

Katuse toimimiseks peab vesi katuselt minema pääsema

Lamekatuste ehituse ja hooldusega tegeleva OÜ Evari Ehitus juht Rein Kala ütleb, et katuse hooldusele tuleks hakata mõtlema juba projekteerimise faasis. Kindlasti vajab katus igal aastal ka hooajalist tähelepanu.

Majaomanike probleemid katusel on tingitud paljuski katuste mittejärjepidevast ülevaatest, kaootilisest puhastamisest ja tagasihoidlikust hooldamisest. Juba katuste projekteerimisel tuleks lahendada katuse olulised ehituslikud sõlmed selliselt, et katuste hooldamine ja korrashoid oleks võimalikult lihtne.

Soodsaim lahendus ei pruugi olla töökindlaim

Katusespetsid on kokku puutunud vihmavee äravoolusüsteemide lahendustega, kus vihmavesi juhitakse katusest ära läbi parapeti.

Tellijä jaoks võib selline lahendus tunduda esmapilgul soodsana, kuid praktikas annab selliselt lahendatud vee äravool palju täiendavat tööd nii tellijale endale kui ka katust hooldavatele meistritele, keda tellija tulevikus appi kutsub – seega ei saa perspektiivs rääkida raha kokkuhoiust. Pikemas vaates osutub algselt soodsana tundunud lahendus hoopis kulukamaks lahenduseks.

Läbi katuse parapeti vee äravoolu ehitamine nõuab väga läbimõeldud projektilahendust, väga korralikku ja professionaalset teostust ning hoolsat tellijat, kes suudab ja kellel jätkub aega järjepidevalt vee äravoolusüsteemi kontrollida, hooldada ja vajadusel remontida.

Sellisel lahendatud vee äravool katusest nõuab kõrgendatud tähelepanu nii katuse ehitamisel kui ka pidevat ja kõrgendatud hoolt igapäevases elus.

Suvised probleemid on seotud ummistustega

Suvel peab hoolikalt jälgima, et vihmavee äravool ei ummistuks mehaaniliste setetega, milleks sagedamini on puude lehed, okkad ning muud katusele kogunenud mittevajalikud asjad. Aravooluava kaitsmiseks tuleb sellele paigaldada prahisöel.

Vihmaveetoru ülemisse otsa ehk veesüliti väljavooluava alla peab paigaldama vihmaveetorst piisavalt laiema/suurema vihmaveelehtri, et katusest läbi parapeti mööda veesüliti tulev vesi jõuaks lihtsalt vihmaveetorusse ning ei läheks vihmaveetorst mööda ega märgaks ja rikuks hoone seina.

Peab arvestama, et katusest tulev veekogus on erinevatel päevadel erinev, mistõttu voolava vee trajektoor ei ole ühesugune, vaid muutub.



Foto: OÜ Evari Ehitus.

OÜ Evari Ehitus on 1991. aastal loodud ettevõtte, millest on tänaseks kasvanud Lõuna-Eesti juhtiv lamekatuste ehitaja. Ettevõtte peamine tegevusala on uute lamekatuste ehitamine, soojustamine ning olemasolevate lamekatuste parandamine, remontimine, renoveerimine, rekonstrueerimine. Samuti tehakse lamekatustele ülevaastust, hooldust ja hüdroisolatsioonitööd.

Lamekatuste ehitamine nõuab erialaseid teadmisi ja pikaajalisi kogemusi.

Oma ala professionaalide abi kasutades hoiate kokku aega, vahendeid ja saate katusele kindla garantii!

jääd, lumesegu, mis võib kogu maja kahjustada. Jää mõjub halvasti kogu vee äravoolusüsteemile, sest sulamisel see paisub ja mingil hetkel võib vee äravoolusüsteem lihtsalt lõhki minna.

Sellisel ehitatud katusest vee äravoolulahenduse korral on väga oluline, et vee äravoolusüsteem oleks pidevalt lahti/korras. Kindlasti peab vee äravoolusüsteem olema elektrilise küttega ja küttesüsteemi/-kaabelite võimsus peab olema piisav, et tagada vee äravoolusüsteemis jäätumiskaitse.

Tavaliselt on elektrikütelahendused isereguleeruvad ehk lülituvad ise vajadusel sisse ja välja.

Väga tihti aga lülitavad tellijad kokkuhoiu eesmärgil elektrikütelahendused suvets

välja ja unustavad need sügisel sisse lülitada. Probleem avastatakse aga liiga hilja, kui veeäravoolud on juba ära jäätunud. Juhtub ka, et elektrikütelahendus on lihtsalt rikkis või sootuks läbi põlenud. Küttesüsteem ei toimi. Vahel ehitatakse vee äravoolu küttesüsteem küll valmis, aga unustatakse elektrivõrguga ühendada.

On juhtunud, et tellija isegi ei tea, et elektriküttesüsteem olemas on, rääkimata konkreetsetest üksikasjadest. Vahel unustatakse vee äravoolusüsteemile elektriküttesüsteem hoopis panemata.

Kevadise hoolduse aeg on käes

Lamekatust tuleks üle vaadata vähemalt kaks korda aastas – kevadel pärast külma aja lõppu ning sügisel enne uute külmade tulekut.

Välja tuleks selgitada võimalikud katuse mehaanilised vigastused (torkeaugud, keevisõmbuluste ja materjalide rebendid, katuse või hoone vajumisest tekkinud vigastused). Leitud vigastused tuleb kohe parandada.

Kontrollida ja vajadusel hooldada tuleb ka kõik katusel olevad käigurajad, katuseaknad, katuselugid, turvapollarid, läbiviigud, parapetid, räästad, varikatused ja muud katusega seotud elemendid.

Kevadise ülevaate aeg on seega just nüüd ning arukas katuseomanik kaasab otsuste tegemises ka kompetentse spetsialisti.

JURISTI NÕUANNE

Kuidas koostada hoonestusõiguse lepingut?

Meil on kavas naaberkinnistule hoone ehitamiseks seada notari juures hoonestusõiguse leping. Lepingusse oleme kavandanud poote ja kinnistu andmed, kinnistusraamatusse kandmise tähtaja, tasu suuruse. Palun andke teada, kas on veel midagi, mida oleks mõistlik kavandatud lepingus kajastada.

MAALEHE LUGEJA



UNO FELDSCHMIDT

TallTechi majandusteaduskonna õigusinstituudi lektor

Üldreeglina on maastikul paiknevad ehitised selle maastikul olulised osad ning peavad olema ühe ja sama isiku omandis. Õiguslikult reguleerivad hoonestusõigusega seonduvaid probleeme asjaõiguseadus (AÕS) ja võlaõiguseadus (VÕS). Hoonestaja positsioon aga annab hoonestajale õiguse omada hoonet ning maakasutusõiguse, kuid ta ei saa maaomanikuks.

Hoonestusõiguse alusel ehitatud või hoonestusõiguse seadmisel olev ehitis, millele hoonestusõigus laieneb, kuulub hoonestajale, mitte enam omanikule, kelle maa peale on see ehitatud.

Kui hoonestaja ei ole hoonestusõiguse seadmisel nõutavat ehitist kokkulepitud tähtaja jooksul püstitanud või kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi, on kinnisasja omanikul õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks (vt AÕS § 244,1, „Hoonestusõiguse omanikule langemine“).

Hoonestusõigust ei saa kitsendada selle õiguse olemusega vastuolus oleva tingimusega, näiteks hoonestaja võib kinnistule paigaldada üksnes maaga mittepüsisalt ühendatud hoone, nagu vagunelamu vms. Hoonestusõiguse seadmine ei saa muuta halvemaks naaberkinnisasjade omanike olukorda ega tekitada hoonestajale suuremaid õigusi, kui on maaomanikul endal.

Kuna hoonestusõigus on tähtajaline ja võidakse sõlmida kuni 99 aastaks, on mõistlik ette näha ja reguleerida kõik võimalikud olukorrad, mis võivad tekkida lepingu kehtivusaja jooksul. Hoonestusõigus tekib lepingu alusel, kusjuures eristatakse asjaõiguse sisu, mis tuleneb seadusest ja asjaõiguse lepingust, kus kokkulepped muutuvas kinnistusraamatusse kandmisega asjaõiguse sisuks.

Üldreeglina ulatub hoonestusõigus lisaks ehitisealusele maale ka kinnisasja osale, mis on vajalik ehitise kasutamiseks. Seetõttu sõltuvalt maaomaniku ja hoonestaja vahelistest suhetest ning tegelikust olukorrast kuulub kokkuleppimisele hoonestusõiguse ruumiline ulatus, kui hoonestusõigus ulatub vaid ühele kindlaksmääratud osale kinnistus, mida võidakse kirjeldada hoonestusõiguse sisu või tähistatakse lepingu lisana plaanil.

Tulenevalt asjaõiguseadusest (§ 255,1) kuuluvad hoonestusõiguse sisu hulka ka omaniku ja hoonestaja kokkulepped ehitise püstitamise, korrashoiu ja kasutamise kohta. Samuti kokkulepped ehitise kindlustamise ja ülesehitamise kohta selle hävimisel. Siia kuuluvad ka hoonestaja kohustus makssta leppetrahvi, kanda vastava eelduse tekkimisel hoonestusõiguse üle omanikule – seda nii hoonestusõiguse lõppemisel või siis, kui hoonestusõigus langeb omanikule. Siis tuleb hoonestajale maksta ehitise eest hüvitist. Kokkuleppes peab olema ka teave avalikõiguslike ja eraõiguslike koormatiste kandmise ning maksude tasumise kohta, hoonestajale hoonestusõiguse uuendamiseks pärast selle lõppemist eesõiguse andmise kohta ja kinnisasja omaniku kohustuse kohta müüa kinnisasi selle igakordsele hoonestajale.

Lisaks eelnevale võidakse kokku leppida, millistel juhtudel on hoonestusõiguse võõrandamiseks vajalik omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kinnistusraamatusse kantud.

Omanik võib seada nõusoleku andmise tingimuseks ka kõigi tema ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmise hoonestusõiguse omandaja poolt. Kokku tuleks ka leppida tingimused ehitise saatuse kohta hoonestusõiguse tähtaja saabumisel. Samuti tuleks lepingus sätestada ka muud võlaõiguslikud küsimused hoonestaja ja omaniku vahel.

Üldreeglina on hoonestusõigus tasuline ning selle suurus ja maksimise tingimused kuuluvad lepingusse.

Igaüks, kellel on vajadus hoonestusõiguse seadmiseks, saab täpsemat teavet notari käest. Notarile tuleb teada anda asjaosaliste konkreetset kokkulepped, kuna hoonestusõiguse leping on notariaalne ja hoonestusõiguse kantakse kinnistusraamatusse.

Kuna hoonestusõigus on tähtajaline ja võidakse sõlmida kuni 99 aastaks, on mõistlik ette näha ja reguleerida kõik võimalikud olukorrad, mis võivad tekkida lepingu kehtivusaja jooksul.

UUSI SEADUS

Elektrit telli universaalteenusena

President kiitis heaks elektrituruseaduse ja konkurentseaduse muutmise seaduse, mis võimaldab piiritleda elektritootmise hinda ning müüa elektrit kodutarbijatele universaalteenusena.

Seadusega pannakse riigiettevõttele Eesti Energia kohustus müüa alates 1. oktoobrist 2022 elektrit Eesti ko-

dotarbijatele ja kõigile elektrit edasimüüjatele ka universaalteenusena. Lisaks on Eesti 63 elektrimüüjal võimalus hakata seaduse jõustumisel universaalteenusena raames elektrit müüma. Seadus ei sätesta universaalteenus hinda, vaid määratleb hinnakujunduse põhimõtted. Hind selgub hiljemalt septembri lõpus.

Töötud saavad rohkem abiraha majanduslanguse ajal

Valitsus on heaks kiitnud eelnõu, millega töötuskindlustushüvitise maksimise kestus muutuks tulevikus automaatselt, sõltuvalt olukorrast tööturul. Eelnõu kohaselt maksitakse töötuskindlustushüvitist pikemalt, kui olukord tööturul on halb ja töötute arv kasvab.

Kui tööd on lihtsam leida ja töötute arv väike, makstakse hüvitist niikaua, kui taotlemise hetkel on määratud n-ö baasperioodiks. Hüvitise maksimise periood pikeneb automaatselt ning töötute selles ise midagi tegema ei pea. Kriiside ajal on inimestel raskem tööd leida ja töötukas-

sa saab siin tulla appi, makstes hüvitist pikema perioodi jooksul – nii säilib inimesel sotsiaalne kaitse ja sissetulek. Lühem periood majanduse tippegadel soodustab jällegi kiiremat tööle naasmist.

Praegu sõltub töötuskindlustushüvitise maksimise periood üksnes inimese töötuskindlustusstaazist, mistõttu ei pruugi see olla vastavuses samal ajal majanduses toimuvate muutustega. Ka Euroopa Komisjon soovib riikidel muuta töötuskindlustushüvitisi majanduslikule vastavaks. Kava kohaselt peaks muudatus jõustuma 30. juuniks 2023.

KÜSIMUSI JURISTILE saab esitada meiliaadressil silja.lattemae@maaleht.ee, telefonil 661 3315 ja posti teel Maaleht, Narva mnt 13, 10151 Tallinn



Kroonika

SELLE NÄDALA KROONIKAS

Kuwendat korda abiellunud **Beatrice**. Me Lauriga klammerdusime teineteisesse

★ ★ ★

Telli: lehed.ee/kroonika
Loe: kroonika.ee

AS BACULA ostab

ÕUNU
ja **JÕHVIKAID**

VAJALIK EELREGISTREERIMINE

tel 767 9660, 767 9662
Aakre küla, Elva vald, Tartumaa

MAHLATEGU OMAS KODUS Lao 8/26, PÄRNU | tel 5351 6054
www.cidermill.eu

KAMPAANIA ALLAHINDLUS*

kuni **-23%**

Saadaval kuni kaup jätkub
Transport üle Eesti!

Purustaja mootoriga roostevaba	Raampress roostevaba 14 L	Suruõhupress roostevaba 20 40 L	Raampress 14 L + purustaja	Kruvipress 18 L + purustaja	Suruõhupress 20 L / 40 L + purustaja
499 €	179 €	549 € 649 €	649 €	238 €	990 € / 1099 €

OÜ Evari Ehitus | tel 738 0927, 506 0579 | e-post: evari@evari.ee | evari.ee