja energiasäästlikud teraskatused, fasaadilahendused, *sandwich*-paneelid jpm.



**MERI
OTSIB NAABRIT!**



Kodulahe -
linnakorterid looduses

www.kodulahe.ee



Aivar Kaljulaid
564 0565



Marianne Puustak
526 0323



Agur Tammistu
501 0434

SISUJUHT

4 Tuli tegi enam kui 7 miljoni euro eest kahju



6-10 Ärihoonete energia-tõhusus luubi all

12-15 KredEx toetab taas kortermajade rekonstrueerimist

16-18 Aktiivne korteriühistu ise arendaja rollis

20 Korterturg: välismaalased müüvad rohkem kui ostavad

22-23 Stiilne renoveerimine: hruštšovka puhkes öide

24-26 Mida jälgida kortermaja renoveerimisel

28-29 Uusarendus *versus* renoveeritud vana

30 Sarikapeod

Kinnisvara

Toimetaja: Lea Korem,
tel 667 0228, e-post: lea.korem@aripaev.ee
Reklaami projektijuht: Martin Voll,
tel 667 0030, e-post: martin.voll@aripaev.ee
ftp.aripaev.ee/incoming/Rekl
Kujundaja: Margit Toovere, OÜ Kujundusvabrik
Fototoimetaja: Raul Mee, raul.mee@aripaev.ee

Äripäev

Peatoimetaja: Meelis Mandel
Väljaandja: AS Äripäev
Pärnu mnt 105, 19094 Tallinn
telefon: (372) 667 0195, (372) 667 0222

Toimetus
e-post: aripaev@aripaev.ee
tel: (372) 667 0111

Reklaamiosakond
e-post: reklaam@aripaev.ee
tel: (372) 667 0105

Tellimine ja levi:
e-post: register@aripaev.ee
tel: (372) 667 0099

Tellimine internetis:
www.aripaev.ee/tellimine

Äripäeva tellija eelised – ostukeskkond
privileeg aripaev.ee ja spetsiaalset võimalust soetada
Äripäeva raamatuklubi raamatuid.

Äripäev veebis: www.aripaev.ee
Trükk AS Kroonpress

Toimetust võtab endale õiguse kirju ja kaastoid vajaduse korral lühendada. Toimetust kaastoid ei tagasta. Kõik ajalehes Äripäev ja tema lisades avaldatud artiklid, fotod, teabegraafika (sh päevakajalised, majanduslikul, poliitilisel või religioosel teemal) on autoriõigusega kaitstud teosed ning nende reprodutseerimine, levitamine ning edastamine mis tahes kujul on ilma ASI Äripäev kirjaliku nõusolekuta keelatud. Kaebuste korral ajalehe sisu kohta võite pöörduda Pressinõukogusse, pn@ealil.ee või tel (372) 646 3363.

JUHTKIRI

Renoveerimine – see on suur seiklus!

Korteriühistud üle Ees-
ti on otsustanud oma
praegust elukeskkon-
da väärtustada ja sin-
na jõudumööda in-
vesteerida. Kompleksrenoveerimist

võib teha väga erineval viisil ja erinevate rahadega. Kinnisvarauudised.ee on sageli avaldanud arvamusi nii paneelmajade poolt kui vastu. Mustamäele on ennustatud Kalamaja saatust ja teisalt kutsutud sealt põgene-ma nagu uppuvalt laevalt. Detsembrikuu tehingute põhjal ületasid Kalamaja korterite hinnad juba Kadrioru korterite hinna. Kas aga Tallinna mägedele 50 aastat tagasi kerkinud majad suudavad oma tähetunni ära oodata? Praeguses seisus kindlasti mitte.

KredExil avanes eelmisel aastal kortermajade rekonstrueerimise uus toetusmeede, mis saab olema paljudele projektidele elukeskkonna parandamisel abiks. Lisaks pangalaenule ja toetusmeetmetele võib oma renoveerimist rahastada aga hoopis uuel viisil. Tutvustame ühistut, kes tänu pealehakkamisele ja sobivatele oludele hakkas ise kinnisvaraarendajaks.

Korteriühistutele, mis on asunud renoveerimise teele, on tasuks korras maja, puhas õhk, soe tuba ning mitte vähetähtsa tulemina rõõm ühisest ettevõtmisest ja kasvanud kogukonnatunne. Ka esialgsed renoveerimisvastased pole kahetsenud tehtud ettevõtmist ja läbielatud raskuste kiuste mõlgud kõigil ühistuil meeles järgmised remondiplaanid.

Järge ootavad büroohooned. Enne saajandivahetust ehitatud kortermajade renoveerimine on laia kajastust ja toetusi saanud teema. Teenimatult on jäänud tähelepanu alt välja samast ajast pärit büroohooned, mis ei ole sugugi paremas tehnilises seisukorras. Läbi energiasäästu toovate investee-ringute saab kasvatada ka sellise kinnisvara väärtus, mis toob omanikule kulude vähenemise ja üüritulu kasvu, rentnikele parema töökeskkonna.

LEA KOREM
Kinnisvara toimetaja



**”Korteri-
ühistutele
on tasuks
korras
maja, puhas
õhk, soe
tuba ning
mitte vähe-
tähtsa tule-
mina rõõm
ühisest et-
tevõtmisest
ja kasvanud
kogukonna-
tunne.**

Tulest kahju üle 7 miljoni euro. Kindlustusjuhtumid

Eesti Kindlustusseltside Liidu andmetel registreeriti eelmisel aastal 593 tuleõnnetusega seotud kindlustusjuhtumit kogukahjuga 7,6 miljonit eurot. Neist oli eluruumides toimunud kahjusid 411, avaldab Eesti Kindlustusseltside Liit oma pressiteates.

“Kui statistika järgi oleks justkui iga teine tulekahjus kannatada saanud eluruum kindlustatud, siis kahjuks see veel nii ei ole, kuigi kindlustatuse tase iga aastaga tõuseb,” ütles Eesti Kindlustusseltside Liidu tarbijahariduse valdkonnajuht Jaanika Käärst.

“Päästeameti andmetel oli väljakutselisel eluruumidest

790

tuleõnnetust mullu kokku toimunud 1610st oli päästeameti statistika kohaselt seotud eluruumidega.

kindlustatud iga viies ning mitteeluruumidest peaaegu iga kuues. Erinevus kindlustusseltside ning päästeameti statistikas tuleneb mitmetest asjaoludest. Paljud omal jõul kustutatud väiksemad põlengud registreeriti kahjuna otse

kindlustusseltsis, samuti võib päästeamet ühe väljakutsena registreerida kortermaja põlengu, kus kannatada saavad mitu erinevates seltsides kindlustatud korterit,” lisas Käärst.

“Seesam hüvitas eelmisel aastal üheksal korral suuremaid tulest tekkinud kahjusid, kus majad praktiliselt nullist ülesehitamist vajasisid või said ulatuslikke kahjustusi. Kokku oli eluruumide põlengutega seotud hüvitiste summa Seesamis 1,3 miljonit eurot,” sõnas Seesam Insurance ASi kahjukäsitletusosakonna juht Ly Jõhvik.

If P&C Insurance AS kommunikatsioonijuhi Rain Por-

sa sõnul oli neil suurim kahjusumma eelmisel aastal ligi 600 000 eurot. Tegemist oli pesumaja põlenguga Kuressaare.

ERGOs olid kõik suuremad tuleõnnetusega seotud kahjud põhjustatud elektrisüsteemide süttimisest.

“Tasub näiteks läbi mõelda koormus pistiku kohta, et vähendada ülekoormusest tekkida võivat õnnetust. Ka suurte külmadega ei tasu mitut lisaradiaatorit ühe pistikupeesa taha ühendada, vaid pigem elektrikuga nõu pidada, kuidas paremini koormust jagada, et pikendusjuhet vaja poleks.

SKANTON

KINNISVARA



Uus kortermaja Tartus

Esimene liftiga kortermaja piirkonnas!

MÜÜK ON ALANUD!

KAIRE NIRK +372 5343 3553

KAUPMEHE 11 | TARTU

Loodusliku eluviisi asum

Korterid ja ridaelamud Lahemaa piiril

www.tasakaaluarendus.ee

EVELIN SOKK +372 5628 1170

TASAKAALUKODU

Toetus liginullenergia projektidele

Majandus- ja kommunikatsiooniministeerium asub 290 000 euroga toetama energiasäästlike ehk liginullenergia elamute tüüplahenduste koostamist. Lähiajal korraldatakse hange viie liginullenergia elamu lahenduse tellimiseks. Projektide tellimist toetab ELi Ühtekuuluvusfond.

Toetusmeetme elluviijaks ja rakendusüksuseks on SA KredEx, kes korraldab projektide koostamiseks riigihanke.

“Liginullenergiahoonete ehitamise soodustamiseks tellime avalikuks kasutamiseks viis tüüplahendust, mida säästliku elumaja ehitaja saab kasutada. Kolme aasta pärast peavad avaliku sektori ning aastast 2021 kõik ehitatavad

hooned olema oluliselt energiasäästlikumad. Selle saavutamiseks tuleb luua oskustea- vet, mis on avalikult kättesaadav. Liginullenergia hoone- te tulek toetab Eesti eesmärgi energiatõhususe ning loodus- hoiu valdkonnas,” sõnas majandus- ja taristuminister Kristen Michal.

Enamik Eestis praegu püs- titatavatest hoonetest ei vasta energiatõhususe poolest veel liginullenergiahoone taseme- le. Üks takistus on samuti pro- jektide kõrgem hind, säästli- kum hoone on algselt kallim. Teisalt on see seotud ka asja- oluga, et vastav oskustea- ve pole veel projekteerijate ja ehi- tate seas laialt levinud.

KINNISVARA

KINDLUSTUS

Eestlane hindab vara rohkem kui elu

Eestlased peavad kõige olulisemaks kindlustusliigiks kodu ja koduse vara kindlustust. Populaarsuselt järgnevad kasko- ning elukindlustus, selgus ERGO Insurance SE tellimisel kõi- gis Balti riikides korraldatud uuringust.

TERVIS

Terviserajad sisenevad büroosse ja kooli

Narva Kutseõppekeskuses avati Eesti neljas siseterviserada. 400meetrine rada kulgeb kurviliselt läbi kutseõppekeskuse hoone kolme korruse ja ühendab endas maja olulisi kohti. SA Eesti Terviserajad poolt rajatav “Narva meistrite tervise- rada” loob kooliperele võimaluse hoonest rohkem teadlikult lii- kuda ning juhib tähelepanu liikumisharjumustele ja tervisele. “Koolijuhina on mul väga hea meel idee algatuse üle, initsia- tiiv tuli meie kehalise kasvatuse õpetajalt Vladimir Všivtsevit, kes käesoleval õppeaastal meie koolis tööd alustas. Oleme Eestis esimene kutsekool, kus on siseterviserada,” ütles Narva Kutseõppekeskuse direktor Riina Veidenbaum. Narva Pähkli- mäe terviseraja eestvedaja Všivtsev on ka kooli terviseraja ra- jameister.

“Loodan, et rada aitab kaasa sagedase liikumisharjumuse tek- kimisele,” ütles SA Eesti Terviserajad siseterviseradade pro- jektijuht Alo Lööke. Siseterviserajad on ka Tallinnas Rahvusoo- peris Estonia (500 m), Eesti Energia Lelle tänava kontoris ja Swedbanki peahoones (1,2 km).

HALDUS



PAKUME ÜHISTUTELE SOODSATEL TINGIMUSTEL HALDUS-ja KORISTUSTEENUST!

Eesti Halduse poolt pakutavad haldus- ja heakorra- teenused ühistutele:

- Korteriühistu haldus ja hooldus
- Soojusõlme tehnohooldus ja 24h avariiteenus
- Raamatupidamisteenus
- Trepikodade ja välisterritooriumi koristus
- Juriidiline teenus
- Kõrgtööteenused
- Ventilatsioonitorustiku ja seadmete sisepuhastus
- Trepikodade akende pesu
- Trepikodade seinte ja põrandate süvapesu
- Keldrite puhastamine suurest prahist (koos konteineri rendiga),
- Muru niitmine, vihmaveerennide puhastus ja grafiti eemaldamine.
- Survepesuriga fassaadide pesu ja sambla eemaldus

www.eestihaldus.ee

Ehitajate tee 110,
Tallinn 12618
Tel: (+372) 6646440
Fax (+372) 6646441
info@eestihaldus.ee



Äri- hoonete energia- tõhusus luubi alla

**Tööstus- ja kaubandus-
teenindusettevõtted tarbivad
Eestis enam kui 40% kogu
energiast. Tulevikus on just
neis valdkondades võimalik
saavutada palju suuremat
energiasäästu kui näiteks
elamute puhul.**

ÜLARI NIINEMÄGI, AIVAR UUTAR
BPT Real Estate AS tegevjuht
AU Energiateenus OU juhataja

Peatselt hakkavad valitsus ja riigikogu arutama “Energiamajanduse arengukava aastani 2030”. Selles leitakse, et on kasulikult riiklikult aktiivsemalt panustada hoonete energiatõhususse, kui jääda lootma turu isereguleerumisele. Energiatõhususse investeerimine loob võimalusi majanduse arenguks ning konkurentsivõime tõusuks.

Äri- ja tööstushoonete haldajaid

ning omanikke motiveerib energiatõhusust saavutama tõsiasi, et see on otsest seotud nende äri edukusega. Eelöeldule tuginedes on suurem tõenäosus, et suudetakse paremini vältida komplikatsioone, mis on tekkinud läbi riigistruktuuride elamutesse suunatud toetismehhanismide puhul nagu vajaka jäämised energiakokkuhoiu eesmärkide saavutamisel, puudused ehitus- ja järelvalveprotsessis ning lõppkvaliteedis. Kõik osapooled on päri vajadusega suunata tulevikus finantseeringud elamusektori kõrval ka mujale.

Eesti juhindub energiasäästu valdkonna väljakujundamisel peamiselt 2012. aasta Euroopa Liidu direktiivist. Selle juurutamiseks on jõustumas energiamajanduse korralduse seadus, mille peamiseks eesmärgiks on võtta üle Eu-

roopa Liidu energiatõhususe edendamise meetmete raamistik. See tagab 2020. aastaks energiatõhususe 20% tõusu ja rajab teed energiatõhususe edasisele parandamisele.

Vanemad hooned peavad muutuma säästlikuks. Seniste energiapoliitika- ning regulatsioonide puuduseks on olnud keskendumine uutele ehitistele, jättes vanemad tahaplaanile. Viimaste aastate hinnangute kohaselt on 50–75% praeguseid hooned kasutuses veel ka aastal 2050.

Uute energiatõhusate hoonete rajamisega ei vähendata kasvuhoonegaaside atmosfääri paiskamist, vaid pelgalt aeglustatakse selle tempot. Seetõttu tuleb energiaeesmärkide saavutamiseks suuremat rõhku panna olemasole-

← **NAVIGATOR** ärimaja on esimene Baltimaades, mis pälvis hoone säästlikkust tõendava LEED Gold sertifikaadi. Uute energiatõhusate hoonete rajamine kasvuhoonegaaside atmosfääri paiskamist siiski oluliselt ei vähenda. FOTO:MEELI KÜTTIM

ENERGIATÕHUSUS

va hoonefondi energiakasutuse tõhus-
tamisele.

Olemasolevates hoonetes on palju võimalusi energiatõhususe tõstmiseks. Neid võib nimetada ka energiakokkukohi "möödalastud võimalusteks". Teostamata jäänud kavandamise, projekteerimise, ehituse ja hoolduse otsused oleks võinud viia märkimisväärse energiatarbe vähenemiseni. Suur väljakutse peitub selle tohutu kokkukohi potentsiaali "vabastamises", et nautida hoonekeskkonda, mis on mugav, efektiivne, töökindel ning rentaabel.

Investeering tasub ära. Olemasolevate hoonete puhul peitub kokkukohi potentsiaal vanas seadmetikus ja taristus, iganenud tootmistehnoloogias ja hoone praegusi vajadusi mitte arvestavas süsteemide seadistustes. Reaalselt elluviidavaid energiatõhususmeetmeid võib ühes hoonetes olla sadu. Mitmekümnetes hoonetes meetmeid juurutanud kohaliku turu energiateenusettevõtted ning nende kliendid teavad omast kogemusest, et olemasoleva hoone energiakulude kokkukohi tehtud investeering on väga

kõrge tootlikkusega nii rahavoo, maine kui ka konkurentsi osas.

Ainus võimalus konkrentsis püsida. Nõudlust vanade hoonete energiatõhususe tõstmiseks leiab ka hoonete konkrentsivõimet analüüsides. On arusaadav, et uute büroohoonete pealetulek suurendab konkrentsi ning tõrjub nõrgemad turult välja. Tekivad üha suuremad käärid moodsa, energiasäästliku ja

Äri- ja tööstushoonete puhul on hoonete haldajad ning omanikud äärmiselt motiveeritud energiatõhusust saavutama, sest see on otseselt seotud nende äri edukusega.



Enne kortermaja ventilatsiooni renoveerimist ja projekteerimist vajalik teostada:

VENTILATSIOONI UURINGUD, KAARDISTUS JA PUHASTUS

komplektsed tööd, millega antakse vajalik info ja dokumentatsioon kogu maja ventilatsiooni kohta. Tuvastatakse kõik probleemid ja iseärasused, mida tuleb arvestada ventilatsiooni projekteerimisel ja ehituses

Teenust toetab ka KREDEX!



Ventilatsiooni uuringu, kaardistuse ja puhastuse teenuse olemus:

- mõõdistatakse korterites erinevad siseõhu parameetrid;
- kaardistatakse kogu olemasolev süsteem;
- tuuakse välja eripärad ja probleemid, mida tuleb ehitusel arvestada;
- videouuringud kanalitest ja fotod olemasolevast olukorrast;
- puhastatakse täies mahus kogu olemasolev ventilatsioonisüsteem;
- korraldiku dokumentatsiooni ja eskiisjooniste koostamine



KLIENDI KOMMENTAAR:

Anvar Kima, KÜ Sõpruse 202

“Soovitsin seda firmat kõigile, kes hindavad kvaliteeti ja usalduslikku kliendisuhet.”



Aero Grupp OÜ on **MTÜ Eesti Energiasäästu Assotsiatsiooni** asutajaliige

Krediidiinfo reiting Aero Grupile: **“Edukas Eesti Ettevõtte 2015, Krediidiinfo reiting AA”**

Äripäeva tunnustus: **“Eesti Gaselleettevõtte 2015”**

Võtke meiega ühendust ja pakume Teile vajadusel ka tasuta konsultatsiooni ning soovitame oma alla tipptegijaid Eestis! Mõistlikud hinnad ja kvaliteetsed teenused!

Aero Grupp OÜ
www.aerogrupp.ee
Pakume teenuseid üle Eesti!

info@aerogrupp.ee
tel +372 55 921 387



Ä Tasub teada **Kliimakokkuleppe nõuab energia** **tarbimise vähendamist**

Pariisi kliimakokkuleppe eesmärgid

Hoida globaalne soojenemine alla 2 °C.

Limiteerida kasvuhuonegaaside hulk tasemele, millega loodus hakkama saab.

Vaadata iga 5 aasta tagant üle riikide individuaalne panus.

Aidata rahastada vähem jõukaid riike, et need suudaksid adapteeruda uute kliimanõuetega ning lülituda ümber taastuvatele energiaallikatele.

Nende eesmärkide saavutamiseks peavad ligi 200 riiki asuma ühiselt tegutsema kliima soojenemise vastu. Tuleb vähendada energiatarbimist või asendada fossiilsed kütused taastuvate energiaallikatega. Temperatuuritõusu piiramist on keerukas seada riiklikuks sihiks. Siiski on kindel, et see, mis meid ees ootab, on suurema mõjuulatusega kui Euroopa Liidu senine, vägagi range energiapolitiika.

← **MOODSA**, säästliku ja energiat tootva ning vananeva kinnisvara vahel tekivad üha suuremad käärid. Schmidt maja Ülemiste Citys. FOTO: RAUL MEE



Fassaadilaminaat – RESOPLAN®

RESOPLAN® fassaadipaneelid on vastupidavad: murdumiskindlad, valguskindlad, ilmastikukindlad viimistlusvahendid välispindadele. Materjal ei roosteta, on täielikult korrosioonikindel, peab vastu külmale, sademetele ja ei mädane. Seda saab lihtsalt paigaldada, lõigata sobivasse suurusse, puurida sinna auke ja sobitada teiste materjalidega.

Toodeteinfo:

- 3 standardmõõtu: 3650 x 1320 mm, 3050 x 1320 mm ja 2180 x 1020 mm
- 4 standardpaksust: 6, 8, 10 ja 12 mm ning 3 mm põrandaplaadid
- spetsiaalsed rõdude paneelid, mis on mõlemalt poolt ühesuguse dekooriga
- Ehitise liik B1 (RESOPLAN® F) ja B2 DIN 4102-I
- Euro liik DIN EN 13501-I: B, S2-d0, D, S2-d0



Acrulam OÜ on RESOPALI
toodete ametlik esindaja Eestis.

Põhjaliku tootevalikuga
saate tutvuda
www.acrulam.ee

Acrulam OÜ
Peterburi tee 46-303
11415 Tallinn
E-mail: info@acrulam.ee
Tel: +372 5648 5756

energiat tootva kinnisvara ning vananeva kinnisvara vahel. Mida rohkem arendatakse madalate opereerimiskuludega kinnisvara, seda rohkem paistavad silma kõrgete energiakuludega hooned. See seab sundseisu hoone omaniku, kes peab panustama energiasäästu toovatesse investeeringutesse või kompenseerima kõrgemat kulu madalama üürihinna. Madalam üürihind tähendab aga väiksemat rahavoogu ning vara väärtuse ning jätkusuutlikkuse vähenemist.

Mõistlik võimalus konkurentsipüsimiseks on rakendada energiatõhususmeetmeid, mida on otstarbekas teha nii eraldiseisvalt kui ka koos hoone üldise uuenduskuriga. Paljude enne sajandivahetust rajatud hoonete tehnosüsteemide eluiga on oma loomuliku lõpuni jõudmas ja vajab asendamist.

Energiasäästvad investeeringud toovad kaasa kinnisvara väärtuse kasvu kas otseselt läbi kulude vähenemise või läbi üüritulu kasvu.

Rahavooga kaasneb väärtuse kasv.

Kinnisvara kvaliteedil on kaudselt mõju vastava objekti turuväärtusele läbi madalama kapitalisatsioonimäära. Energiasäästualased investeeringud toovad üldiselt kaasa amortiseerunud süsteemide ja seadmete asendamise, juhtimise ning jälgimise paranemise ja lükkavad kaugemale vastavate süsteemide elukaare lõppu. See tähendab, et potentsiaalse müügi puhul hindab võimalik investor vastavat investeeringuvajadust väiksemaks ning on valmis objekti eest rohkem maksma. Vähegi mõistlike energiasäästualaste investeeringute tulumäär on oluliselt kõrgem kinnisvarainvesteeringu kapitalisatsioonimäära.

Õigesti planeeritud investeeringute puhul kasvab oluliselt kinnisvara eksploatatsiooni kvaliteet. Haldaja seisukohalt on oluline süsteemide eluea muutus, nende paindlikkuse loomine nii teenindatavate alade, nende kasutamise intensiivsuse kui tarbimise reguleerimise võimaluse kaudu.

Euroopa Komisjoni direktiivi kohaselt on alates 2018. aastast kõik riigiasutuste poolt kasutatavad ning alates 2021. aastast kõik ülejäänud hooned liginullenergiahooned. Arvestades, et isegi praeguste energiatõhususe nõuete täitmine on suur väljakutse, on muretekitav, kuidas saavutatakse veelgi kõrgemad standardid, mis eeldavad ka tõhusat järelevalvet. Praeguse seisuga ei ole riiklikul järelevalvel piisavalt pädevust energiamärgiste ja -auditite sisuli-



↑ **UUTE** büroohoonete pealetulek suurendab konkurentsi ning tõrjub nõrgemad turult välja. Öpiku Maja Ülemiste Citys. FOTO: ÜLEMISTE CITY

A Tasub teada Eesmärgid energiamajanduses

Arendada energiateenuste turgu.

Tagada piisav pädevus ning spetsialistide arv, et kindlustada energiateenuste kättesaadavus kõigile lõpptarbijatele.

Kehtestada energiatõhususe miinimumnõude, audiitorite kvalifikatsiooninormid ning viia läbi energiaauditid.

Lua eeldused suurema energiasäästu saavutamiseks suur-ettevõtetes ja tööstuses.

Kujundada avalikust sektorist energiatõhususes initsiaator. Selleks tuleb rekonstrueerida valitsuse hooneid vähemalt energiatõhususe miinimumnõuete tasemele ning täiendada riigihankeid energiatõhususe nõuetega.

Suurendada energiatootmise energiatõhusust ning säästa primaarenergiat.

Suunata lõpptarbijaid energiatarbimise kontrollile ja säästmisele.

Saavutada riigis kindel kogus lõppenergia säästu, kasutades energiatõhususkohustuste süsteemi ja konkreetseid riiklikke energiatõhususe meetmeid.

ALLIKAS: ENERGIAMAJANDUSE KORRALDUSE SEADUS

” Vähegi mõistlike energiasäästualaste investeeringute tulumäär on oluliselt kõrgem kinnisvarainvesteeringu kapitalisatsioonimäära.

se poole kontrollimiseks. Teisalt on hoonemanikul raske leida ettevõtet, kes suudaks aidata saavutada selliste energiakuludega hoonet, mis said kunagi paberile fikseeritud. Puudulik kontroll kulmineerub fiktiivsete energiaarvutuse tulemuste ning planeeritust kõrgema energiatarbega hoonetega.

Energiahinnad hakkavad tõusma. Viimasel ajal oleme nautinud madalamaid energiahindu. Praegu turul toimuv võib tekitada küsimusi, kui tõenäoline on varasemalt prognoositud hinnatõus. Pikkas plaanis on hetkeolukord ajutine, sest praegused maailmahindade mõjurid langevad mingil hetkel ära, sest energiatootjail on vaja oma kasum teenida.

Arvestades meiega seotud elektritühisturu Nord Pool Spoti võrgu laienemist lääne poole, on tõenäoline, et madalad elektrihinnad tõusevad. Lääneriikide kõrge elektrihind paisutab läbi tühisturu tulevikus ka meie hinda.

Väiksema nõudluse tõttu on klientidel praegu võimalik saada nii majanduslikus kui tehnilises mõttes tunduvalt soodsamaid energiatõhususe lahendusi, mistõttu on praegu õige aeg energiamuude lahendamiseks.

HOMSELE MÕELDES
JUBA TÄNA

UUS ÄRIHOONE TALLINNA TUIKSOONEL

Kesklinna vahetus läheduses,
pidevalt uuenevas Ülemiste
äripiirkonnas valmib õige pea uus
kontorihoon. Leia endale sobiv äripind
just selles modernses hoones!

ÜÜRIINFO:

www.ulemistearimaja.ee

www.colliers.ee

www.laam.ee

Viktoria Kitsik +372 5344 7234

Tiit Kaart +372 5645 0932



KredEx toetab taas korterimaja uuendamist

Alates eelmise aasta aprillist väljastab KredEx rekonstrueerimistoetust uue meetme alusel. Sihtasutuse eluaseme ja energiatõhususe divisjoni juhi Triin Reinsalu sõnul pööratakse seekord raha jagamisel tähelepanu just projektide energiasäästu- ja ventilatsioonilahendustele.

A LEA KOREM
lea@kinnisvarauudised.ee

Mis on seekordse rekonstrueerimistoetuse taotlusvoorust erinevus võrreldes eelmise, 2014. aastal lõppenud toetusmeetmega? Võrreldes varasemate perioodidega ei ole toetuse põhimõtted oluliselt muutunud. Toetust väljastatakse endiselt põhimõttel: mida terviklikumalt teed, seda enam saad ka toetust. Kõige olulisemana on nüüd kõigi toetuse määrade puhul kirjutatud lahti ventilatsiooni nõuded.

15% toetuse puhul tuleb teostatavate töödega saavutada 20% energiasääst, 25% toetuse puhul tuleb kindlasti rekonstrueerida küttesüsteem, soojustada fassaad, katus ja vahetada kõik vanad aknad, 40% toetuse puhul tuleb lisaks eelnimetatule tõsta külmasildade vältimiseks ka aknad soojustuse tasapinda või soojustada aknapaale ja paigaldada soojustagatusega ventilatsioonisüsteem.

Lisaks eraldab KredEx seekordse meetme raames 50% toetust projekteerimistööde, omanikujärelevalve ja tehnilise konsultandi kulude hüvitamiseks. Taotlusi saab esitada vaid elektrooniliselt.

Millises mahus ja mis otstarbeks saab toetusi taotleda? Toetust saab taotleda 15%, 25% ja 40%, Ida-Virumaal vastavalt 25%, 35% ja 50% rekonstrueerimistöö-

”Meetme raames toetatakse ka taastuenergia-seadmete kasutuselevõttu.

KredExi eluaseme ja energiatõhususe divisjoni juht Triin Reinsalu

de kogumaksumusest. Ülejäänud osa rekonstrueerimistööde maksumusest tuleb kanda kas omafinantseeringu või laenu abil. Samas mahus saab taotleda toetust ka energiaauditi maksumusest juhul, kui selle koostamise kulud on tekkinud pärast 1. jaanuari 2014.

Lisaks saab taotleda 50% määras toetust tehnilise konsultandi ja omanikujärelevalve teenuse maksumusest. Samuti saab 50% toetust taotleda ehitusprojekti maksumusest, kui see on koostatud pärast 1. jaanuari 2014.

Kes saavad toetust taotleda? Toetust antakse enne 1993. aastat ehitatud ja kasutusse võetud korterelamu jaoks, milles on moodustatud korteriühistu või mis on tervikuna linna või valla omandis.

Varaseimad korterelamu ehitusaastad sätestatud ei ole. Toetuse määr ei sõltu korterite arvust majas.

Millised eeltööd peavad korteriühistul enne taotluse esitamist tehtud olema? Kas on olnud ka juhuseid, et mõni taotlus on jäänud rahuldamata? Enne taotluse esitamist peavad tööd olema planeeritud ning peab olema majaelanike nõusolek tööde teostamiseks ja nende finantseerimiseks.

Toetust ei ole me mõnel korral saanud



← REKONSTRUEERIMISTOETUSE

nõudeid on KredExi eluaseme ja energiatõhususe divisjoni juhi Triin Reinsalu sõnul täiendatud, näiteks on lisatud ventilatsioonisüsteemi maksimaalne müratase, kuna rekonstrueeritud hoonetes töid elanikud ventilatsioonisüsteemi peamise puuduse-
na välja just liigset müra.

FOTO: RAUL MEE

Riigi Kinnisvara

Riigi Kinnisvara AS ja AS Ida-Tallinna Keskhaigla müüvad enampakkumise teel ühe müügiobjektina järgmised kinnisvaraobjektid:

Lembitu 10 ja 12, Tallinn

Kesklinna linnaosa, Harju maakond

Alghind: 2 813 700 €

Tehing: Müük, maja, enampakkumine

Krundi suurus: 2 533 m²

Üldpind: 4 519,9 m²

Hoone materjal: Kivimaja

Omandivorm: Kinnistu

Katastritunnus: 78401:105:0004,
78401:105:0006



Pakkumise tähtaeg: 11.03.2016 kell 14:00



Lisainfot müüke kohta saab Riigi Kinnisvara ASI müügijuhilt Märt Mäelt telefonidel: 606 3407 ja 51 33 745 ning e-posti aadressil: mart.mae@rkas.ee

Vaata ka teisi pakkumisi

www.rkas.ee/myyk



- Omanikujärelevalve
- Projekteerimine
- Projektijuhtimine
- Kredex tehniline konsultant

www.rpn.ee, info@rpn.ee

eraldada seetõttu, et projektis on puudunud energiatõhususarvutus või ei ole esitatud ventilatsioonilahendust. Taotlemisel on abiks ka tehniline konsultant, kes aitab ühistutel taotluse esitamiseks vajalikke dokumente kokku panna. Projektid läbivad ekspertiisi, mistõttu on menetlusaeg pisut pikenenud – ekspertiisi tulemusena võib olla vajalik projekt toetuse tingimustele enam vastavaks viia.

Kui palju on uues toetusmeetmes raha ja kas see võib enne toetusperioodi lõppu ka otsa saada? Euroopa Ühtekuuluvusfondist rahastatava toetusmeetme maht on 102 miljonit eurot, millest saab hinnanguliselt korda teha 1000 korterelamut.

Toetust saab taotleda kuni eraldatud vahendite lõppemiseni – vahendeid peaks jaguma järgmiseks 3–4 aastaks. Maksimaalne toetusesumma on 1,2 miljonit eurot projekti kohta, kuid praktikas varasema meetme puhul selliseid toetussummasid ei taotletud. Praegu on esitatud taotluste osas keskmine toetussumma 140 000 eurot.

Uue toetusmeetme raames on juba toet

37,9

miljonit eurot väljastas KredEx eelmises toetusvoorus kokku 661 kortermajale. Majad investeerisid KredExi toetuse abil hinnanguliselt 135 mln eurot.

61

taotlust on juba esitatud ja saadetud ekspertiisi uues taotlusvoorus, taotletud summa on kokku ligikaudu 9,3 miljonit eurot. Maksimaalne taotletav summa võib olla 1,2 miljonit eurot projekti kohta, keskmine toetussumma on 140 000 eurot.

tus eraldatud või projektid ekspertiisi saadetud 61 taotluse osas, vastav summa kokku on ligikaudu 9,3 miljonit eurot.

Kas on soovituslik tehtavate tööde loetelu? Millised on kõige populaarsemad tööd, mida toetusega ette võetakse? Kõikide toetuse määrade puhul tuleb parandada sisekliimat, see tähendab uuendada ventilatsioonisüsteem. Ventilatsioon peab olema lahendatud mehaanilise sundventilatsiooniga. Soojustagastusega ventilatsioonisüsteem on vajalik 40% toetuse taotlemisel. 15% ja 25% toetuse taotlemisel piisab elu- ja magamistubadesse värske õhu klappide ning vannitubadesse ja köökidesse mehaaniliste väljatõmbeventilaatorite paigaldamisest.

Sisuliselt saab meetme raames teha kõiki töid, mis on otseselt või ka kaudselt seotud maja energiatõhususega, lisaks ka mõned muud tööd, mis tagavad maja teraviliku rekonstrueerimise.

Ennekõike on vajalik soojustada välisfassaad ja katus, rekonstrueerida kütte- ja ventilatsioonisüsteem, vahetada aknad soojapidavamate vastu ning soovitatav on paigaldada soojustagatusega ven

Ä Mis on mis Kortermajade rekonstrueerimistoetus

Saab taotleda 15%, 25% ja 40%, Ida-Virumaal vastavalt 25%, 35% ja 50% ulatuses rekonstrueerimistööde kogumaksumusest.

Tuleb esitada digitaalselt allkirjastatuna.

Hüvitatavad tööd

Fassaadi rekonstrueerimine ja soojustamine ning sellega kaasnevad tööd.

Rõdude ja lodžade korrastamine ja projektijärgne kinniehitamine.

Katuse ja katuslae rekonstrueerimine ja soojustamine.

Akende ja välisuste vahetamine või renoveerimine ning sellega kaasnevad tööd.

Keldrilae soojustamine.

Küttesüsteemi asendamine, rekonstrueerimine või tasakaalustamine, tasakaalustamise protokoll koostamine.

Vee- ja kanalisatsioonisüsteemi, sh sadeveedrenaazi, heitvee jääksoojuse kasutami

se seadme paigaldamine, vee soojendamise seadme või sooja vee jaotamise süsteemi paigaldamine, asendamine või rekonstrueerimine.

Ventilatsioonisüsteemi puhul uue, soojustagastusega süsteemi ehitamine või vana rekonstrueerimine ning moodistamise protokoll koostamine.

Taastuenergia kasutamiseks vajalike seadmete ostmine ja paigaldamine.

Liftide juhtimissüsteemi ja ajami osaline või täielik rekonstrueerimine

Elektrisüsteemi asendamine või rekonstrueerimine üldkasutatavatel pindadel.

Siseviimistluse taastamine üldkasutatavatel pindadel ja korterites seoses akende soojustuse tasapinda paigaldamise ning kütte- ning ventilatsioonisüsteemi väljaehitamisega.

Trepimademetele panduste ja käsipuude paigaldamine liikumispuuetega isiku

tele hoonesse sissepääsu tagamiseks.

Energiaauditi koostamine.

Ehitusprojekti koostamine.

Tehnilise konsultandi teenuse kasutamine.

Omanikujärelevalve teostamine.

Mitteabikõhlikud kulud

Elektritööd, mis pole seotud üldkasutatavate pindadega.

Taastuenergia tootmis- seadme liitmine jaotusvõrku.

Parklate ja kinnistu piirete ehitamine.

Ehitustööd, mis ei ole seotud korterelamu sisekliima parandamisega, väliste piirdetarindite või küttesüsteemide rekonstrueerimisega ning taastuenergia kasutusseadmete paigaldamisega, mis ei taga vajaliku energiatõhususarvu saavutamist.

Lisakorruste ehitamine pööningule, soklikorruse väljaehitamine vm elamu laiendamine.

Mida on vaja taotlemiseks

Energiaauditi ning mõõdetud energiatarbimisel põhinev energiamõõde (vastavalt nõuetele).

Rekonstrueerimiseks vajalik(ud) ehitusprojekt(id), peavad olema koostatud vähemalt põhiprojekti staadiumis ja sisaldama energiatõhususarvutust.

Korteriühistust taotleja puhul üldkoosoleku otsuse protokoll, milles on fikseeritud rekonstrueerimistööde teostamise ja vajadusel laenu võtmise otsus ning ühistu liikmete nimekiri taotluse esitamise kuupäeva seisuga.

25% ja 40% toetuse taotlemisel (Ida-Virumaal vastavalt 35% ja 50%) tehnilise konsultandiga sõlmitud leping.

15% toetuse taotlemisel hinnapakkumised KredExi poolt etteantud vormil ning finantseerimisasutuse positiivne laenuotsus.

ALLIKAS: KREDEX

tilatsioonisüsteem. Oluline on märkida, et meetme raames toetatakse ka taastuv-energiaseadmete kasutuselevõttu.

Renoveerimise juures räägitakse peamiselt küttesüsteemidest. Kas uue meetme järgi saab paigaldada korteritele ka jahutussüsteeme? Uue toetusmeetme puhul on võrreldes varasema meetmega täpsustatud ventilatsiooninõudeid taotlejatele ja projekteerijatele.

Ka eelmises perioodis oli nõutud sisekliima teise klassi tagamine, kuid kuna sisekliima standard annab erinevaid võimalusi, kuidas õhuvooluhulkasid arvutada, siis tekitas segadust, mis täpselt nõutud on. Uues perioodis on sisekliima tagamiseks vajalikud õhuvooluhulgad ruumide kaupa ära toodud, mis peaks tingimuste erinevat tõlgendamist vältima.

Juurde on lisatud ventilatsioonisüsteemi maksimaalse mürataseme nõue, kuna rekonstrueeritud hoonetes korraldatud elanike küsitluses toodi ventilatsioonisüsteemi peamise puudusena välja just liigset müra.

Millise aja jooksul peab tööd saama teos-

„Toetusmeetme raames saab teha kõiki töid, mis on otseselt või ka kaudselt seotud maja energiatõhususega, lisaks ka mõned muud tööd, mis tagavad maja tervikliku rekonstrueerimise.

Triini Reinsalu

tatud? Tööd tuleb teostada kahe aasta jooksul, seda tähtaega on mõjuvatel põhjustel võimalik ka ühekordselt 18 kuu võrra pikendada.

Kes on senini olnud kõige aktiivsemad toetuse taotlejad? 2014. aastal koostatud analüüs näitas, et rekonstrueerimis-

toetust on taotletud kõige rohkem Harjumaal ja Tartumaal, kõige vähem aga Hiiumaal ja Võrumaal. Ka uue meetme raames on kõige enam laekunud taotlusi nimeetatud maakondadest. Rekonstrueerimise otsuse langetamist mõjutavad eeskätt küttehind ja leibkonna sissetulek.

Kas vastab tõele, et toetuse saamiseks peab välja vahetama ka juba paigaldatud plastaknad? 15% toetuse saamiseks ei ole vajalik aknaid vahetada, 25% ja 40% toetuse saamiseks tuleb välja vahetada vanad ehitusaegsed aknad, juba vahetatud aknaid vahetama ei pea. Kui näiteks 2005. aastal paigaldati korterile uued aknad, siis neid vahetama ei pea, välja on tarvis vahetada ehitusaegsed kahekordse puitraamiga aknad.

40% toetuse puhul tuleb rekonstrueerimise käigus tõsta kõik aknad, ka juba vahetatud, fassaadi soojustuse tasapinda või soojustada aknapaale vastavalt määruses esitatud nõuetele. Akende soojustuskihti tõstmine kõrvaldab külmasillad ja toob suurema energiasäästu. Lisaks paraneb hoone arhitektuurne välisilme, kuna aknad ei jää soojustuse sisse „auku“.



MÜÜA
arendusprojekt
Tartus Ihastes

(korrus- või ridaelamumaa
krundid, 0,6 ha)

Hind: 250 000 €
Tel. 527 8595

Endla 6, Tallinn | Riia 24, Tartu | www.kaanon.ee

Riigi Kinnisvara

Raadiku 10, Tallinn
Lasnamäe linnaosa, Harju maakond

Alghind: 3 000 000 €
Tehing: Müük, maja, enampakkumine
Korruseid: 2
Suletud netopind: 8 968 m²
Omandivorm: Kinnistu
Katastritunnus: 78403:309:0280
Krundi suurus: 47 193 m²
Hoone materjal: Kivimaja

Pakkumise tähtaeg: 26.02.2016 kell 14:00




Liisainfot müüjate kohta saab Riigi Kinnisvara AS-i müügiühilt Märt Mäelt telefonidel: 606 3407 ja 51 33 745 ning e-posti aadressil: mart.mae@rkas.ee

Vaata ka teisi pakkumisi
www.rkas.ee/myyk



Aktiivne ühistu võib ka ise kinnisvara arendada

Kuigi korteriühistu esmane eesmärk on kortermaja haldamine, lubab nende laiem eesmärk ehk kortermaja elanike ühiste huvide esindamine ka tegevusi laiemal rindel - omal käel kinnisvara arendamisega tegelemiseni välja.

LAURILEET
kaasautor

Tallinna planeeringute registris on juba mõnda aega menetluses üks ebatavaline detailplaneering. Vormiliselt on tegemist igapäevase tegevusega – planeeringu eesmärgiks on olemasoleva maa jagamine kaheks elamukrundiks.

Linnavalitsuse 2013. aasta lõpus tehtus otsuse Vabaõhukooli tee 64 kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta muudab ebatavaliseks aga see, et selle on algatanud Korteriühistu Metsakooli MTÜ.

Planeeringute registriandmete põhjal selgub, et olemasolevat kinnistut, kus asub kaheksa korteriga elamu, ümbritseb reformimata riigimaa.

Korteriühistu eesmärk on reformimata riigimaa erastada ning moodustada sellest kokku kaks elamukrunti. Ühele jääks praegune kortermaja, teisele, 1214 ruutmeetrisele krundile saaks rajada uue, kahe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega elamu.

Korteriühistu esindajaks

Kinnisvara



ARENDUS

**”Korteri-
ühistul tuleks
enne tehingute
tegemist n-ö
kümme korda
mõõta, kuni as-
jad detailideni
selged.**

Eesti Korteriühistute Liidu ju-
hatuse esimees Urmas Mardi

← **KORTERIÜHISTU** Tallinnas
Vabaõhukooli teel otsustas
ise kinnisvaraarendajaks ha-
kata, erastades maja kõrval
oleva riigimaa ning kavan-
dadades sinna müügiks uut
kortermaja. FOTO: RAUL MEE

19. veebruaril
ilmub Äripäeva vahel
A4-formaadis kuukiri

Kõikidele tellijatele!

OMA MAJA



Reklaamide broneerimise ja
kujundusmaterjalide
esitamise tähtaeg on
9. veebruar.
Valmisreklaamid esitada
10. veebruariks.

Reklaami projektijuht:
Sirle Kübar
E-post: sirle.kubar@aripaev.ee
Telefon: 662 0053

Äripäev

MESA

**Küttekulude jaotamise
kogemus Eestis üle 15 aasta!**

**MAKSAD kütte eest
M² järgi?**

**Maksa soojust eest, mida
TEGELIKULT vajad!**



Küttekulu individuaalse arvestamise
seadmed ja kauglugemisega veearvestid

Ädala 4, Tallinn
tel 6 614 091, www.mesa.ee



↑ **KÕIGE** olulisem on silmas pidada, et korteriühistu ei satuks tehinguid tehes makseraskustesse, selgitab Eesti Korteriühistute Liidu juhatuse esimees Urmas Mardi. FOTO: ANDRAS KRALLA

selles protsessis on ühistu esinaine Marje Braunbrück. Ta ütleb, et planeeringu algatamise muutmise tegi võimalikuks hea juhus, et olemasoleva krundi kõrval on vaba maa reformimata riigimaa näol.

“Kahjuks paljudel korteriühistutel sellist võimalust ei ole. Kokku tekib suur krunt, mille saame kaheks jaotada ning kui detailplaneeringu muutmine saab menetletud, läheb teine osa müüki,” selgitab ta.

Ostja leiaks kiiresti. Braunbrück tunnistab, et kenas kohas asuva eramukrundi suhtes on huvi olemas. Nii mõnigi võimalik ostja on käinud kohta vaatamas, aga kes täpselt müügiprotsessi järel tekiva elamumaa krundi omanikuks saab, et ole praegu veel selge. “Tõenäoliselt leiab krunt kiiresti ostja,” ütleb ta.

Ühistul on kavas müügist saadava rahaga katta maja renoveerimisel tekkinud võlg.

Asjaolu, et detailplaneeringu algatajaks oli korteriühistu, ei tekitanud Braunbrücki



↑ **KORTERIÜHISTU** esinaine Marje Braunbrück ütleb, et planeeringu algatamise tegi võimalikuks hea juhus.

FOTO: VEIKO TÖKMAN

sõnul linnaplaneerimise ametis ega ka teistes asjaga tegelevates ametkondades üllatust ning protsess ise võiks paljudele korteriühistutele olla jõukohane küll.

“Sellist detailplaneeringu menetlemist korteriühistule võiks ikka soovitada, aga paljudel ei ole kindlasti kõrvalvaba maad ning seetõttu võimalus puudub,” märkis ta.

Tuleks kümme korda mõõta. Tavaliselt korteriühistud siiski ise kinnisvara arendamisega ei tegele, vaid majandavad korterelamuid nende omanike nimel, sest peljatakse äritegevuse ja kinnisvaraarendusega seostuvaid riske.

Eesti Korteriühistute Liidu juhatuse esimees Urmas Mardi selgitab, et erinevate korteriühistute juhtorgani liikmeteks on väga erineva kompetentsi ja erialaga isikud ning kindlasti ei ole mõistlik keelata tegevusi, mis on seaduslikud ja inimestele kasulikud.

Oluline on hinnata iga tavapärase praktika raamidest väljuva tegevuse juures kom-

Ä Tasub teada Mis on korteriühistu eesmärgid

Seaduse põhjal:

Korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõteteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühistevuude esindamine.

Kohtulahendite põhjal:

Hoolitseda ühise omandi korrapärase majandamise eest. Esindada korteriomanikke kui ühistu liikmeid ja seda eelkõige selleks, et ühistu saaks täita oma ülesandeid elamu ja elamu teenindamiseks vajaliku maa hooldamiseks ja majandamiseks – remondi tegemiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, vajalike majanduskulude kogumiseks ja nõudmiseks korteriomanikelt

ALLIKAS: URMAS MARDI

petentsi ja oskusi, et mitte võtta ühistule liigseid riske.

“Seetõttu tuleks korteriühistul enne taoliste tegevuste läbiviimist ja tehingute tegemist kindlasti kaaluda kõik asjaolud, pidada nõu spetsialistidega ja n-ö kümme korda mõõta, kuni asjad detailideni selged,” rõhutab Mardi.

Tarbetu pööning abiks. Heade näidetena taolise tegevuse edukusest saab tema sõnul välja tuua juhuseid, kus korteriühistud on välja ehitanud tarbetult seisva pööningu ja saadud rahaga elamu osaliselt või terviklikult renoveerinud.

“Kõige olulisem on silmas pidada, et korteriühistu ei satuks makseraskustesse” selgitas Mardi. “Õiguslikult on ülioluline hinnata, kas tehingu tegemine kuulub korteriühistu või korteriomanike pädevusse. Reeglina ei ole korteriühistu kinnisasja omanikuks ning seeläbi tulebki hinnata, milliseid õiguslikke samme peab astuma, et ühistul oleks pädevus tehingut teha,” lisas ta.

ÜLIKOOI 2A



Üürile anda A klassi äripinnad 80-1000m²
Uus büroohoone Tartu kesklinnas! Ülikooli 2a valmib
2016 oktoobris



www.ylikooli2a.ee | Eve Teder (+372) 511 4272 | Viljar Jänes (+372) 5331 1056

Välismaalased müüvad rohkem kui ostavad

TÕNU TOOMPARK
Kinnisvarakool.ee

Suurimad välisresidentide elamispindade ostjad Tallinna kinnisvaraturul on Soome ja Venemaa residentid. Muudest riikidest pärit ostjate määrguruum on eelnevatel kahest juba märksa väiksem.

Alates 2012. aastast on välisresidentide Tallinna korterite võõrandamistingutete arv märgatavalt ületanud omandamistingutete arvu.

Soomlased nii suurimad ostjad kui ka müüjad. Pole teab kui suur üllatus, et välismaalastest tunnevad Tallinna elamispindade vastu kõige suuremat huvi soomlased. 2015. aasta jooksul ostsid Soome residentid Tallinnas maaameti andmetel 94 korteriomandit. See jääb märgatavalt alla perioodile 2010–2012, mil Soome residentid tegid Tallinna korteriturul 150–220 ostutehingut aastas. Võib arvata, et põhjanaabrite ostutehingute vähenemise taga on kallinenud Eesti kinnisvara hinnad. Samuti ei tasu välistada Soome majanduse vaevast.

Soomlaste järel on teisel auhinnalisel kohal Venemaa residentid. Siiski on idanaabrite huvi Tallinna korterite vastu olnud soomlastest ligi kaks korda tagasihoidlikum. 2015. aastal soetasid Venemaa residentid Tallinnas 49 korterit ehk 4 korterit kuus.

Muude riikide residentide osakaal on juba väga tagasihoidlik. USA residentid ostsid 2015. aasta jooksul Tallinnas 11 korterit, rootslased 10, Suurbritannia residentid 9 ja ülejäänud veelgi vähem.

Analoozilt ostuturule on suurim välisresidentidest

2,1

kuni 4,5 protsenti oli välisresidentide ostjate osakaal Tallinna korteritehingutes aastatel 2008–2015. Ostjaid oli kokku 88 riigist.

1,9

kuni 3,6 protsenti korterimüüjatest Tallinnas olid aastatel 2008–2015 välismaalased. Müüjaid oli kokku 76 riigist.

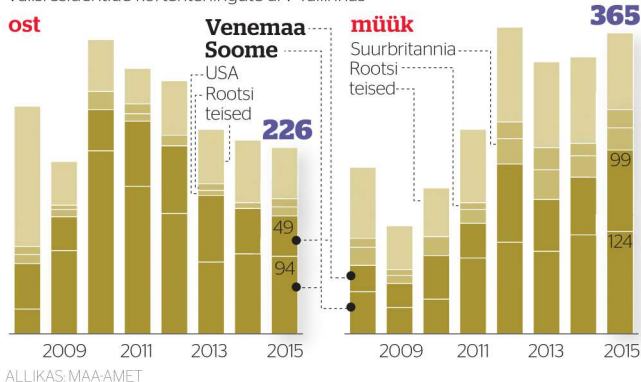
477

miljonit eurot on välisresidentid toonud Eestisse kinnisvaratehingutega, müügist on saadud 385 miljonit eurot. Kuni 2013. aastani ostsid välismaalased kinnisvara suurema väärtuse eest kui müüsid, kahel viimasel aastal on olukord olnud vastupidine.

Ä Võrdlus

Soomlased ja venelased aktiivseimad

Välisresidentide korteritehingute arv Tallinnas



ALLIKAS: MAA-AMET

müüjate grupp lähinaabritest soomlased, kes müüsid 2015. aastal Tallinnas 124 korterit, mis on ligi kolmandik kogu välisresidentide korterite müügitest.

Ka müüjate seas on välisresidentidest teisel kohal Venemaa esindajad, kes müüsid 2015. aasta jooksul Tallinnas 99 korterit, mis on viimaste aastate kõrgeim näitaja.

Soomlastele ja venelastele järgnevad Suurbritannia residentid 27, rootslased 22 ja USA residentid 19 korteriga.

Eeltoodu taustal võivad rõõmustada kõik, kes kardavad, et välismaalased nende eest Eesti kinnisvara kokku ostavad. Viimase kaheksa aasta jooksul ehk ajaperioodil 2008–2015 ületavad välismaalaste korteristutud Tallinnas müügitest 19 korterit võrra. Sellise tempoga tegutsedes kulub välismaalastel sajandeid, et Eestimaa ära osta.

Välismaalaste osakaal Tallinna korterite võõrandamistingutetes on viimase viie aasta jooksul olnud 3,5–4,5%, omandamistingutetes samal

perioodil langevas trendis 1,9–4,5%. See tähendab, et üle 95% tehingutest teevad Eesti enda residentid.

Välisresidentid tulid turule õigel ajal. Tähelepanu väärib, et välismaalastest ostjate ostutehingute arv ületas võõrandamistingutuid ajaperioodil 2008–2011, mil kinnisvarahinnad langesid ja seejärel asusid alates 2009. aastast vaikselt tõusule. Välisresidentide müügitest on aga muutunud järjest aktiivsemaks kiire hinnatõusu perioodil.

Tasub mõelda, kas kasvunud võõrandamistingutute taga on atraktiivseks muutunud kinnisvarahind, kinnisvara väärtuse languse kartus või sootuks Eesti turu riskide ümberhindamine muude kriteeriumide alusel.

Kokkuvõttes võib öelda, et põnev on analüüsida, mida teevad kinnisvaraostjad, kelle side Eestiga ei ole ehk niivõrd tihe kui kohalikel. Siiski määravad Eesti kinnisvaraturu reaalsed trendid kohalikud ostjad ja müüjad.



yitkodu.ee

EKSKLUSIIVSED KODUD VÄÄRIKAL JAKOBSONI TÄNAVAL

MÜÜGIINFO:

Inga Viileberg

E-mail: inga.viileberg@yit.ee

Telefon: (+372) 665 2132

GSM: (+372) 5620 0936



SINU UUS KODU KAKUMÄE RANNA VAHETUS LÄHEDUSES

MÜÜGIINFO:

Toomas Luht

toomas.luht@yit.ee

GSM: (+372) 5649 5501



Inetu hruštšovka puhkes õide

Korteriühistute Liit andis eelmisel aastal stiilse renoveerimislahenduse eriauhinna korteriühistule Nikolai 18 Pärnust, kus renoveeriti 1962. aastal ehitatud hruštšovka-tüüpi maja, mis asub Pärnu vanalinna miljööväärtuslikus piirkonnas.



LEA KOREM
lea@kinnisvarauudised.ee

Renoveerimisprojekti tegi eriliseks arhitekti kaasamine juba planeerimise etapis.

Korteriühistu Nikolai 18 juhatuse liige Tiina Lillepalu jutustab maja renoveerimise loo: “Kuna maja asub kaitsevööndis, seadis muinsuskaitseamet maja välismusele väga selged nõudmised. Nii kutsuti appi arhitekt Jan Skolimowski, kelle nõuandel valiti ümbritsevate vanade majadega sobiv värvilahendus, lisati ilukarriisid ja maja sai ette sobilikud tamme- puust välisusked.”

Arhitekti kaasamine tasus kuhjaga ära. Lillepalu on arhitekti kaasamise üle väga õnnelik ja soovib seda kõigile. “Renoveerimise kogumaksumusest moodustas arhitekti tasu alla ühe protsendi, kuid tulemuseks on tore, ümbrusega hästi sobiv maja, mille üle kõik elanikud õigus- tatult uhked on,” ei varjagi juhatuse liige oma rõõmu.

“Kuna asume vanalinna tsoonis, pidime tegema ka rohkem töid kui mujal,” räägib Lillepalu. Nii näiteks paigutati aknaavade ümber krohvi alla puitsõrestik, et tulevikus oleks võimalik aknad tuua muinsuskaitse nõuete järgi fassaa- di tasapinda.

Tasub teada
Maja korda vähem kui 200 000 euroga

KÜ Nikolai 18 renoveerimine

Renoveerimisperiood

juuni-oktoober 2014

Maksumus eurodes

kokku 171 865,95

sh KredExi toetus 42 966,49

laen 129 000,00

ALLIKAS: KORTERIÜHISTU NIKOLAI 18

**„Energia-
auditis en-
nustatud 46
protsendist
kujunes ener-
giasääst isegi
suuremaks.**

**Korteriühistu Nikolai 18
juhatuse liige Tiina Lillepalu**

Suuremad tööd nagu fassaadide soo- justus ja uus küttesüsteem finantseeriti laenu ja KredExi toetusega, arhitekti osa- lus, samuti disainused ja ootamatult üles kerkinud väiksemad tööd võeti ette remondifondi rahadest, mida kogutakse 0,71 eurot ruutmeetritl kuus.

Renoveerimine vähendas küttekulusid poole võrra. Enne renoveerimist oli suuri- maks probleemiks küte. Kuna maja paik- neb põhja-lõuna suunaliselt, külmetasid osad elanikud juba augustis, teised hak- kasid sooja igatsema alles oktoobris. Üks majaelanik oli end täielikult küttesüsteem- ist lahti lõiganud.

Töödega saavutati märgatav majan- duslik efekt: alates 2014. aastast on küt- tekulud võrreldes eelnevate perioodidega vähemalt 50% väiksemad, mis kattis alates 2014 sügisest täies ulatuses igale korteri- omanikule laenu kuu tagasimakse. Ener- giaauditis ennustatud 46 protsendist ku- junes energiasääst isegi suuremaks. Kõigi omanike jaoks tõusis märgatavalt ka kin- nisvara väärtus.

Kuna majas on pooled nn suvituskor- terid, siis erandlikult moodustab korteri küttearvest 80% püsikulu ja 20% tarbimis- põhine kulu. Niimoodi tagatakse, et maja alalised elanikud ei maksaks talvekuudel kogu maja kütmise eest.

↑ PÄRNU
vanalinna
kaitsetsoon
seadis
renoveeri-
misprojektile
piirangud.

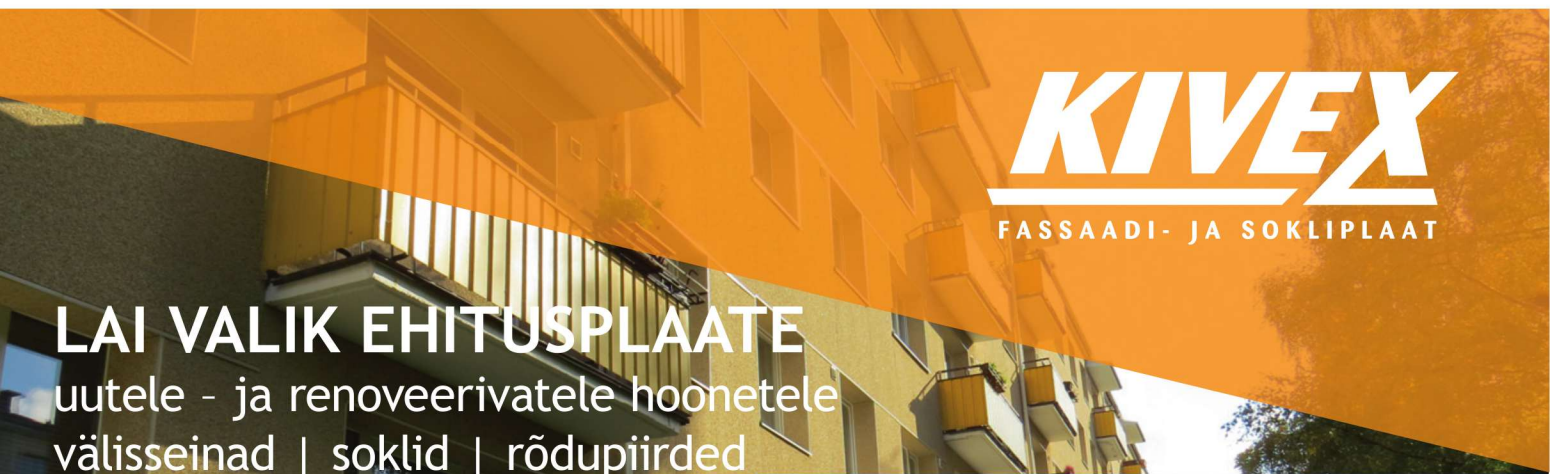
FOTOD:
KÜ NIKOLAI 18



↑ **RÄÄMAS** hruštšovka enne renoveerimist

”Renoveerimise kogumaksumusest moodustas arhitekti tasu alla ühe protsendi, kuid tulemuseks on tore, ümbrusega hästi sobiv maja, mille üle kõik elanikud õigustatult uhked on.

Korteriühistu Nikolai 18 juhatuse liige
Tiina Lillepalu



KIVEX
FASSAADI- JA SOKLIPLAAT

LAI VALIK EHTUSPLAATE
uutele - ja renoveerivatele hoonetele
välisseinad | soklid | rõdupiirded

- tsementlaasplaadid
KIVEX, KIVEX COLOR
- tsementkiudplaadid
KIVEX PLUS, KIVEX PLUS COLOR

www.ehitusplaat.ee

Tel 653 3739, 515 5119, info@ehitusplaat.ee



Parim ja soodsam lahendus
ventileeritavale fassaadile!

Magalamajad vajavad uuendamist. Renoveerimise võtmeküsimusi

VIKTOR VASK
Kogemustega ehitusjärelevalve spetsialist

Ligi pooled Tallinna magalate majadest vajavad veel täielikku renoveerimist. Tänapäevaste vahenditega võib seda teha mitmeti. Jagan nõuandeid, millised renoveerimistööd peavad kindlasti 30–50 aastat tagasi ehitatud majas olema ära tehtud.

Vana maja vajab kompleksset renoveerimist. Paljud korteriühistud soojustasid esimeste võimaluste tekkimisel, 20 aastat tagasi, vaid maja otsaseinad ja sellega on sageli remonditööd piirdunudki.

Kuid ainult otsaseina soojustamine annab väga vähest efekti. Esmased tööd, mis nüüd neis majades on vaja ära teha, on kompleksne soojustamine, sealhulgas fassaadid, soklid ja katus. Vaja on paigaldada kahetoru küttesüsteem, mis on seni kasutatavast ühetorusüsteemist 10–20% odavam, seal ringlev küttevee kogus on väiksem ja muutub sõltuvalt elamu kütetarbest, samuti on parem teostada soojusarvestust.

Ventilatsiooni saab lihtsama variandina lahendada õhuklappide paigaldamise ja olemasolevate ventilatsioonilööride puhastamisega.

Renoveerimine sõltub ehitise materjalist. Erinevate majade soojustus võib kujuneda väga erinevaks nii hinna

2540

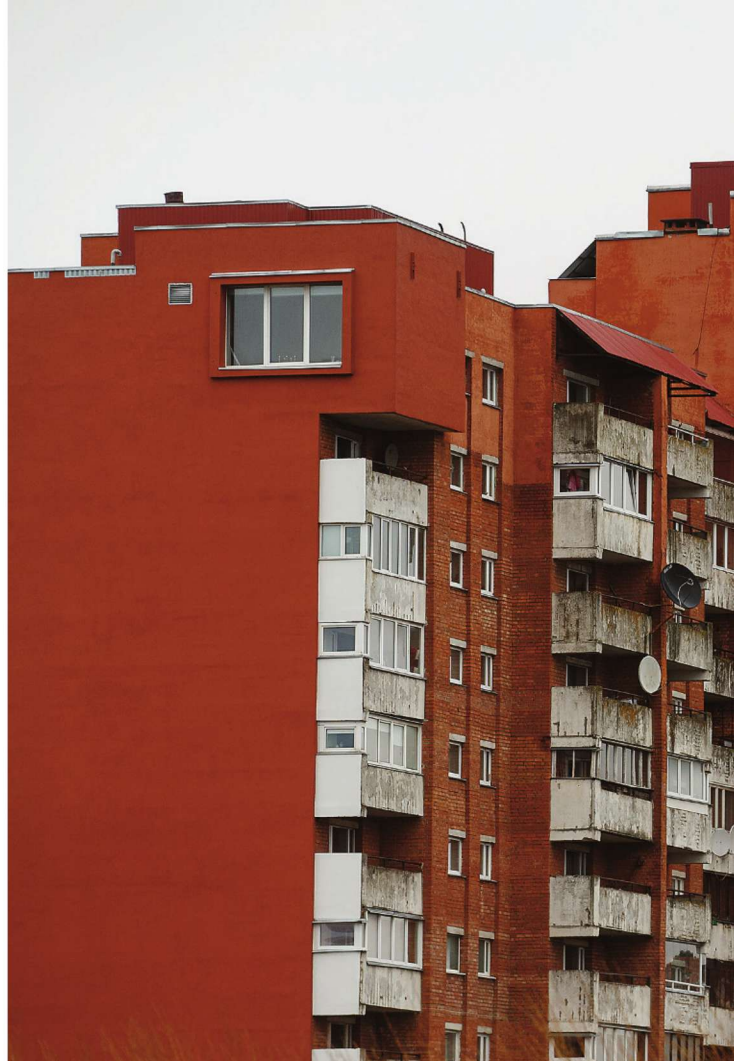
aastatel 1946–1990 valminud korterelamut oli Tallinnas 2011. aasta eluruumide loenduse ajal.

99

Kindlasti on suurim viga 50 aastat vana majaga mitte midagi ette võtta.

kui tehnilise lahenduse poolest. Kõige vähemkulukas on ilmselt soojustada nn hruštšovkad, mis on ehitatud paksumest, poorsetest silikaatsiitplokkidest, nii et seinetele on vaja lisada vähem soojusmaterjali. Samuti on neil majadel kerge kaldega viilkatused, mille alla saab paigaldada kuni poolemeetrise soojustuskihi.

Kõige probleemsem on punastest tellistest majade soojustamine. Nende efektiivse väljanägemisega hoonete fassaadid hakkasid murenema juba kümme aastat pärast valmimist. Kuna fassaad on ehitatud kargtellistest, vajab soojustuskihi paigaldamine sellisele seinale eri võtteid ja materjale. Silikaattellis- ja paanelmajade soojustuslahendused on peaaegu sarnased.



Ä Pane tähele Korteriühistute suuremad vead renoveerimisel

Ei renoveeritagi. Kindlasti on suurim viga 50 aastat vana majaga mitte midagi ette võtta.

Ei valita projektijuhti. Kui aga on alustatud renoveerimise planeerimist, on õige aeg kaasa juba selles etapis projektijuht, sageli on see omanikuja-relevalvega sama isik. Järelevalve kaasamine siis, kui on asutud juba ehitama, on liiga hilja. Selleks ajaks on jõutud juba palju väga kalleid vigu teha. Igas kortermajas leidub vähemalt üks enda teada "ehitaja", siiski sellest vana, probleemse kortermaja renoveerimise projekti juhtimiseks ei piisa.

Valitakse tausta uurimata kõige odavam ehitaja. Projektijuhi peab kaasama hiljemalt ehitaja valikul. Kindlasti ei tasu pimesi või üldkoosolekul hääle kokkusaamise eesmärgil valida kõige odavamat pakkumist. Uu-

rida tuleb ehitaja tausta, küsitlenda eelnevaid tellijaid ja vaadata tehtud töid!

Ei renoveerita komplekselt. Ei saa pidada kokkuhoiuks vaid ainuüksi seinte soojustamist, jättes tähelepanuta katus. Samuti on kuritegu jätta lahendamata ventilatsioon – kiiresti on tulemuseks hallitus, koorunud värv ja "higistavad" aknad.

Rõdud ehitatakse valesti kinni. Palju probleeme on olnud rõdudega. Sageli suletakse energiasäästu eesmärgil nn lodža tüüpi rõdud pakettakendega. Sellega tekitatakse aga elutoa kõrvale kütmata, külm, niiske, õhuvahetuseta ruum, kuhu hallituse teket ei pea kaua ootama. Mõistlikum on katta rõdud lükandklaasidega, millel on õhuvahed vahel. Selliselt kaetud rõdu võib tuua kuni 10% küttesäästu.



← **PUNATEST**

kärgtellistest
majad lagunevad
kõige kiiremini ja
nende soojusta-
mine on kõige
probleemsem.

FOTO: RAUL MEE

Rõdude ja terrasside klaasimine raamideta TodoCristal® süsteemiga

- energiasääst vähemalt 10%
- kerge käsitleda ja hooldada
- ei muuda hoone fassaadi
 - universaalne
 - vastupidav
 - turvaline



VITRECON OÜ
Tel 51 09 772
Veerenni 56, Tallinn

vitrecon@vitrecon.ee
www.vitrecon.ee

Edukaim lahendus haaras kahte maja. Projekt Põlvas

LEA KOREM
lea@kinnisvarauudised.ee

Põlva Korteriühistu Trio teostatud täisrenoveerimine tunnistati Korteriühistute Liidu poolt eelmise aasta edukaimaks renoveerimisprojektiks.

Auhinnatud projekt on eriline, kuna ühe terviklahenduse raames korraldati kaks erineva plaanilahendusega ja erinevast ajajärgust pärit korterelamut.

Korteriühistu Trio haldab oma nimele vastavalt kokku kolme maja. Kaks kolmekorruselisel on ehitatud seitsmekümendate teises pooles kukermiitplokkidest, kolmas 1990. aastal silikaattellistest.

Trio on aktiivne ja järjekindlalt majadesse panustanud ühistu. 2002. aastal vahetati viieaastase pangalaenu toel majadel aknad. Juba siis ilmnis ühisuses kuuluvate majade vahel, kus ühes majas liitusid selle projektiga vaid pooled korterid, kahes teises majas vahetati kõik aknad.

“Enne kompleksrenoveerimist olid Savi 2A maja rõdud saanud lükandklaasid ja katust soojustatud. Kõigis majades olid vahetatud sooja ja külma vee püstikud,” loetleb Korteriühistu Trio esimees Heino Palandi varem tehtud remonditöid.

Põhjalik tervikrenoveerimine. Ettevalmistusi renoveerimistöödeks alustati 2010. aasta novembris, pikk ja keeruline protsess viis tööde alguseni 2012. augustis ning sama aasta lõpuga sai renoveerimisele joon alla tõmmatud.

Tervikrenoveerimise käigus soojustati majade fassaadid, vundamendid ja ühe maja katus. Erinevast materjalist



← **RENOVEERITUD**
kolmekordse
majas on aastane
küttekulu nüüd
kolmandiku võrra
madalam kui
sarnase projektiga
renoveerimata
majas – vastavalt
5500 ja 9100
eurot aastas.



↑ **SAVI** tänava viiekordne maja sai renoveerimisel maasoojuspumba. FOTOD: KÜ TRIO

majadele otsustati paigaldada vastavalt 100 ja 150 mm vahtpolüstüreen-soojustus. Majad said soojustagastusega ventilatsioonipumbad, renoveeriti keskküttesüsteem. Savi 2A maja juures oli sobivalt pinda, et paigaldada ka maasoojuspump, selle maja küttekulud on ka märgatavalt madalamad.

Majade keskküte ja sooja vee valmistamine on reaaliajajas internetist jälgitaval automaatjuhtimisel. Kuna Põlva vesi on soojavee tootmiseks liiga kare, paigaldati veel eraldi katlakivi tekkimise ning um-

mistuste vältimiseks veepehmemenduseade.

Saavutati soovitud kokkuvõtteid. “Renoveerimise tulemusi on hea võrrelda, kuna renoveeritud Jaama 24C ja renoveerimata jäänud Jaama 24B on projektilt identsed. Kui majade stardipositsioon 2012 soojuse hinna osas oli ligemale sama, siis renoveeritud majas on küttekulu nüüd ligi pool odavam. Maasoojuspumbaga Savi 2A on kokkuhoid isegi suurem,” on Palandi renoveerimise tulemustega väga rahul. Remondifondi on maja kogu aeg

Ä Tasub teada Poole miljoniga kaks maja korda

KÜ Trio renoveerimisprojekt Põlvas

Savi 2A

Ehitatud 1979. a, 5 korrust, kortereid 15
Renoveerimise maksumus 249 664,14 eurot, sh KredExi toetus 87 382,45 eurot
Küttekulud, eurot aastas

2012. a	12 400
2015. a	3800

Jaama 24C

Ehitatud 1990. a, 3 korrust, 18 korterit
Renoveerimise maksumus 241 839,72 eurot, sh KredExi toetus 84 643,90 eurot
Küttekulud, eurot aastas

2012. a	14 300
2015. a	5500

kogunud 0,65 eurot ruutmeetri kohta, renoveeritud majade laenu tagastusmakse on üks euro ruutmeetri kohta kuus.

Tehtud renoveerimisele tagasi mõeldes rõhutab Palandi, et soojustustööd peavad olema lõpetatud hiljemalt oktoobris ning vana maja korrasdamisel peab olema valmis ülalusteks, mida planeerimisel ei osata ette näha. “Ehk oleks külmasildade vältimiseks pidanud aknad siiski fassaadita-sapinnale tooma,” arutleb ta.

Järgmiste töödena mõtleb KÜ Trio juht elektrisüsteemide vahetuse peale.



Korkplaat – 100% naturaalne soojus- ja heliisolatsioon

Korkplaat on parimaid näiteid selle kohta, kuidas kõrgtehnoloogiline materjal saab samas olla 100% naturaalne. Soojustehniliste ja muude omaduste tõttu kasutatakse korkplaati tänase päevani kosmose-tööstuses süstikute valmistamisel, müra summutamiseks aga näiteks professionaalsetes stuudioes ning kontserdimajades. Korkplaat on valmistatud purustatud ning seejärel kokkuaurutatud korgipuu-koorest, seega plaat koosneb 100% korgist – lisaineid kasutatud ei ole.

Soojustusmaterjalina on korkplaat ennast tõestanud kahesaja aasta vältel, kosmosetööstuses olnud kasutusel viimased 35 aastat ja kuigi korkplaati on peetud Eesti kontekstis eksootiliseks, siis 70 aastat tagasi toodeti tehnilist korkplaati ka Pärnumaal, korgivabrikus Vennad Auster. Korkplaadi soojustus- ja mürasummutusmaterjalina taaspopulariseerimine Eestis algas neli aastat tagasi, kui koostööd alustasid kodumaine looduslikke soojustusmaterjale pakkuv ettevõtte Rolite OÜ ja Portugali suurim korkmaterjalide tootja Amorim Group.

Korkplaati iseloomustab laialt kasutatavus

Üldiselt on korkplaat kasutatav kõikjal, kus kasutatakse plaatsoojustust. Parim soojapidavus ning mürasummutus saavutatakse korkplaadi kasutamisel välis- (nii puitkui ka telliskonstruktsioon). Üldjuhul viimistletakse korkfassaad krohviga, aga võib ka kasutada fassaadiplaate, laudist jne. Erilise välisilme jätab sile või lainelise tekstuuriga spetsiaalne fassaadikork, mida ei viimistleta. Ohemat

korkplaati kasutatakse välis-seina sisepoolse lisasoojustusena ning mürasummutuseks. Siseseintel kasutatakse korkplaati peamiselt ruumide heliisolatsiooniks, aga ka viimistleva plaadina interjööris ning krohvaluse materjalina. Põrandate puhul lahendatakse korkplaadiga valupinna-aluseid soojustussõlmi, aga ka ujuvaid põrandakonstruktsioone (näiteks puitpõrandate sammumüra vähendamine). Sammumüra ja mööda konstruktsioone kanduva heli summutamiseks vahelagedes on lahendus korkplaadist ripplagi.

Korkplaadiga saab soojustada nii viil- kui ka lamelkatuseid. Kui esimese puhul mängib sarikate vahe ja korkplaadi mõõdulõikamine otsustamisel suuremat rolli, siis deformatsioonile vastu pidav korkplaat sobib lamekatustele soojustamiseks ideaalselt.

Tervislik sisekliima

Ehitusmaterjalide tervislikkus on oluline argument! Allergiad, hingamisteede haigused, nahasügelus, teatud kasvaja, aga ka üldine väsimus, unehäired ning peavalud – neid probleeme seostatakse ruumi siseõhu kvaliteediga (paraku aga veedab inimene siseruumides järjest suurema osa päevast). Mõned aastad tagasi teostatud hoonete sisekliima kvaliteetsuse uuringus positsioneeris Eesti tagantpoolt 7. kohale. Kui riigi jaoks tähendab see suuremaid kulutusi tervishoiusektoris, siis üksikisik tajub probleemi tervena elatud aastate vähenemise kaudu. Korkplaadi eelistamine soojustus- ning viimistlusmaterjalina aitab tervislikule sisekliimale kaasa kahel moel – esiteks ei eral-



Omadused:

Mõõdud: 1000 x 500 mm, paksus 10–320 mm
Pindala: 0,5 m²
Erikaal: 120 kg/m³
Soojusjuhtivustegur (U- väärtus): 0,037/0,04 W/m²°C
Helipidavus: Rw = 50 dB (tellisesein, 40 mm korkplaat, 2 kihti krohvi)
Difusioonitakistus veeaurule: U5-30
Survetugevus: 10% deformatsioonile 100 Kpa

du korkplaadist kemikaale, mürkaineid ega tolmuosakesi, teiseks on tegu difuusse e hingava materjaliga, mis annab ventilatsiooni kõrval panuse siseõhu värskena hoidmise. Hingavad konstruktsioonilahendused aitavad kokku hoida sundventilatsiooni arvel.

Kokkuhoid – paigaldus, viimistlus, ekspluatatsioon

Korkplaadi hind on kõrgem kui muudel soojustusmaterjalidel, kuid esmase soetusmaksimuse kõrval tuleb ehitajal arvestada ka seonduvate tööde ajakulu, majaomanik väärtustab aga kulusid hoone kütmisel ning materjali vastupidavust ajahambale. Korkplaadi paigaldus on lihtne – vastavalt konstruktsioonile kasutatakse kas villatüübleid või liimsegusid (naturaalseks, hingavaks lahenduseks sobib näiteks lubipahtel). Korkplaat on ühtlasi nii tuuletõke, soojustusmaterjal kui ka krohvalune või viimistlusplaat.

Viimistledes pinnad loodusliku savi- või lubikrohviga (Eestis toodab ning müüb neid näiteks OÜ Saviukumaja) saab konstruktsioon hingav, niiskust reguleeriv ning tulekindel ja hoone ilme omanäoline. Neid aspekte arvesse võttes tuleb nii mõnegi konstruktsioonilahenduse lõpphind soodsam kui erinevate, soodsamate materjalide kombineerimine arvestades ka sinna juurde kuluvat tööaega.

Majaomanikku huvitab ennekõike hoone ekspluatatsioonikulu ja siinkohal konkureerib naturaalne korkplaat soojuspidavusega (U- väärtus: 0,040 W/m²°C) igati kõigi teiste soojustusmaterjalidega.

Tasub teada

Rolite OÜ
www.rolite.eu
info@rolite.eu
 Mob 550 5155

Edasimüüjad:
 Tallinnas – Majatohter
 Tartus – Hea Maja Pood

RENOVEERIMINE

Uusarendused pakuvad renoveeritu

AGUR TAMMISTU
Arco Vara vanemimaakler



Paneelmaja kompleksne renoveerimine tõstab kindlasti kinnisvara väärtust, kuid toob kaasa ka täiendavaid kulusid. Ühistu laenujäägi-ga korter ei pruugi hoolima-ta maja uuenenud välimusest ja soojadest tubadest turul atraktiivne olla.

Renoveerimine sisaldab maja igakülgset soojustamist, küttesüsteemi vahetust, soojamöödikute paigaldamist. Puuritakse ventilatsiooniavasid, klaasitakse lodžasid ja vahetatakse rõdupiir-



↑ **RENOVEERITUD** vana paneelmaja asemel võib Tallinnas Lasnamäel valida ka korteri uusarenduses. Fotol Virbi tänavale planeeritav maja. FOTO: CITY24

deid. Kuna paneelmajadele on erastamise käigus eraldatud minimaalselt maad, siis ei ole ruumi autode parkimiseks ja vajalik on üürida kohalikult omavalitsuselt lisamaad parkla rajamiseks. Kohe tekib kohustus seda maad hooldada ja parkimiskord sätestada.

Tulemusena ei pruugi kulud väheneda. Kõikide renoveerimiskulutuste tegemiseks on ilmselgelt vaja ühistul laenu võtta.

Osa ühistuid koguvad ette remondifondi ja toetavad sellega renoveerimiseks võetavat laenu. Kui renoveerimata majas maksab korter näiteks 50 000 eurot, siis sarnane korter renoveeritud ma-

Müügiinfo

Hirvo Lukas 5089234 hirvo@alg.ee

KINNISVARAINVEST OÜ

Välja tee 16

4 korteriga korterelamu, Tiskre, Harku vald
3 magamistoaga läbi kahe korruse eraldi sissepääsudega korterid
pinnaga 129,5m² + rõdud ja terrassid. Energiaklass „B“
Individuaalne gaasiküte, soojustagastusega ventilatsioon
2 parkimiskohta igale korterile
Valmib sügisel 2016

Hinnad 190 000 €/korter



Pirnipuu pst 162

3-boksiga ridaelamu Muuga aedlinnas, Maardu linnas
3 magamistoaga läbi kahe korruse korterid, pind 103m²
Individuaalne õhk-vesi tüüpi küte
Kruundi pind kokku 1000m²
Valmib sügisel 2016

Hind 124 000-134 000 €



kinnisvara.alg.ee

ga võrreldes paremat elukvaliteeti

jas 55 000 eurot. Uuel ostjal tuleb lisaks hinnavahele ka järgneva kümne aasta jooksul kinni maksta renoveerimiseks kulunud laen, kuni 10 000 eurot.

Kui nüüd vaadata paneelmaja renoveerimisel saavutatud kokkuvõtteid üldpidamiskulude näol, siis küttekulud on kindlasti väiksemad, aga laenumakse ja parkla haldamine tõstab selle remondieelse tasemele või kõrgemale.

Võidu poolel on see, et elate ilusas, soojapidavas, tervislikuma sisekliimaga majas.

Uue korteri üldpidamiskulud on vaid aimatavad. Uue maja küttekulud võiksid olla madalamad, sest maja on

soojapidav. Kütteenergiat kulutatakse sama palju kui vanas paneelmajas, ehk rohkemgi. Korter ise maksab aga ka kordades rohkem.

Uusarenduste puhul ei tea ette, milline kulude arve tuleb, korter ostetakse paberilt või siis äsja valminud majaja. Sellisel juhul tasub uurida maja tehnilisi lahendusi.

Küttekulude kokkuvõtte tekib vesipõrandaküttega majades, kus lisaks on soojusvahetiga sundventilatsioonisüsteem.

Päikesepaneelid katustel katavad üldelektri kulusid, mis uutes majades on küllaltki märkimisväärsed, sest lisaks trepikodade valgustusele tuleb teil katta ka maa-aluse parkla valgustus, ventilat-



Uusarenduste puhul ei tea ette, milline kulude arve tuleb. Võidu poolel on see, et elate ilusas, soojapidavas, tervislikuma sisekliimaga majas.

sioon, maja fassaadi valgustus jms.

Uusarendus annab parema elukvaliteedi. Kokkuvõttes maksate te võib-olla sama palju nii uues kui vanas asumis, aga uusarenduses saate selle eest oluliselt rohkem mugavusi ja parema elukvaliteedi. Uusarendustes on korterite planeeringud koostatud arhitektide ja kinnisvarabüroode koostööna. Arhitektid teavad hästi tehnilisi ja ökonoomseid lahendusi, kinnisvaraspetsialistid teavad, mida ostjad vajavad.

Lisaks headele planeeringutele on garanteeritud ka kindel parkimiskoht majaluses parklas ja korralik panipaik.



Ole osa Eesti tuleviku energiast.
Tooda elektrit päikesepaneelidega.

Üheskoos leiame parima lahenduse!

 **ENERGOGEN**

Öpiku maja pidas sarikapidu



↑ **SARIKAPÄRJAGA** (vasakult) ettevõtlusminister Liisa Oviir, Mainor Ülemiste juhatuse esimees Margus Nõlvak ja Merko projektidirektor Raul Ojala. FOTOD: LEA KOREM



Suurim büroohoone, Ülemiste Citysse kerkiv Öpiku maja saavutas oma projekteeritud kõrguse. Selle 13korruselise hoonega saab Ülemiste City juurde 14 755 m² büroopinda, lisaks tulevad majja seminarikeskus, kohvik, autode ja jalgrataste parkla. Maja energiatõhusus ja keskkonnasõbralikkus vastavad LEED Gold sertifikaadi nõuetele.



↑ **ÜLEMISTE** City kõrgeim büroohoone sai katuse alla.

← **MAINOR** Ülemiste nõukogu esimees Ülo Pärnits tänas ehitajaid.

Jahuveski ärkab uuele elule

Tallinna Rotermanni kvartali projekt R14 pidas sarikapidu, endise jahuveski, jõujäama ja korstna ümber on kerkinud kolm 5-7korruselist büroo-, kaubandus- ja eluhoonet. Suvel avavad seal ukseid uued söögikohad ja brändipood, kontoripinnad ja korterid on endale omanikud juba leidnud.



↑ **ROTERMANNI** jahuveskisse ehitatakse bürood ja korterid.

← **ROTERMANNI** kvartali omanik Urmas Sõõrumaa R14 sarikapärjaga.

FOTOD: LEA KOREM

Müügiinfo

Hirvo Lukas 5089234 hirvo@alg.ee



TISKRE tee 39

Kodu männimetsas oja kaldal, Haabersti, Tallinn
3-korruseline kolme korteriga korterelamu, pinnad 58,0–124,9 m²
Energiaklass „B“, lokaalne gaasiküte, parkimine hoovis
Valmis

Hinnad 110 260 – 227 700 €



RAUDKOTKA tee 3

Ridaelamu Kloogaranna lähedal, Tuulna küla Keila vald
3 magamistoaga ja saunaga korterid, pind 98,6m² + terrass 15,1m²
Puitmaja, Individuaalne õhk-vesi tüüpi küte
Kruundi pind kokku 1896m²,
Valmib kevadel 2016

Hind 89 000 €



HEKI tee 6

Ruumikad korterid Viimsi keskuses Haabneemes
5-kordne liftidega kortermaja
Energiaklass „B“, majas on videovalve
Garaažikoht ja panipaik soklikorrusel ning integreeritud köök on hinna sees
Pinnad 77,6 – 85 m²

Hinnad 99 500 – 127 000 €



NIIDU tee 1 ja 2

Ridaelamud Järvekülas Rae vallas
6- boksiga korterelamud 4,5 km Ülemiste Keskusest
3 magamistoaga läbi kahe korruse korterid pinnaga 100,0 m²/boks
Energiaklass „B“, individuaalne gaasiküte, soojustagastusega ventilatsioon,
2 parkimiskohta igale korterile
Valmivad kevadel 2016

Hind 160 000 – 165 000 €



ÕNNE tee 2

Paarismaja, Rae külas Rae vallas
3 magamistoaga ja saunaga korterid pinnaga 130 m² + rõdu ja terrass
Energiaklass „B“, õhk-vesi soojuspump, põrandaküte, soojustagastusega ventilatsioon. Kruundi pind kokku 1609 m².
Valmib suvel 2016

Hind 180 000 €



NARVA mnt 13 ja 38

Büroopinnad üürile/müüa Tallinna kesklinnas

Narva mnt 13

2.korrus 88 m² – 2 tuba + sanruum, 600 €/kuu, müügihind 170 000 €
194,7 m² – 9 tuba + sanruum, 1600 €/kuu, müügihind 390 800 €

Narva mnt 38

2.korrus 17,6 m² – 160 €/kuu

19,9 m² – 180 €/kuu

5.korrus 254,3 m², müügihind 500 000 €

Lisanduvad nn.kommunaalkulud. Käibemaksu ei lisandu.



kinnisvara.alg.ee

MEERHOF 2.0

DETAILIDENI LÄBIMÕELDUD

EKSKLUSIIVSED
MEREVAATEGA KORTERID

SUUREPÄRANE ASUKOHT

MAJA HOOVIS ASUB
TENNISEVÄLJAK

MAAILMATASEMEL ARHITEKTUUR

LÄBIMÕELDUD SISEKUJUNDUS

MEERHOF 2.0 ON ENERGIATÕHUS

Meerhof 2.0 katusele rajatakse päikeseelektrijaam, mis katab aasta-
sest arvestuslikust hoone elektrienergia vajadusest ca 10%.
Väga kvaliteetsed fassaadilahendused ning lokaalne energiatootmi-
ne koos kütte, ventilatsiooni ja jahutuse tarbimise mobiilse juhtimis-
võimalusega säästavad keskkonda ning annavad Meerhof 2.0 korteri-
tele arvestatava konkurentsieelise.

Meerhof 2.0 korterite kütte-ja elektrikulu jääb prognoositavalt alla
1€/m² kuus.

Lisainfo saamiseks võtke palun ühendust Metro Capitali müügiesin-
dajatega.

Rem Sillastu

+372 503 3091
rem@metro.ee

Fjodor Poljakov

+372 5400 4010
fjodor@metro.ee

www.meerhof.ee



**METRO
CAPITAL**

www.metro.ee

