

Elamufondi tulevik: parandada, lammutada, uuendada

Eesti elamufond on vana, uusehitiste maht tilluke, elustandardid ajas muutunud. Tänapäev on vanu kortermajade renoveeritud ja uued KredExi toetusrahadki ühistutele taotlemiseks saadaval, ent ilmselt kerkitab ühes küsimus, kas poleks mõistlikum n-ö mägede ulatuslikumad lammutustööd ette võtta ja uute hoonete ehitustempot kannustada.

TEA TARUSTE
kaasaautor



TTÜ professori Jarek Kurnitski sõnul pole lauslammutamine majanduslikult mõttekas ning uute ehitiste rajamine vajalikus mahus pole reaalne. "Ühe ruutmeetri renoveerimine läheb maksma 200 eurot, uusehitus aga 5–6 korda rohkem. Pealegi elame suhteliselt kitsastes tingimustes, kus ruutmeetrid inimese kohta napilt. Elamispinna ruutmeetrid tuleks võimalikult odavalt juurde tekitada nii vanu maju korda tehes kui ka uusi ehitades – need on paralleelsed tegevused," rääkis ta.

Lammutamisega on Kurnitski arvates lihtne: maha lammutatakse need hooned, mis on tühjaks jäänud ja mida keegi ei vaja. Osas väikelinnades on selline olukord

»

Elamispinna ruutmeetrid tuleks võimalikult odavalt juurde tekitada nii vanu maju korda tehes kui ka uusi ehitades.

TTÜ professor Jarek Kurnitski

tekinud ja siis on lammutamine paratamatu, Eesti suuremates linnades sellist vajadust aga pole. "Mustamäe ja Lasnamäe korterid on turul nõutud kaup, pole näha, et sealsed korterelamud tühjaks jääksid. Majad püsivad püsti, need tuleb korda teha ja korras hoida," on professor kindel. Ekspertide hinnangul peavad majad vastu sadakond aastat ja kui neid tugevdada, siis kauemgi.

Arvestades jätkuvat linnastumise trendi, eelkõige Tallinna ja Tartu suunal, jäävad paljud endistes kolhoosikeskustes paiknevad korterelamud paratamatult tühjaks. KredExi eluaseme ja energiatõhususe divisjoni juhi Triin Reinsalu sõnul on kohaliku asumiruumi meeldivamaks, atraktiivsemaks ja turvalisemaks muutmiseks mõistlik kaaluda sel juhul hoonete lammutamist. "Samas on ka maapiirkondi, kus korterelamud jätkuvalt arvestatavaks elamispinnaiks, seetõttu on mõtet oma maja korda teha nii linna- kui ka

↑ ÜHE ruutmeetri vana korterelamude renoveerimine on uue rajamisest umbes viis korda odavam.

FOTO: RAUL MEE



hager

- Hageri põrandaliistkarbik LED valgustusega koju ja kontorisse
- Praktiline pistikupesade torn tööpinda paigaldamiseks

Küsi pakkumist meie edasimüüjatelt või vaata lisainfot kodulehelt www.utu.ee





„Igal juhul peaks elamu-ehitus olema intensiivsem ja üürikorteri ehitamise mõte on igati mõistlik.“

Eesti Betooniühingu juhatuse esimees Kalle Suitslepp

← UUTE korterelamute kasuks räägib nende moodsam planeering.

FOTO: VEIKO TÖKMAN

A Taust
659 korterelamut renoveeritud, tuhatkond lisandub

Varasemast meetmest: 2014 aasta märtsis rekonstrueerimistoetuse eraldamise vahendid lõppesid ja toetuse taotluste vastuvõit suleti. Alates 2010. sügisest, kui toetusvoor avati, on positiivseid toetuse otsuseid tehtud 770. Ennevaid korterelamuid, kes toetuse otsuse said, on kokku 659. Otsuste kogumaht on ca 37,9 mln eurot, mille abil investeeritakse kokku 135 mln eurot. Toetusi on 2014. aasta lõpu seisuga välja makstud üle 35,9 mln euro.

Korterelamute toetused toetustemaara jargi, aastate lõikes

	15%	25%	35%
2010	37	7	1
2011	94	59	21
2012	107	73	70
2013	17	15	61
2014	21	28	48

ELi rahastamisperioodil 2014-2020 on ühtekuuluvusfondist rahastatava toetuse maht 102 miljonit eurot, millest saab hinnanguliselt rekonstrueerida 1000 korterelamut.

ALLIKAS: KREDEK

A Statistika
Eluruumi lisandub visalt

kasutusse lubatud eluruumide arv (uusehitus)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
korterelamutes	2 909	3 970	5 661	3 916	1 904	1 403	1 089	1 040	967	1 566
uhepereelamutes	790	760	904	932	850	691	632	766	808	788
riigielamutes	84	168	254	253	96	100	119	80	146	214
kahepereelamutes	145	170	254	199	176	130	78	104	158	188
kokku	3 928	5 068	7 073	5 300	3 026	2 324	1 918	1 990	2 079	2 756

ALLIKAS: STATISTIKAAMET

maainimesel. Vastavat vajadust kinnitask KredExi poolt aastatel 2010–2014 elluviidud korterelamute rekonstrueerimistoetuse meede, mille raames taotleti toetust kõigjalt Eestist,” märkis ta.

Eesti Betooniühingu juhatuse esimees Kalle Suitslepp on pigem seda meelt, et

kehva planeeringuga vanad korterelamud tuleb lammutada ja panustada rohkem uusehitistele. “Mägede” võimalik parandamine on üsna keeruline. Oleme olnud tublid privatiseerijad ja kõik uhked majad on nüüd ühisomandis, omanikel on raskusi ka pelgalt katuse- või fassaa-

diremondiga. Tõde on see, et võime neid kehva planeeringuga viiekorruselisi liftita hooneid parandada, aga lõpptulemus on kaheldava väärtusega. Betoon on hea materjal ja kui katused korras, siis seisavad hooned veel aastakümneid. Võime ka küttekuludelt kokkuhoidu saavutada,

aga ajale on need hooned jalgu jäänud. No milline perenaine tahaks oma külalisi vastu võtta 4ruutmeetrisel köögis,” küsis ta retooriliselt.

Suitslepp meenutas, et Tallinna Tehnikaülikoolgi on teinud erinevaid otsuseid oma hoonestikku uuendades. Kui Akadeemia tee kolmest ühiselamust üks rekonstrueeriti, vahetati nii torustikud, kommunikatsioonid kui ka elektrisüsteem, siis tulemused ei olnud rahuldavad. Teisi enam parandama ei hakatud; need lammutati maha ja ehitati uued asemele.

Ventilatsiooniprobleem tuleb lahendada. Kurnitski arvates pole renoveerimine hädalahendus. Suurtes linnades on korteriturg aktiivne ja kui maja on terviklikult renoveeritud, tõuseb ka korterite turuväärtus. “Ainuke argument, mis vana korruselamute vastu räägib, on kor-

terite vilets plaanilahendus, väike köök ja tillukesed abiruumid. Samas on turul vaja ka väiksemaid kortereid ja turu käitumist vaadates pole ruumide suurus ja asetus nii olulised kui asukoht,” märkis ta. Korteri hinnaerinevust võib tekitada seegi, kui hästi on renoveerimine majas õnnestunud. On hulk maju, kus ventilatsioonisüsteemid jäid välja ehitamata ning ühistud võiksid minna uuele ringile toetust küsima, et hoone ventilatsiooniprobleem ära lahendada.

Uues määruses on suurema rõhuasetuse saanud ventilatsiooninõuded. “Teema on paljude jaoks võõras, ei teata, milline peaks hea ventilatsioon olema ja mida see ehituslikult tähendab. Seetõttu on toetuse saajate kui teiste tuuosaliste poolt tajuda mõningast ettevaatlikkust. Uue meetme raames saab aga rekonstrueerimisprotsessi kaasata tehnilise konsul-

OPOP PELLETIKATLAD
BIOPEL-Line
TÄISAUTOMAATNE
KAUGJUHTIV
HOOLDUSVABA
5 ENERGY EFFICIENCY CLASS
ostakatel.EE
tel. 5267072

ELAMUFOND

tandi, kes aitab parima valiku teha ja seda ka elanikele selgitada," rääkis Reinsalu.

Tähelepanu ventilatsioonile. Uue perioodi renoveerimistöodele kehtivad küll karmimad nõuded, ent Kurnitski sõnul pole vaja karta, et renoveerimine oluliselt kallimaks läheks: "Erinevused on tehnilistes nüanssides ja kallinemine ruutmeetri kohta on kümnetes eurodes, kui varem umbes 200 eurot/m², siis nüüd pisut enam. Põhimõtteliselt midagi ju midagi ei muutu, kasutatakse vaid kvaliteetsemaid lahendusi, näiteks pannakse kahekordse klaaspakettakna asemel kolmekordne. Kui ühistud oma kommunaalmaksete suuruse ja laenumaksed pärast renoveerimist summeerivad, on näha, et 40% toetuse puhul rahaline koormus ei kasva. Samal kulutasemel saavad omanikud endale terviklikult renoveeritud hooned, mille turuväärtus on suurem." Oluline nõue on ehitada välja ventilatsioonisüsteemid. Ventilatsioon oli eelmise renoveerimisperioodi valupunkt: energia kokkuhoid saavutati tihti sisekliima arvel.

☝ Lisaks vanade hoonete renoveerimisele ja uute ehitamisele kiidab Kurnitski ka



☝ **VENTILATSIOON** oli eelmise renoveerimisperioodi valupunkt, energia kokkuhoid saavutati tihti sisekliima arvel, märgib TTÜ professor Jarek Kurnitski. FOTO: ANDRES HAABU

2 aastat
Kõikudele seadmetele ja
konstruktsioonidele
GARANTII

modulare containers

BÜROOKONTEINERID · OUMERIKONTEINERID · LAOKONTEINERID

Modulare Containers OÜ | Siikalktsiidi 7, 11216 Tallinn
Üldinfo: (+372) 6 798 134 | Müügiinfo: (+372) 555 28 503 | E-mail: info@soojakud.ee

www.soojakud.ee

üürikorterite ehituse käivitamise ideed. Ta sõnas, et see võimaldaks ehitusmah-tusid lisada ja tooks turule uue segmen-di. Olukorras, kus inimeste majandusvõi-mekus on piiratud ja elamispinda inimese kohta vähe, oleks see hea võimalus elamufondi arendada.

Elamuehitus peaks olema intensiivsem. Uusehitiste kerkimist võiks Suitslepa sõ-nul toetada ka riik ja omavalitsus. "Päris üks korteriühistu maja lammutamise ja uue ehitamisega hakkama ei saa. Vaja on siiski riigipoolset otsust, mil moel oleks võimalik "mägede" inimestel uuselamute-esse kolida. Nõukaajal ju lammutati kõ-durajoone ja inimesed kolisid uutele pin-dadele," arutles ta ja jätkas: "Samas võib olukord laheneda ajapikku ka isevoolu teed, sest praeguseid kinnisvara hindasid vaadates on näha, et uute elamute hinnad tõusevad suhteliselt kiiresti. Mingil hetkel võib majaanuse maa hind olla magalara-joonis kõrgem kui korterite hind."

Igal juhul peaks elamuehitus olema Suitslepa sõnul märksa intensiivsem ja üürikorterite ehitamise mõte on igati mõistlik. "Meil on ikka veel levinud arva-mus, et üürnik olla on alavääristav, aga pikaajaline leping uues majas annab näi-teks noorele perele vabaduse oma elukor-raldust ilma takistuste, koormava eluase-melaenuta, sujuvalt muuta. Praegune hin-natase on paraku selline, et maa hanki-mine ja ehitamine ei ole investorile kasu-lik," nentis ta.

Ka renoveerimine vajab lisaraha. Kur-nitski usub, et renoveerimisega on võima-lik Eesti majandus käima tõmmata. "Meil puudub sisuliselt laiaulatuslikum väike-lamuehitus. Kortereelamute turg on tasa-pisi käima läinud aga numbrid pole suu-red. Renoveerimise turg on tänu KredE-xi toetustele tugev turg, toetustega loo-detakse renoveerida 200 kortermaja aas-tas. Uuringud näitavad, et kui KredEx an-nab toetust, siis renoveerimishanke mak-sumusest 32 protsenti laekub riigieelar-vesse tagasi. Renoveerimisturg loob uu-



↑ **VAJA on rohkem ehitada, on Betooniühingu juhatuse esimees ning AS Betoonimeister juhataja Kalle Suitslepp kindel.** FOTO: ANDRAS KRALLA

si töökohtasid ja võimaldab majandust käima tõmmata, tänu sellele, et meil on nii suur ja kehvast seisusest elamufond. Sel-ge see, et 102 miljonist ei piisa ja loodan, et riik paneb raha juurde, kuna see nagu-nii eelarvesse tagasi tuleb. Meil on 20 000 korterit, mis renoveerimist vajavad, järg-mise paarikümne aasta jooksul on reaalne neist pooled korda teha."

EHITUSJÄÄTMETE VASTUVÖTT JA KÄITLUS VÄO PAEKARJÄÄRI KÄITLUSPAIGAS

- Ehitusjäätmete ja käideldud materjalide konteinerveod
- Ümbertöödeldud materjalide - betoon-, graniit- ja asfaltbetoon-killustiku - müük taaskasutuseks



ATI GRUPP OÜ,
Peterburi tee 94, 11415 Tallinn,
tel 622 4255,
atigrupp@atigrupp.ee,
www.atigrupp.ee

Ehitus

A Üks küsimus

Miks tuleks korterelamute lammutamisele eelistada rekonstrueerimist?

TRIIN REINSALU
KredExi eluaseme ja
energiatõhususe divisjoni juht



Tallinna visiooninõukoda on käinud välja mõtte, et Mustamäe 103 kõige vanemat viiekorruselist korterelamut tuleks lammutada ja ehitada nende asemele energiasäästlikumad hooned. Olemasolevate korterelamute peamise puudustena tuuakse välja madal energi-atõhusus, lagunemine (varikatused ja rõdud), korterite ebasobivad põhiplaa-nid (väike köök ja vannituba) ja raskendatud ligipääs (kitsad koridorid ja lifti-de puudumine).

Kui korterite põhiplaanid ja trepikoda-de suurust on rekonstrueerimisega ras-kem muuta, siis madalat energi-atõhu-sust ja lagunemise ohtu annab seeläbi edukalt parandada.

Tallinna Tehnikaülikoolis tehtud töö ("Renovation vs. demolition of an old apartment building: energy use, economic and environmental analysis") analüüsis Mustamäe viiekorruselise suurpa-neelkorterelamute rekonstrueerimise eri-nevaid variante: ei rekonstrueerita üld-se; rekonstrueeritakse; rekonstrueeri-takse koos juurdeehitustega (laiendatud rõdupinnad, trepikojad, liftid) või lam-

mutatakse ja ehitatakse uus hoone. Töös leiti, et rekonstrueerimisega on võima-lik saavutada sama energi-atõhususe ta-se, mis on seatud uue hoone ehitamisele, pealegi läheb olemasoleva hoone lam-mutamise ja uue hoone ehitamine ligi 4 korda rohkem maksma kui rekonstrueerimine koos juurdeehitustega.

Seega võib öelda, et madal energi-atõhusus ja hoonete lagunemine ei ole põh-juseks, miks peaks kaaluma olemasolevate korterelamute lammutamist. Lisaks on ka oluliselt suurem ehitusmaksumus üks peamisi lammutamist piiravaid tegureid, kui omandiküsimused kõrval-jätta.

Analüüs tehti ühe hoone näitel ja on võimalik, et kui vaadelda kogu piirkon-na korterelamute lammutamist ja uute ehitamist ning võtta arvesse ka makro-majanduslikud mõjud, oleksid tulemused erinevad.

Tuleb siiski meele pidada, et Eestis on üle 20 000 korterelamute kogupindala-ga 34 miljonit ruutmeetrit ja aastane uute korterelamute ehitamise suurusjärg on 1% aastas. Ka kõige ambitsioonika-ma lammutamise ja uute korterelamute ehitamise kavaga ei jõua me mõistli-ku aja jooksul kogu korterelamute fon-di üle käia.

Seega jääb siiski ainsaks realiseerita-vaks võimaluseks olemasolevate hoone-te rekonstrueerimine.

”**Aastane uute korterelamute ehitamise suurusjärg on 1% olemasolevatest.**”





Björnkläder

TÖÖRIIDED

Mugavad stretšriidega tööpüksid

maksimaalne mugavus ja liikumisvabadus | funktsionaalsed taskud
kaks haamriaasa | ripptaskud | sisemised põlvekaitsmetaskud

Kauplus Grolls

Peterburi tee 75, Tallinn

60 70 160

www.grolls.ee

