

Kodune kodu

Kinnisvaraaklerite mantra – asukoht, asukoht, asukoht – ei hõlma sugugi kogu tõe koduse kodu kohta. Milline peaks olema SEE KODU, mida enamik meist vähemalt kord elus endale otsib?

See päris oma ja õiget on raske leida, uue kodu otsimisel ei saa sugugi lähtuda ainult heast asukohast ja soodsast hinnast. Ostuotsuse aluseks on kombinatsioon objektivsetest väärtustest – asukohast ja hinnast – ning subjektiivsetest, pehmetest väärtustest. Üritasime koos Eesti poorbetoonitootja Aeroc ASI müügidirektor Margus Ojaga süstematiseerida pehmeid väärtusi. Leiate üllatades, et mitmedki neist peegelduvad siiski ka mõõdetavates näitajates.

„Pehmed väärtused on objektivsetest tähtsamadki, sest just neist moodustub see salapärase „miski“, mis annab märku, et just see ongi minu uus kodu. Mida siis inimene uuel kodult ootab? Et see oleks soe, avar, valgus- ja õhuküllane. Et see oleks tervislik, turvaline ja vaikne: et tänavamüra jääks tänavale ning naabrite hääled naabrite juurde. Oma osa on ka konstruktsiooni-eelistustel – kivist või puust maja – ning sellel, kas ehitate kodu ise või ostate. Kõik see kokku loobki otsustava X-faktori,“ leiab Margus Oja.

Muidugi, et mitte hiljem oma koduvalikus pettuda, tuleb üle vaadata ka hoone mõõdetavad omadused. Ilmneb, et paljud head omadused tagatakse juba hoone projekteerimisel, kui ehitusmaterjalide, tehnosüsteemide ning viimistlusmaterjalide hulgast valitakse kvaliteetsed.

Soe kodu

Soe kodu tähendab kas hoone head soojapidavust või väga tõhusat küttesüsteemi. Teiste sõnadega – tuleb valida energiasäästlik maja või maksta küttearveid. „Viimasel ajal on Eestis hakatud rääkima passiivmajast, st niivõrd soojapidavast majast, mis küttesüsteemi ei vajagi, vaid mille toasoojuse hoidmiseks piisab elanike, kodumasinata ja



elektriseadmete eraldatavast soojusenergiast. Väga intrigeeriv, kuid Eesti põhjamaist kliimat arvestades oleks mõistlikum rääkida pigem väga madala energiatarbimisega majast,“ on Margus Oja nägemus tulevikust.

Üks soojapidavuse tagaja on seinamaterjal. Poorbetoonist plokk, mida toodetakse Eestis Aeroci kaubamärgi

all, on konkurentsitud parima soojapidavusega kivist seinamaterjal. Sellest ehitatud massiivne kivisein tasakaalustab hästi ööpäevaringseid temperatuurikõikumisi nii suvel kui ka talvel. Ja soojapidavust toetavad arvutused.

Välispiirete (seinte, uste, akende, põranda, katuse) soojapidavust iseloomustab soojajuhtivustegur (U-arv), mis

näitab soojusenergia kadu läbi välispiirete ruutmeetri kohta, sõltuvalt toatemperatuuri ja välistemperatuuri erinevusest. Eestis praegu kehtiva soovitavliku normi järgi peab välisseina U-arv olema 0,2–0,25 W/m²K. Kui pak sein selle tagab, oleneb materjalist.

„Sellele normile vastab ühekihiline, ilma soojustusega, ainult krohviga

viimistletud Aeroc EcoTerm Plus 375 plokkidest välissein, andes U-arvuks 0,22 W/m²K,“ kinnitab Aeroci müügi-juht Artur Froš. „Veel parem U-arv on EcoTerm Plus 500 plokkidest seinal – 0,17 W/m²K. Lisasoojustusega saavutab Aeroci plokkidest sein veelgi madalama U-arvu, kuid tihti pole see enam otstarbekas, sest hoone teised soojusenergiakaod muutuvad määravamaks. Soojakadu läbi korralike välisseinte on vaid ligi 10–15 protsenti kogu hoone soojakadudest, kuid kontrolli all on va hoida kõik energiakaod.“

Eestis väljendatakse hoone energiatarvet energiatõhususarvuga (ET-arv), mis näitab hoone aastast energiakulu ruutmeetri kohta. 2008. aastast kehtivate normide järgi ei tohi väikema ja ET-arv ületada 180 kWh/m² aastas. Oluline on üle rõhutada, et see nõue on kehtestatud maja kui terviku energiatarbele, samas hoone komponentidele, nagu seinete ja akende U-arvud, on kehtestatud vaid soovituslikud piirmäärad. Selguse mõttes on hoone kogu energiatarbe hindamiseks välja töötatud hoonete energiamärgis (kehtestati 2009. aastal) samuti nagu energiamärgis elektriliste kodumasinata jaoks.

Avar ja valgusküllane

Avaruse tagavad suured aknad, kõrged laed ja ruutmeetrid. Kuid pole head ilma halvata.

„Kui suured lõunapoolsed klaaspinnad lasevad kevadsügisel madalal päikesel tupp paista, tuleb arvestada, et Eestis on talvepäev lühike ja päikest näha harva. Nii et talvel päikeseküte läbi akende enamasti ei toimi, pigem vastupidi – toimub soojakadu, mis läbi akende on kordades suurem kui läbi seinu. Ka uusimate kolmekihiliste akende U-arv jääb vahemikku 1–0,75 W/m²K, mis on 3–4 korda kehavam näitaja kui EcoTerm Plus 375 soojustamata seinu U-arv. Samas, suvel tekitavad suured aknad hoopis vajaduse ruumis õhku jahutada, see aga nõuab elektrienegiast rohkemgi kui kütmine,“ räägib Artur Froš. „Kõrged laed ja avarad toad tähendavad suurt maja, tõstatavad ehitusmaksumust ning suured välispiirded põhjustavad suuremaid soojakadusid. Seega on arhitekti üles-

anne leida majale optimaalne akende ja tubade suurus, et tagada ühelt poolt piisav avarus ja loomulik valgus toas päevsel ajal, põhjustamata samas liigset küttekulu talvel või jahutamiskulu suvel.“

Meeldiv värske toaõhk

Tervisliku sisekliima ja värske toaõhu tagab majas korralik ventilatsioonüsteem. Variante on sisuliselt kaks: kas tavaline ehk värske õhu klappidega või soojatagastusega ventilatsioonüsteem. Tavaline ventilatsioon põhjustab aga umbes kolmandiku hoone soojakadudest, mis on ülekaalukalt suurim soojuskaotuskomponent. „Parim valik on kindlasti soojatagastusega ventilatsioon, mis toob tuppa värske õhu läbi soojusvaheti, mis püüab kasutatud toaõhust soojust kinni ja saadab selle värske õhuga tagasi tuppa. Saavutatav kasutegur on 80 protsendi ringis,“ nendib Artur Froš.

Tervisliku sisekliima jaoks on tähtis ka looduslike ehitusmaterjalide valik nii konstruktsioonis kui ka viimistlustes. Aeroc on ökoloogiliselt puhas materjal, mis ei sisalda ega erita mingeid allergiat tekitavaid, kantseroogeenseid ega muid kahjulikke aineid. Emissiooniklassilt kuulub Aeroc Soome RTS kvalifikatsiooni järgi parimasse M1 klassi.

Turvalisus

Väljend „turvaline kodu“ näib viitavat ohutule ümbrusele. Aga ka tuleohutust ei saa alahinnata – kivimaja omanikul on hea teada, et kodu põhikonstruktsioonide materjal ei põle. Aeroci poorbetoon peab ka kõrges temperatuuris mitu tundi väga hästi vastu, kuuludes kõrgeimasse tulekindlusklassi A1. Lisaks on Aerocist täiskivimaja elanikel hea teada, et seintes ei ole kasutatud soojusmaterjali, mis võiks aja jooksul rikneda või endast tulohtu kujutada.

Vaikne

Aeroci plokkidest välissein on helipidav, mis tahes aknad kostavad alati paremini läbi kui massiivne kivisein. Keegei meist ei taha osaleda naabrite peireelus, seetõttu tuleb korterite vahel ehitada helipidavad seinad. Piisava helikindlusega korteritevahelise sei-

na saab Aeroci plokkidest kahekihilise seinalahendusega: kihide vahele paigaldatakse helisolatsioonimaterjal.

Uus või vana maja?

Uutes majades olevate korterite või uute eramute eest on inimesed nõus maksma kõrgemat hinda, kusjuures nende eelistamise põhjused on muutumas.

„Kui veel paar aastat tagasi eelistati uusi ja renoveeritud maju peamiselt moodsa siseviimistluse ning uute tehnosüsteemide tõttu, siis nüüd on väga kõneka argumendina lisandunud küttekulu suurus. See kahandab tunduvalt nii vanemate kui ka mõningate uute, eelkõige buumiaastatel ehitatud kehva kvaliteediga majade väärtust, mille elanikud ei ole suurte küttearvetega rahul,“ tõdeb Margus Oja.

Pealegi, ainuüksi soojustamisega vana maja uueks ei muuda. Tihti selgub pärast soojustamist, et rikutud on hoone senine niiskuse ja soojustasakaal. Oodatud kokkuhoiu asemel tekiavad uued probleemid: hallitus ja temperatuuri ebahütlane jaotus.

Ise ehitada või osta?

Siin ei ole ühest vastust. Vaieldamatu on ise ehitatud majal koduomaniku silmis hindamatu väärtus. Inimene, kellel on tahtmist oma kodu ehitust korraldada ja ehitustöodes osaleda, võib saada sama raha eest parema kodu, kui arendajalt ostes. Aerocist on kerge ehitada: seinaladumine käib kiiresti ja plokkide projekti järgi mõõtu lõikamine on lihtne. Tänu plokkide täpsetele mõõtudele ja siledale pinnale on ka seinu viimistlemine kerge. Materjali hea töödeldavus meeldib nii elektrikule kui ka torumehele. Aeroci seinamaterjal ei ole kallis, moodustades kogu maja maksumusest ligikaudu 10 protsenti.

Tänapäeval jääb isehitajaid siiski vähemaks, ehitamine usaldatakse ehitusasjatundjate hoolde. Samas, ka kinnisvaraarendajad on saanud õppetunde. Veel hiljuti olid väga selged erinevused müügiks ehitatud kinnisvara ja ise ehitatud maja vahel. Nüüd on ka paljud arendajate uued elumajad ehitatud „nagu iseendale“ ning „papist“ seinamaterjal on asendumas kiviga.

ENERGIARVUTUSEL PÕHINEV ENERGIAMÄRGIS		
Hoone kategooria: ELAMI D	Ühikuid: 11001	Ehitusaasta: 2011
Hoone kasutamise eesmärk:		
Soojustamisviis: Lokaalküte, maasoojustus		Ehitatugi kaud:
Energiatüüp: Elektriküte		Küteala pind, m ² : 165
Töölise: AEROC		
Adresse: Hargamaa, Jõhvi vald		
Energiamärgis on koostatud:		
Energiatõhusus (ET)	Vähe lubatud	Klass:
RTS 320		A
ETS E 310		
ETS E 300		
ETS E 290		
ETS E 280		
ETS E 270		
ETS E 260		
ETS E 250		
ETS E 240		
ETS E 230		
ETS E 220		
ETS E 210		
ETS E 200		
ETS E 190		
ETS E 180		
ETS E 170		
ETS E 160		
ETS E 150		
ETS E 140		
ETS E 130		
ETS E 120		
ETS E 110		
ETS E 100		
ETS E 90		
ETS E 80		
ETS E 70		
ETS E 60		
ETS E 50		
ETS E 40		
ETS E 30		
ETS E 20		
ETS E 10		
ETS E 0		
Hoone energiatõhusus (kWh/m ² a): 95		
Välispiirete koostis:	Küttekiht:	
Määrde: välispiirete koostis:	Määrde: välispiirete koostis:	
Küttekiht: välispiirete koostis:	Küttekiht: välispiirete koostis:	
Ehitusviis: välispiirete koostis:	Ehitusviis: välispiirete koostis:	
Viimistlusmaterjalid: välispiirete koostis:	Viimistlusmaterjalid: välispiirete koostis:	
Vastutav spetsialist:	Alkood:	

ENERGIAMÄRGIS

Välispiirete soojajuhtivustegur U
Soovituslik norm välisseinale
Eestis: U = 0,2–0,25 W/m²K

Krohvitud, ilma lisasoojustusega ühekihiline Aeroc EcoTerm Plus 375 plokkidest välissein:
U = 0,22 W/m²K

Tüüpiliste kolmekihiliste akende U-arv jääb vahemikku 1–0,75 W/m²K.

Hoone energiatõhususe arv (ET-arv)

Eesti ehitusnormid: uue eramaja suurim lubatud ET-arv on 180 kWh/m² aastas.

TÄHTSAD TÄHED

Samas pole ju halvasti ehitatud majad müügilt kadunud. Kuidas siis teha vahet missioonitundega usaldusväärse arendajal ja ratsa rikkaks soovijal? Üks rusikareegel kehtib alati: kui arendajaks on pikalt tegutsenud ettevõtte, siis ta hoolib oma nimest ega luba endale praaki.

Pikaajaline rahulolu uue koduga Ühelt poolt ei tohi pikaajalise rahulolu tagamiseks ilusa pealispinna alt välja kooruda ebeameldivaid üllatusi. Teiselt poolt on igal kodul mingid omadused, mis ei ole ostuotsuse puhul määravad, kuid mis on meeldivaks lisaväärtuseks. Näiteks Aeroci toodetest ehitatud kodus piisab pildi seinu riputamiseks naelast nagu puuseinagi puhul ja kruvitud läbi jaoks augu puurimiseks pole vaja kasutada lööktrelli.

Edu kõigile KODUSE KODU leidmisel!

