

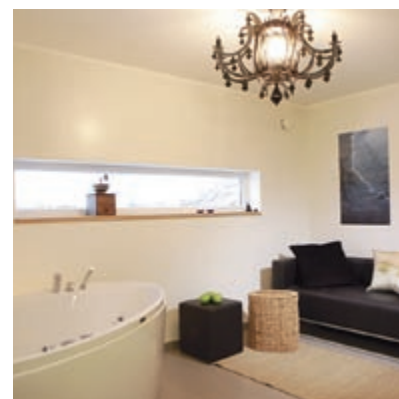
DIIVAN Kinnisvara



OSTAN PÕRSA KOTIS

Võrdlustules on kolm veel alles paberil eksisteerivat korterelamut Tartus, Pärnus ja Tallinnas.

Lk 90



KAS VÕID SEDA ENDALE LUBADA?

Ridaelamu koos sisustusega.

Lk 94

Ostan põrsa/korteri kotis

Kolm uut kortermaja –
Tallinnas, Tartus ja Pärnus

TEKST AIVO VAHEMETS

Veel aasta eest oli Eestis tavaks osta korter arendajate suuga loodud suure linna õhulossidele tuginedes. Otsustasime end samasse olukorda panna ja korteri välja valida osaliselt alles paberil eksisteerivates korterelamutes Tallinnas, Tartus ja Pärnus ehk üritame kortereid hinnata info põhjal, mida arendajad projektide kohta oma kodulehekülgedel pakuvad.

Õnneks on kinnisvaraturg mõnevõrra rahunenud ning ostuotsuseid ei tule enam päris jooksujalu langetada. Aeg, mil tegutseda tuli kiiresti – põhimõttel tulin, nägin, võtsin, muidu jõuab keegi ette – hakkab läbi saama. Soov elamut enne ostmist näha ja katsuda ei ole enam utoopiline.

Tallinn, Koidu 60-62 / Komeedi 14

Arhitektid: Rein Murula ja Karl Koosa
(Rein Murula AB)

Arhitekti kontseptsioon: See projekt hõlmab kahte maja. Koidu tänava äärne maja on nagu korterelamu ikka, hoovi-poolne on aga kaarjas ja korterid selles kahetasandilised. Arhitektuurselt on majad seotud vormi ja fassaadijoonte poolest.

Hoovimaja puhul oli eesmärgiks luua ridaelamu ja galeriimaja sümbioos. Esimesel korrusel on ridamaja korterid ja teistel korrustel galerii tüüpi, läbi maja ulatuvad korterid. Maja konstruktiivne lahendus osutus keerukaks, sest poolkorruste ehitus ei ole lihtne. Samas annab selline nihutatus palju erinevaid sissepääsukohti: korterisse või koridori pääseb nii garaazist kui otse tänavalt. Et esimese korruse korterid vastuvõetavamaks teha (neid eriti ei taheta), on neil kõigil omaette väike väliterrass ning eraldi sissepääs.

Mitmetasandilisus võimaldab luua ka parema korterisisese ruumide liigendatuse. Magamistuba, näiteks, on kõrgist eraldatud trepiga. Nii ei ole elanike elurütm üksteisest sõltuv: kui üks ärkab, ei pea teised ärkama, telerit saab vaadata ka siis, kui teised juba magavad.

Ehitaja haljastab sisehoovi minimaalselt. Loodan, et iga selle maja elanik mõtleb ise haljastuse peale.

Kortereid: 54 (ühetoalisi 8, kahetoalisi 8, kolmetoalisi 36 ja neljatoalisi 2)
Korterite hinnad: 35 000 – 43 000 kr/m²
Valmimisaeg: juuni 2007

→ Jõeakaare tüüpkorrus
↓ Koidu korruseplaan



www.diivan.ee

Tartu, Jõeakaare elurajoon (Siili tänav)

Arhitektid: Thomas Pucher ja Alfred Bramberger (Austria)

Arhitekti kontseptsioon: Majad on ülesehituselt väga lihtsad ja kompaktsed. Fuajee koos trepikoja ning peenikese spiraalse aatriumiga on paigutatud maja keskele. Korteri paiknevad ringis ümber trepikoja.

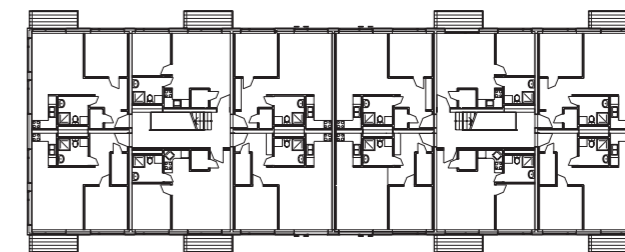
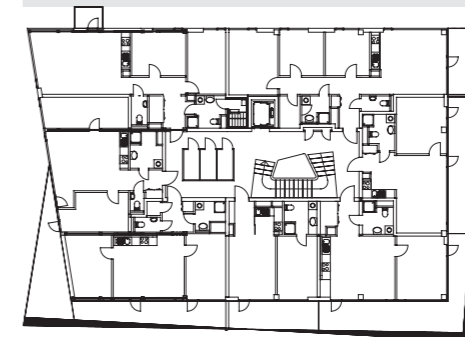
Planeeringult on korterid jaotatud kaheks tsooniks. Sise- ehk teenindusringi jäävad sissepääs, garderoob, tualett, vanituba ja köök. Kõik kommunikatsioonid ja sanitaartehtilised sõlmed on koondatud sellesse ossa. Seda selleks, et vahemaad elutähtsatesse ruumidesse oleksid lühikesed ja koridori ning elutubade vahel oleks mürabarjäär.

Korteri n-õ välimine osa koosneb ruumikast elamisest, mis on avatud päikesevalgusele ja välisvaadetele. Tubade planeeringut on võimalik kergete vaheseintega lihtsalt muuta.

Majade väliskülg on ääristatud katkematu rõduridadega. Rõdude nihestatus annab hoonetele iseloomuliku välisilme.

Tulenevalt majade tänavajoont järgivast põhja-lõunasuunalisusest ulatuvad korterid läbi korruse idast-läände, seetõttu jõuab päikesevalgus korteritesse päev läbi. Korteri planeering pakub ruumikaid tube galeriide ja kahetasandiliste eluruumidega, mida saab soovi korral seinaga eraldada. Esimese korruse korteritel on terrassid.

Kortereid: esimeses ehitusjärgus 42 (1-4toalised, 37-103 m²)
Korterite hinnad: 29 000 – 40 000 kr/m²
Valmimisaeg: 2007-2008



Pärnu, Papiniidu 64

Arhitektid: AB Luhse & Tuhala OÜ
Arhitekti kontseptsioon (Tanel Tuhala):

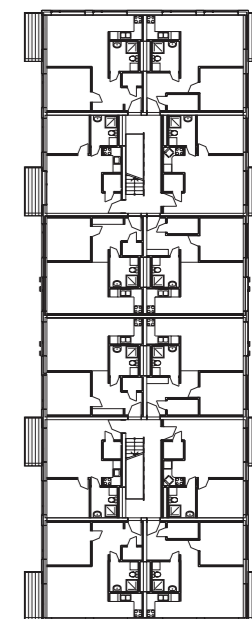
See on täiesti tavaline kortermaja. Ebatavaline on vahest vaid see, et esimesel korrusel asuvad äripinnad. Et Mai keskuse pool on mõned kõrged vertikaalsed hooned, loime vastukaaluks horisontaalsed mahud. Arhitektuurselt püüdsime hoonet varasemate majadega natuke siduda. Detailplaneering lubas ehitada kolmekorruselise maja – seega väga palju mänguruumi polnud.

Materjalid ja planeeringud on kõik ökonoomsed, sest maja jääb kesklinnast veidi kaugemale, ehkki rand on lähedal. Kohalikku ostjat arvestades ei saakski midagi väga kallist sinna teha.

Teoreetiliselt võib näiteks mõne esimese korruse äripinna ja teise korruse korteri trepiga ühendada ja luua nii kodukontori või äri. Selleks tuleb vaid üks paneel vahelt ära jätta. Aga seda peab tegema ehituse ajal, hiljem on see juba keerulisem.

Kortereid: 24 (ühe- ja kahetoalised, 42-51 m²)
Korterite hinnad: 31 200 – 33 500 kr/m²
Valmimisaeg: 2007

↕ Papiniidu korruseplaanid





**TALLINN, KOIDU 60-62/ KOMEEDI 14
29 PUNKTI**



**TARTU, JÕEKAARE ELURAJOON
38 PUNKTI**



**PÄRNU, PAPIINIIDU 64
26 PUNKTI**

Aivo Vahemetsa kommentaaris

**Ridaelamu Tallinna südalinnas, aga vaikuses
Tallinn, Koidu 60-62 / Komeedi 14**

Korterelamute puhul kipub millegipärast kehtima reegel, et mida huvitavamad on maja arhitektuur ja välisilme, seda ebamugavam tundub olevat neis elada – kas pole arhitektil enam korralike korteriplaneeringute jaoks auru jätkunud või on need efektselt fassaadile ja majakujule ohvriks toodud. On ka vastupidiseid näiteid: arhitektuurselt igava fassaadi tagant võib leida väga lahedaid kortereid.

Koidu ja Komeedi tänavate nurgas asuva maja puhul paistab arhitekt olevat tabanud kümnesse mõlemaga, nii hoone huvitava välisilme kui siseplaneeringuga. Mitmetasandilised korterid, haljastatud siseõu, galeriikoridorid on vaid mõned märksõnad, mis selle maja huvitavaks teevad.

Erilise pärlina on Koidu tänava poolt vaadates tagumise hoovimaja peidetud nn linnaridaelamu. Kõigi sealsete korterite omanikel on privaatne parkimiskoht hoovis ja omaette sissepääs, esimese korruse korterite juurde kuulub veel ka väike terrass. Ilmselt ei ole ostjad osanud sellise lahenduse eelseid märgata, miks muidu olid juuli alguses pooled neist korteritest müümata.

Austria arhitektid Tartus Emajõe kallastel

Tartu, Jõeakaare elurajoon

Tartust ei meenugi pärast taasiseseisvumist ühtki nii suurelt ette võetud elurajooni arendusprojekti kui nüüd see Jõeakaare oma. Etappide kaupa on arendajatel kavas sinna rajada üheksa korterelamut. Esimese pääsukesena valmivas kaheksakorruselises elamus on 42 korterit. Ehkki projekti tutvustusest ei selgu korterite koguarv, võib neid arvatavasti olla 300–400 ringis.

Tartu on tuntud vastakaid arvamusi tekitavate uusehitiste poolest, niimetagem kas või kaubamaja uut maja, Pläskuks kutsutavat ärihoonet või kerkivat Tigutorni-nimelist korterelamut. Kui need kõik kõiguvad hea ja halva maitse piiril, siis Jõeakaare projekti arhitektuurse lahenduse kannab loodetavasti enamik tartlasti positiivsete hulka. Austria arhitektide projekt (konkursi võitja) on meelde jääv ja huvitav. Asukoht Tartu kesklinnast umbes kolme kilomeetri kaugusel Emajõe kaldal ning head korteriplaneeringud panevad i-le väärrika täpi.

Pärnu mereäärne magalarajoon

Pärnu, Papiniidu 64

Nii nagu ei saa igas pulmas peig ja matusel kadunuke olla, ei saa ka iga kerkiv uus korterelamu eriline olla. Ega peagi. Erakordsete hulgas peab olema ka lihtsama vormiga maju: esiteks on neid odavam ehitada ning teiseks on see ka ostjaile taskukohasem. Kolmandaks on võimalus vormiliselt vääratada väiksem.

Pärnus Papiniidu tänavale kerkiv kolmekorruselise elamu paistab silma ehk vaid selle poolest, et soovi korral saab esimesel korrusel asuva äripinna ühendada selle kohal asuva teise korruse korteriga ja tekitada nii dokukontori või ateljee. Meri ei jää sealt samuti kaugemale, ehkki ranna arendamine Raeküla suunas on alles jutu tasemel. Teisalt on kontori rajamise mõttekus paneelurajooni küsitav, samas lähedal arendatud kaubanduspinna toovad rajooni rohkem elu ja liiklust.

Tegemist on lihtsa ning tasakaaluka elamuga, kus on olemas kõik vajalik ega ole midagi üleliigset. Et maja asub Pärnu kesklinnast 10–15minutilise autosõidu kaugusel (jalutuskäigu ajast rääkimata), oleks kallite viimistlusmaterjalidega ehitushinna kõrgele ajamine, arvestades potentsiaalseid ostjaid, arendajale liialt riskantne.

5 – suurepärase, ostaks kohe elamiseks
1 – kesine, ostaks, kui töesti mujale hiljaks jäänud

ÜLLAR HINNO, 1Partner Kinnisvara	LIIS KESKKÜLA, arhitekt
ÜMBRUSKOND	
Suhteliselt vaikne ja rahulik asukoht kesklinna mõjusfääris – peaaegu ideaalne. Hinne: 4	Roheline korterelamute piirkond. Pisut küsitav on ehitatava hoone mahuline ülekaal, võrreldes ümberkaudsete hoonetega. Hinne: 3
ARHITEKTUUR	
Pildilt tundub väga omapärane, isegi harjumatu lahendus. Üldmuljet segab vaid kahe maja vastandamine üksteisele ja surumine niigi väikesele krundile. Hinne: 4	Arhitektuurne lahendus on huvitav, modernne ja futuristlik. Hinne: 4
MATERJALID	
Nagu arendusprojekt lubab, keskmisest eksklusiivsemad. Hinne: 4	Julge materjali- ja värvikasutus. Tulenevalt piirkonna iseloomust tahtnuks näha rohkem puitu. Hinne: 3
PLANEERING	
Planeeringud on väga head. Kahju ainult, et enamikust elutubadest peab vaatama kõrvalmaja magamistubadesse. Hinne: 3	Põhiliselt kolmetoalised korterid, avatud köök elutoaga. Eluruumidest avaneb vaade kahjuks naabritele, kuid ainuõige lahendus ilmakaarte suhtes. Hinne: 4
KOKKU: 15	KOKKU: 14

ÜLLAR HINNO, 1Partner Kinnisvara	LIIS KESKKÜLA, arhitekt
ÜMBRUSKOND	
Tartu kesklinn, Emajõe kallastel. Mida rohkemat veel tahta? Hinne: 5	Väga hea ja ilus looduslik asukoht. Fantastilised vaated. Hinne: 5
ARHITEKTUUR	
Geniaalsus peitub lihtsuses. Kandilisele ja lihtsale põhiplaani on antud rõdude liikumisega mõnusalts futuristlik välimus. Hinne: 5	Suurepärase modernne arhitektuur. Korterelamule mittomaselt ei jäta massiivset muljet. Sobilik asukohale. Hinne: 5
MATERJALID	
Arendajal võib tekkida probleeme maja tehniliste sõlmede lahendamise, kuid loodame, et tulemus on sama hea ja efektne kui pildil. Hinne: 4	Hele viimistlus annab juurde õhulisust ja sobib hästi loodusliku ümbrusega. Hinne: 5
PLANEERING	
Head ja lihtsad, eriti meeldib mõnes korteris magamistoale juurde tehtud eraldi garderoobiruum. Hinne: 4	Palju erinevaid korterilahendusi, kõigile leidub midagi. Hinne: 5
KOKKU: 18	KOKKU: 20

ÜLLAR HINNO, 1Partner Kinnisvara	LIIS KESKKÜLA, arhitekt
ÜMBRUSKOND	
Asukoht on Pärnule kohaselt supelranna lähedal, kuid siiski piisavalt eemal turistide kärarikast tsoonist. Hinne: 3	Põline korterelamute piirkond. Miinuseks on avatus meretuultele. Hinne: 4
ARHITEKTUUR	
Lihtne ja sümpaatne musta ja valge mäng. Meenutab siiski liiga Mustamäel asuvat Sipelga asumit. Sellest oleks justkui kopeeritud Pärnu versioon – oleksin oodanud natuke õhulisust ja mängulisust. Liiga magalarajoonilik. Hinne: 3	Klassikaline, lihtne arhitektuurne lahendus. Sulandub hästi ümbruskonda. Hinne: 4
MATERJALID	
Tundub liiga arendajasõbralik lahendus: seinakonstruktsioonid Fibo-plokist ja soojustuseks õhekrohv. Hinne: 3	Materjalide osas kuigi palju mängitud ei ole, on mindud kindla peale, kasutatud halli-valge kombinatsiooni. Hinne: 3
PLANEERING	
Väga väikesed korterid, tuletavad meelde hruštšovkasid. Hinne: 3	Suhteliselt väikesed korterid. Paljudes korterites on mittekasutatavat pinda. Positiivne, et köök on eluruumist eraldatud. Hinne: 3
KOKKU: 12	KOKKU: 14