

ÜLEMISTE ENERGIAMAJA SÕNUMID



Arendaja Aivar Villemson selgitab Maria Aarannale ja Joel Juhtile Käkõkella tee edasisi arenguplaane.

FOTO: RAUL MEE

Noore pere kodu energiatõhusas majas

Kui ettevõtja Maria Aarand ja JJ-Street tantsukooli looja Joel Juht oma peredega Ülemiste järve taga asuvasse elamurajooni kodu soetasid, ei osanud nad arvata, et see osutub nii mugavaks ja säästlikuks investeeringuks.

Vaid kümne minuti autosõidu kaugusel Tallinna kesklinnast metsaga kaetud Ülemiste järve kaitseala taga asuvas elamurajoonis on tänaseks valminud kolm rida-maja kokku 22 korteriga ning parajasti käib neljanda maja ehitus. Joel Juht oli esimene, kes kolis eelmise aasta aprillis valminud esimesse majja, Maria Aarand oli teise maja esimene elanik.

Juht tunnistas, et soetas oma korteri mõttega ostamüüa-vahetada, kuid jäi sinna elama, sest piirkonna infrastruktuur areneb kiiresti, keskkond on sobiv väljas liikumiseks ja spordi tegemiseks, mets on lähedal ja majad on korralikult ehitatud, mis tähendab üliväikeseid kütte- ja ekspluatatsioonikulusid.

Oluline on ka see, et saab olla linnakärast eemal ja elada koos teiste noorte inimestega. Võrreldes näiteks Mustamäega on Ülemiste vähem lennukimüra, sest lennukori-

dorid ei lähe üle elamurajooni. „Siin on ideaalsed tingimused noortele, kes armastavad sporti ja liikumist,” ütles Juht. „Korraldatakse rattaja jooksuvõistlusi, mida igal pool Tallinnas ei tehta.”

Hüpe tundmatusse
Ühetoalisest korterist rida-majja kolinud Juhti jaoks oli see suur ja riskantne hüpe tundmatusse, sest Rae vallast oli tulnud halbu uudiseid väljehitamata kommunikatsioonidest ja ei saanud olla kindel, et Ülemiste elamurajoonis midagi teisiti on. Esimese omaniku ja elanikuna ostis ta korteri vundamendi pealt ja võis jälgida kogu maja valmimist. Üks asi, mida ta eriti hoolega vaatas, oli terassilaudade paigaldus: kui ehitaja on terassi laudad õigesti pidi maha pannud, võib loota, et ka kõik muu on õigesti ja korrektselt tehtud.

„Sinna kolimine oli mulle logistiliselt suur ajavõit, sest linna tööle sõit võtab vaid 10

ÜLEMISTE ELAMURAJOON

Asukoht: Rae vald
Pindala: 26,22 ha
417 korterit rida- ja paaris-elamutes
Planeeritud valmimisaeg: 2023. aasta

Ülemiste elurajoon on terviklik elukeskkond ja sotsiaalne infrastruktuur. Külasse on planeeritud mitmed laste mänguväljakud, lasteaed, park spordiväljakuga ja küla keskus koos vajalike äriefunktsioonidega. Sinna rajatakse turvaline ja valgustatud teedevõrk koos jalakäijatele mõeldud liikumisteedega.

Lisainfo: www.energiamaja.ee

minutit,” märkis Juht. „Selleks, et siirduda mõnda Eesti suuremasse linna, ei pea sõitma Tallinnast läbi, vaid saab otse suurele magistraalile või Tallinna ringteele suunduda.”

Üks eelis on tema korteril veel – otsapealse korteri omanikuna on tal suurem murupind kui teistel naabritel ja ta tunneb end maja otsas täiesti omaette. „Elutuba on suur ja mugav, jõulude ajal teen tu-

le kaminasse – kodutunne tuleb,” rääkis Juht.

Kuna korterites on sundventilatsioon, siis on ruumid õhurikkad ning kogu aeg on värske olemine.

Kadestamistväärne koht

Kui Maria Aarand uut kodu otsis, olid tema jaoks valikus ainult Tallinna linnaosad ja ta ei vaadanud üldse väljapool Tallinna olevaid arendusi. Kui abikaasa ta aga ühel talvepäeval Ülemiste elamurajooni tõi, ei osanud ta sellest kohast esmapilgul midagi arvata. Nad mõtsid ära kui kaua võtab aega sealt tööle sõit ja jäid tulemusega väga rahule. Järgmisena vaatasid nad üle naabrid ja leidsid, et see koht sobib neile.

„See on laste kasvatamiseks väga mugav koht,” rääkis Maria, kelle peres kasvavad kaheksa- ja üheaastane tütar. „Sõbrannad kõik kadestavad, sest meil on suur aken, akna taga terrass ja muruplats, kus laps saab mängida samal ajal kui ise köögis süüa teed.”

Ülemiste elamurajoon on planeeritud nii, et autod ei sõida majade vahel, seda just laste turvalisust silmas pidades. Emad võivad saata lapsed majja taha mängima kartmata, et

nad satuvad auto ette. Nii õngi Aaranna peres ilusate ilmadega teler ja internet välja lülitatud ning lapsed õues mängimas.

Laste jaoks on Peetri külas kaks lasteaeda ning lastehoid, kaks kooli, samuti töötab mitu lasteringi nii päris pisikesetele kui ka lasteaia- ja kooliealistele lastele. Kuna ümberingid elavad noored lastega pered, siis on huviringid väga populaarsed ja kõik soovivad ei pruugi kohta saada. Seda näitas Maria enda kogemus üheaastaste laste muusikaringiga.

Turvaline rajoon

Lisaks lapsesõbralikule planeeringule on tegemist ka muudu rahuliku ja turvalise kohaga. Midagi ei juhtu, kui lapsed on unustanud ööseks oma jalg- või tõukerattad õue – need on seal ka hommikul alles. Samamoodi on ka terrassimööbliga. Keegi ei tõsta mööblit ööseks sisse, vastupidi, tehakse kauneid terassikujundusi lillede ja ilupuudega ning tuntakse end mõnusalt.

Mõnusale ja turvalisele olemisele aitab kaasa see, et naabrid tunnevad üksteist ja suhtlevad üksteisega. Keegi ei ole oma muruplatsi aiaga pii-

ranud ega loonud muul viisil barjääre naabrite vahele, ehkki alguses on see mõte mitmel uuel elanikul olnud. Kõik see aitab kaasa oma kogukonnatunde tekkimisele, üksteisega hoolimisele ja arvestamisele.

Küttearved alla 10 euro

Kõige selle taustal mõjuvad puhta boonusega küttearved, mis on energiatõhusalt planeeritud ja ehitatud majades suvekuudel alla 10 euro. Aasta keskmine kulu on 30 eurot kuus nii ventilatsioonile kui ka ruumi ja vee soojendamisele. Nii võib juhtuda, et interneti arve on suurem kui keskmiselt 100ruutmeetrise korteri küttearve.

Neljatoalise korteri juurde kuulub suur 18,5ruutmeetrine garaaz, kuhu mahuvad vajadusel peale auto veel nii jalgrattad, mootorratas, muruniitja kui ka terrassimööbel. Lisaks on üks autokoht ka parklas. Murueest hoolitseb küll hooldusfirma, kuid Maria Aarand ei pea paljudeks niita ise vahel nii enda kui naabrite muruplatsi oma muruniitjaga. „Kui sa sellisesse kohta elama kolid, siis sa ilmselt tahad ja naudid väljas töötamist,” selgitas ta.

MERIKE LEES

Kodu valides vaata suurt pilti

Uut kodu valides ja kinnisvara ostes tasub vaadata suurt pilti ja mõelda laiemalt kui ainult ostetavale korterile või majale: milline on selle küla või rajooni tulevik, kuhu te elama plaanite kolida ja mis on seal näiteks 10 aasta pärast. Tuleb hinnata perspektiivi, sest see kujundab kinnisvara hinda tulevikus.

AIVAR VILLEMSON
Ülemiste elamurajooni arendaja



Maja- ja korterit ostes on oluline maja ise ja selle asukoht, kuid, mis maja käiguhoidmisega kaasnevad ning ümbritsevad keskkond. Tuleb hinnata piirkonna arengut, kuhu see mõne aasta pärast välja jõuab. Näiteks Viimsis oli mõni aasta tagasi veel palju asju puudu, kuid nüüd on olukord muutunud ja osa sellest, mis enne oli puudu, on nüüd üle – kaubanduspinda elaniku kohta on rohkem kui kusaagil mujal.

Koole on juurde ehitatud, kuigi kõiki vajadusi need veel ei kata. Samas on linnas, kus ei ole endiselt mitte midagi, isegi mitte pisikest toidupoodi. Üks selline on 6000 elanikuga Kakumäe piirkond ja ega Pirita lõpuski olukord parem ei ole.

Tänapäevastes elamuarenduspiirkondades enamasti mõeldakse tervikule ja seatakse eesmärgiks, et inimeste vajadused oleksid kohapeal rahuldatud. Olgu nendeks vajadusteks siis lastehoid, mänguväljakud, hobitegevused, tervisespordivõimalused, rääkimata sellistest arenduse eelduseks olevatest asjadest nagu taristu, asfaltteed ja tänavavalgustus.

Kõik käe-jala juures

Ülemiste elamurajoonis on kõigele sellele mõeldud. Kergliiklusteed on olemas ja varsti rajab vaid ka Ülemiste järve äärde promenaa-di. Tekib terviserada ümber Ülemiste järve, kus saab teha tervisesporti, jalutada, joosta või sõita rattaga.

Vaid umbes 500 meetri kaugusele jääb Baltimaade suurim ekstreemspordikeskus.

Kohapeal pakutavatest võimalustest ei ole vähem oluline ka ühendus linnaga. Ülemiste järve tagusest elamurajoonist on kõige lühem sissesõit Tallinna linnas, mis teeb linnas tööl käimise mugavaks – 10 minutiga oled kodust kesklinnas. Hommikul läheb iga sagedasti buss Tallinnasse Ülemiste keskuse juurde, kust hakkab järgmisest aastast sõitma tramm kesklinnas.

Kokkuvõttes mõjutab piirkonna üldine areng tulevikus teie kinnisvara hinda ja suurendab selle väärtust.



Enam kui 26 hektaril laiuvasse Ülemiste elamurajooni ehitatakse järgmise seitsme aasta jooksul rida- ja paariselamud, kus leiavad endale korteri 417 peret. FOTOD: LAAM KINNISVARA, ERLEND STAUB

Soodsaima hinnaga ridamaja boksid Eestis

Ülemiste elamurajoonis müüvad neljatoalised korterid on ligi 20 protsenti madalama ruutmeetri ja lõpphinnaga, kui teised lähimad analoogid Eesti uusarendustes.

Ülemiste elamurajooni odavaim 131ruutmeetiline korteriomand maksab 170 000 eurot, mis teeb ruutmeetri hinnaks 1298 eurot. Lähim võrreldav sarnane, kuid suurema ruutmeetrite arvuga korteriomandid on müügis ligikaudu 205 000 euroga.

„Hind, mis me kinnisvara eest maksame, määrab ära sotsiaalse keskkonna, kuhu me satume,“ ütles arendaja Aivar Villemson. „Hinnapõhiselt koonduvad kokku sama elustandardiga inimesed.“

Kui osta sarnane korter Rae vaida ruutmeetril hinnaga 1700-1800 eurot, siis see on Villemsoni sõnul perspektiivhind, mis täna sel päeval ja turuolukorras on liiga kallid.

„Maju ehitatakse nii Tartus, Pärnus kui ka Tallinnas samadest materjalidest ja sama ruutmeetril hinnaga, kuid müüakse erineva ruutmeetril hinnaga. 1300 eurost odavamalt ruutmeetril hinnaga ei saa pakkuda,“ kinnitas Villemson. Ülemiste elamurajooni planeerides lähtus arendaja vastupidisest arvutusest – pani kõigepealt lõpphinnaga paika ja hakkas vaatama, kuidas seda saavutada. Esialgu ütles seinamaterjali tootev tehas küll sellest hinnast ära, kuid hiljem selgus, et sellise hinnaga on võimalik toota.



Seda küla tasub vaadata perede perspektiivist. Neljatoalised korterid ei pea suurendades kohe kolima hakkama.

Aivar Villemson

„Arvutused näitavad, 1300 euro ruutmeetrist on piir, mida saavad endale lubada Eesti keskmist sissetulekut teenivad noored pered,“ selgitas Villemson.

Praegu veel algusjärgus külas on valminud kolm esimest ridamaja, kuid taristu, asfaltteeritud teed koos tänavavalgustusega on välja ehitatud. Ülejäanud majade ehitustempo sõltub nõudlusest, kuid esialgu on planeeritud seitsme aasta peale.

„Seda küla tasub vaadata perede perspektiivist,“ rääkis Villemson. „Kui kaks inimest hakkavad koos elama, siis varem või hiljem tuleb ka esimene laps. Aga mis saab siis, kui tuleb teine? Neljatoalised korterid ei pea suurendades kohe kolima hakkama.“

Ehkki iga korteriboksi juurde kuulub ka murulapp, ei pea elanikud seda ise niitma. Sellega tegeleb haldaja, sest ei oleks mõeldav, et iga pere niidaks oma murulappi ise ajal. Haldaja roogib ja koristab talvel ka lume ära.

KARIN LEHIS



MIS ON MIS?

Madalenergiamaaja. B-energiaklassi maja, mille energiatõhususarv on kuni 120 kWh/m² aastas. Madalenergiahoone kavandamisel on vaja tagada, et hoone soojuskadud oleks väikesed, tehnosüsteemid oleksid energiatõhusad ja vabasojust kasutataks otstarbekalt.

Liginullenergiamaaja. Kehtiva A-energiaklassi maja energiatõhususarvuga kuni 50 kWh/m² aastas. Liginullenergiahoone nõuetele vastamiseks on vaja toota taastuvatest allikatest energiat kas krunnil või selle lähimbruses.

Passiivmaja. Soojakadu on vähendatud nii palju, et maja saaks ära kütta ainult sissejuhtuvat õhku soojendades. Hoones on kontrollitud õhuvahetus.

Nullenergiamaaja. Sarnam passiivmajast edasi. Selline hoone toodab ise enda kasutamiseks vajalikku energiat näiteks päikesepaneelide või tuulegeneraatorit kasutades.

HOONETE ENERGIAKLASSID

Hoone energiatõhusust arvuks võetakse arvesse kõigi hoones kasutatavate seadmete energia tarbimist, hoone õhupidavust ja piirete soojusjuhtivust. Mõõdetakse kilovatt-tundi ruutmeetri kohta aastas, kWh/m²a

Passiivmajakuni 15
A-energiaklasskuni 50
B-energiaklass51-120
C-energiaklass121-106
D-energiaklass161-210
E-energiaklass211-260
F-energiaklass261-330
G-energiaklass331-400
H-energiaklassüle 401

Liginullenergiamajad toovad madalad küttearved

Energiatõhus maja on tervik, mille juures mängivad lisaks ehitustehnoloogiatele olulist rolli nii paiknemine ilmakaarte järgi, päevane päikesevalguse hulk kui ka tuulte suunad.

Madalenergiamaaja energivajadus on aastas 50–60 kilovatt-tundi ruutmeetri kohta. Madala energiaklassi tagab korralik soojustus, tihedad ukseklaadid ja soojusvahetiga sundventilatsioon. Ülemiste elamurajooni majad kulutavad aastas arvestuslikult umbes 60 kWh/m² ja on planeeritud A-energiaklassi ehk liginullenergiamaajadena.

Energiatõhususeksperit Tõnu Mauringu, kes teostas esialgset arhitektuurilist järelevälvet, sõnustas, et energiasäästliku maja ehitamises midagi keerulist, kui mõelda terviklikult ja pidada silmas viite olulist aspekti. Need viis aspekti on: soojustus, külmasillad, õhupidavus, ventilatsioon ja aknad. Aknad tuleb projekteerida hea soojapidavuse ja sobiva suurusega, et ei tekiks sooja kadu, vaid päike hoopis kütaks akende kaudu maja.

Maja peab olema ka ilma-kaarte suhtes õigesti paigutatud. Kui need asetsesid projekteeerimise käigus jälgida, saabki madalenergiamaaja. Arhitektuuristiil võib tema sõnustada, et täiesti vaba ja samuti ka ehitusmaterjalide valik.

Tunnistus kvaliteedist
Rajooni arendaja ja Energia-maja OÜ juhatuse liikme Aivar Villemsoni sõnul oli hoonete planeerimisel kõige olulisem energiatõhusus, sest see on Eesti kinnisvara- ja ehitusturu peamine märksõna.

Kõrgem energiaklass annab tunnistust kvaliteetsest ehitusest: kehva ehitustöö korral ei ole lihtsalt võimalik kõrgemat energiaklassi saavutada. „Kasutuskulude järgi saab hinnata maja kvaliteeti ja kui maja kulud on 30 eurot kuus, siis see on kvaliteetne maja, siin ei saa vaielda,“ kinnitas Villemson.

Ka tervise seisukohast on oluline, et hoone oleks ehitatud kvaliteetset ja energiatõhususe normidele vastavalt. Neis majades on õhutemperatuur igal pool ühtlane ja see tähendab elanikule tervislikku sisekliimat, mis tuleb normikohasest õhuvahetusest, õhuniiskusest ja külmahäälde puudumisest.

Kõik Ülemiste elamurajooni ehitatavad majad kaetakse päikesepaneelidega, mis tähendab, et majad hakkavad kasutama päikesepaneelide toodetud taastuvenergiat ja küttekulud on seega veelgi väiksemad. Villemsoni sõnul ei ole siit edasi enam madalamat energiaklassi mõttekas taotleda, sest esialgsed investeeringud lähivad liiga suureks ja nende tasuvusaeg meie kliimas venib väga pikaks.

„Iga asi oma kohal ja omas ajas,“ lausub Villemson. „Kui ma 2007. aastal hakkasin rääkima, et inimene valib oma maja sisekliima ja kasutus- kulude järgi, siis ma olin nagu üksik hääl kõrbes.“

Ülemiste elamurajooni majade näol on tegemist puitkarkassiga puitelamumajaga, MERIKE LEES



Mahedates toonides seinte taustal tõuseb efektselt esile tumedamat tooni mööbel.

FOTOD: RAUL MEE

Naturaalsed materjalid ja looduslähedased värvid

Ülemiste elamurajooni siseviimistluse ja sisekujunduse loomisel on suunaks võetud hubane ja moodne klassika.

HELEN VILLEMSON
Sisekujundaja



Tahame luua kodusid, kus oleks mõnusalt õige tunne ja helge olemine. Siseviimistlusmaterjalide ja -toonide valikul oleme eelistanud naturaalseid materjale ja looduslähedast värvigammat.

Naturaalne puitparkett
Eluruumide seinad on värvitud mahedate toonidega Caparol värvivalikust, mis loovad ruumi nii avarust, kui ka õdusust. Neutraalsete tooni-

de taustal joonistuvad efektselt välja ka heledamas või tumedamas värvigammas mööbliesemed ning erksamad kangad ja aksessuaarid.

Eluruumide põrandatel on naturaalne puitparkett firmalt Upofloor, mille tootevalikust on kasutusel 3-lipiline tamme puitparkett, mis on viimistletud valge mati lakiga. Valgendatud parkett mõjub ruumis rahulikumalt ja ei domineeri liigselt muude toonide üle. Parketti ääristavad klassikalised valged puitliistud. Parketi ja põrandaliistudega harmoneerub puittrepp, mille astmed ja käsipuu on puitpõrandaga samas toonis, kuid piirdepostid ja varvaslaudad sarnaselt põrandaliistudega kontrastiks valged. Ka puitprofiilsiseksed firmalt Jeld-Wen on treppidega sarnaselt valged.

Esiku põrandale on paigaldatud mahedamat tooni keraamiline plaat, mis hääkub oma tonaalsuselt parketiga. Sanitaarruumide põ-

randatel on maleruudu must-ris kahe tooniga plaadid, loomaks kontrasti heledama seinatooniga.

Lehtpuulaudisega saun
Duširuumis on kasutatud nii seinaplaate kui ka niiskuse- ning kulumiskindlat värvi. Teisel korrusel asuva sauna leiliruumi kerise ümbrus on kaetud kuumakindla materjaliga, ülejäänud sein on vooderdatud lehtpuulaudisega. Leiliruumi lagi on kaetud lehtpuulaudisega ning viimistletud puidukaitsevahendiga.

Sanitaartechnika on firmalt Duravit, mille valikust on eelistatud seinasiseste lopustkastidega tualettpotte, mis mõjuvad esteetilisemalt ning muudavad ruumi avaramaks.

Ülemiste elamurajooni näidiskorterite sisustamisel on kasutatud mitmete koostööpartnerite tooteid ja teenuseid, kes teevad ka sooduspakkumisi Ülemiste elamurajooni kodu ostnud inimestele.



Teisele korrusele viiva trepi astmed on tagant kinnioluline detail feng shui õpetuses, mis toob majja rikkuse.



Elutoa ja köögi vahel asub söögilaud. Piklik köök on ruumisäästlik, kuid mahutab kõike vajalikku.



Päikesepatareid toodavad energiat, mis aitab hoida küttekulud madalal.



Sanitaarruum, kust jooksevad läbi kõik olulised juhtmed ja torud.

Energiamaja esimene elanik Joel Juht eelistas ühevärvilise seina asemel panna oma elutoa seinale linnavaatega tapeet.