



FOTO: DAVE LOGAN



Vanemate majade puhul on puithoone kindlustamine betoonhoone kindlustamisest tunduvalt kallim, sest risk on suurem.

Hoone kindlustussumma sõltub konstruktsioonist

KINDLUSTUS

Kindlustamisel ei kehti ühest rusikareeglilt – oluline on tulepüsivus ja hoone otstarve.

Sven Freiberg
Ergo kindlustusdirektor

Ei saa öelda, et betoonist hoone kindlustusmaks on ilmingimata väiksem kui puithoone. Kindlustaja jaoks on olulised kaks kriteeriumit. Esiteks hoone tulepüsivus. Tänapäevaste tehnoloogiate järgi rajatud liimpuitkonstruktsiooniga hoone tulepüsivus ei pruugi olla kehvem kui kivist või metallist valmistatud sarnase hoone oma.

Hooned jagatakse tulepüsivuse järgi kolme klassi: tuld kartavad, tuld takistavad ning tulekindlad. Tulepüsivus sõltub hoone karbi, vahelagede ja

muude konstruktsioonide ehitusmaterjalist, katuse konstruktsioonist ning viimistlusmaterjalidest. Signaalsatsioon aitab kindlustusmaks vähenemisele kaasa.

Teine näitaja on see, mis otstarbeks on rajatis mõeldud. Näiteks kui betoonhoones asub tavaline ladu, siis on hoone kindlustussumma kindlasti väiksem kui juhul, kui seal tegutses puidutööstus.

Tänapäevaste tehnoloogiate järgi ehitatud puithooned või kombineeritud materjalidest ehitised ei pruugi tulepüsivuse poolest betoonhoonele alla jääda. Kindlustussumma on väike vahe siiski sees, sest betooni ja puidu vahele ikka võrdusmärgi panna ei saa. Ka vanemate ehitiste puhul on siiski betoonist ja kivist rajatised vähem tuleohutlikud.

Niisiis – kindlustussummat määrates on oluline ehitise

konstruktsioon, tegevusala, mida seal viljeletakse, ning kaitsemeetmete tase. Viimaste alla kuulub signaalsatsioon, mis on eriti oluline just tööstus- ja ärihoonete puhul.

Toon näite tulekahju vastu

Kolm küsimust

Margus Leis
“Tuleohutusklassi valiku teeb arhitekt või projekteerija.”

•• Mis materjalid on tuld kartavad, tuld takistavad ja tulekindlad?

Tulekindel (kuulub TP1-klassi) ehitise püstitatakse peamiselt mittepõlevatest ehitusmaterjalidest (näiteks betoonehitised). Tuld takistava (TP2-klass) ehitise kandetarinditele kehtestatakse nõuded on leebemad kui TP1-klassi nõuded ning ehitise kandetarindid võivad olla ka põlevatest ehitusmaterjalidest (näiteks puit). Tuld kartava (TP3-klass) ehitise maapealse osa kandetarinditele tulepüsivusaja nõudeid ei kehtestata.

•• Milliseid piiranguid tulepüsivusest lähtuvalt seatakse? Tuld takistava ja kartava ehi-

kindlustamise aastase kindlustussumma kujunemisest. Allpool olevas näites on arvestatud, et elamu üldpimaks on 160 m² ja selle soovituslik kindlustussumma on 2,4 miljonit krooni, omavastutus 3000 krooni. •

tiste puhul seatakse piirangud kasutajate arvule, ehitise kõrgusele ja korruste arvule, samuti on tuleohutuseksioonide piirpindalad väiksemad kui TP1-l. TP3-klassi ehitisele seatud nõuded on jälle rangemad kui TP2-l. Seega saab mittepõlevatest materjalidest ehitada avaramaid ning väiksemate tuleohutuspiirangutega ehitisi.

•• Kes ja kuidas määrab tuleohutusklassi? Ehitise tuleohutusklassi valiku teeb arhitekt või projekteerija, kes valib sõltuvalt rajatava ehitise kasutajate arvust, ehitise kõrgusest ja korruste arvust ning pindalast sobiva ehitise klassi. Seega ei ole tuleohutusjärelvalve ametnikul otseselt nõudeid materjalide kasutamise, vaid ehitise tuleohutusnäitajate osas. •

Kaire Talviste
Margus Leis on päästeameti projektide ja ehituskontrolli juht

Kinnisvaraturu lihvimata pärl on Kopli

KOPLI

Koplist saab soodsas hinnaga korteri arhitektuuriliselt põnevasse hoonesse.

Margit Sild
Uus Maa kinnisvarabüroo

Kopli kinnisvaraturu on intrigeerivalt mitmekesine. Kui näiteks Kalamaja on juba ammu ostjate seas populaarne, siis Koplisse, ajaloo keerdkäikudes räsida saanud linnaossa elama asumine võib tunduda sealsel piirkonda võõristavale kinnisvaraostjale harjumatu mõttena ning suure väljakutsena.

Ka kinnisvaraarendajad on Kopli suhtes olnud kaua äraootaval seisukohal ning usarendusi on seal seepärast vähe. See hoiak on siiski juba muutumas ja uue elu on saanud mitmed huvitavad valud. Arendustegevus on piirunud vanade unikaalsete hoonete rekonstrueerimise ja renoveerimisega. Sellistes ebastandardsetes hoonetes ning industriaalses keskkonnas asuvate korterite vastu on ostjate huvi suur. Piirkonna potentsiaali näevad ka investorid, sh välismaalastest ostjad. Koplisse leidub huvitavat ja unikaalset kinnisvara, mille hinnatase jääb oluliselt alla kesklinna korterite hinnatasemele. Nii mõnigi saandivanuses majas asuv kodu võib olla võrdväärne vastane vanalinna ajalooõngulisele korterile.

Määravaks saab ümbrus

Koplisse investeerijal on ostuotsuse tegemisel määravaks sealse elukeskkonna perspektiiv, ta vaatab hoolikalt paikkonna arengusuundi, tutvub detailpla-

neeringutega jne. Oluline on seegi, et hoone oleks renoveeritud või ajalooline eripära.

Määravaks saab ümbruskond tervikuna. Hea näitena võib nimetada endise Bekkeri asunduse arenguid. Seal on viimase paari aastaga tehtud korraldusi väärikat maja. Näiteks endine koolimaja aadressil Kopli 82 renoveeriti mullu. Selle vastas ehitati välja katusekorruse korterid ja renoveeriti paekivihoone aadressil Kopli 83. Samas kõrval Marati tänaval paikneb tänava renoveeritud ja kultuurimälestisena arvel olev tsaa-riaegne endine Bekkeri laevatehase imponentne administratiivhoone, mis on oma 5,5 meetri kõrguste ruumidega muutu- nud esinduslikuks elumajaks. Praegu rekonstrueeritakse ka krundi kõrval asuvat 20. sajandi esimestest kümnenditest pärinevat hoonet.

Ostjad mujalt

Märkimisväärne on, et sealsete korterite ostjaskond ei pärine Koplisse ega otsi teadlikult pinda sinna piirkonda. Pigem on ostuotsust mõjutanud unikaalne elukeskkond, ebaharilik ja ajalooline hoone ning oskus näha piirkonna arengupotentsiaali. Korterite hinnatase on olnud alates 25 000 kr/m² (Kopli 83) kuni 33 000 kr/m² siseviimistlusteta korterite eest (Marati 4). Kiiresti on leidnud omaniku ka korterid, mille hind küündis kolme miljoni kroonini. Ostuotsusel on määravaks, et maja oleks renoveeritud ning turvaline ja oleks koht, kuhu auto parkida. Perspektiivikad piirkondi on Koplisse teigi. Lõpmatuseni ei saa jääda määratatuks ka Kopli liinide saatus. Ostjad väärtustavad ilusa loodusega elukeskkonda. •

FOTO: RAUNO VOLMAR



Kopli 83 majas maksab ruutmeeter 25 000–33 000 krooni.

Kindlustusmakselt saab säästa 3000 kr

Kindlustussumma kujunemine, kui omavastutus on 3000 krooni

Hoone tulepüsivus	Signaalsatsioonita	Signaalsatsiooniga
•• Tuld kartev	4301 krooni	3228 krooni
•• Tuld takistav	2897 krooni	2178 krooni
•• Tulekindel	1956 krooni	1474 krooni



Address OÜ • Liivalaia 51 • Tel 646 6528 • Faks 625 8990 • info@address.ee • www.address.ee

Paarisaja Meriväljal, (160m²), kõrghaljastusega krundi (639m²). Kvaliteetne, praktiline planeering, vespõrandaküte, avar rõdu ja päikesepoolne terrass. Siseviimistlus võimalik teha uuel omanikul. Uus hind 3,3 milj. OÜ Address, 646 6528, Andrus Oks, 523 7301, www.address.ee

Ridalamuboks. 1km Tallinnast Viilandi mnt suunal. Aasta tagasi valminud 2k ridelamuboks (120m²). Gaasiküte, köök sisustatud, tubades tammeparket. 1k saun dušši ja WC-ga ning terrass, 2k pesuruum mullivanni ja WC-ga ning rõdu. Sisse jääb elutoa ja köögi stus. Hind: 3,5 milj. OÜ Address, 646 6528, Andrus Oks, 523 7301, www.address.ee

Maja Pirita Kloostri metsas Kaasaegne (2004.a.) kivimaja 233m² privaatse krundi 1207m² metsa serval. 5 tuba + kaminaga elutuba 40m² + eraldatud köök 15,2m², saun, 2 vannituba ja 2WC-d. Kvaliteetne mööbel ja kaasaegne tehnik, sundvõimendatsoon, 3-kordne puit-alumiiniumraamidega pakettaknad, garaaz ja suur kvaliteetne kelder. Hind 9,5milj. ADDRESS OÜ, tel 646 6528, Irene Sepp tel 508 7357 www.address.ee

Büroohoone Tabasalus. Müüakse tervikuna või korterite kaupa. See on haruldane võimalus osta endale oma kontor, mis asub vastassuunas liikluse ummikute suhtes; hommikuti liikluseaund mööda Rannamäe tee suunaga linna poole ja õhtul vastupidi. Hoone saab valmis 2007.a lõpus. Hind al. 35 000m². Irene Sepp tel 508 7357, OÜ Address tel 646 6528 www.address.ee

Uus maja Saaremaal. Keset puutumatu loodust kaitstuna valimis paiknaja koos krundiga 8000m². Maja ehitatakse vastavalt ostja soovidele. Hind 1050000 sisaldab täielikku siseviimistlust s.h. saun ja kööginõuete koos tehnikaga. Broneerimistasu 10%. OÜ Address tel 646 6528, Ülle Kivimaa tel 5019985 www.address.ee

Maja. Kivimaja 380 m² unikaalsel 3050m² pinnal (jõe kaldal). Lokalne kanalisatsioon, sentraalne vesi, 7 tuba, avar köök ja elutoad, 2 kaminat, puukerise ja infrapunasaun, 2 vannituba ja WC-d, garaaz kahele autole + 10 parkimiskohta, täiskelder, terrass, garderoob-tuba + kööki liugustega kapp, oma satelliitantenn. Hind 7,5 milj. ADDRESS OÜ tel 646 6528 Irene Sepp tel 508 7357, www.address.ee