



STATISTIKAAMET: ehitusettevõtted ehitasid mullu vähem kui aasta varem

Statistikaameti esialgsel andmetel ehitasid ehitusettevõtted 2022. aastal Eestis ja välisriikides kokku 1% vähem kui aasta varem.

Toimetas: UKU ADRIAN ILVES
Foto: SHUTTERSTOCK

Ehitusettevõtted ehitasid kokku 4,2 miljardi euro eest, sellest hooneid 2,8 miljardi ja rajatisi 1,4 miljardi euro eest. Võrreldes 2021. aastaga ehitati hooned 6% vähem ja rajatisi (nagu teed, sillad, sadamad, magistraalitorustikud, side- ja elektriliinid, spordiväljakud jms) 9% rohkem.

Statistikaameti juhtivanalüütiku Merike Sinisaare sõnul iseloomustab 2022. aasta ehitusturgu kiire ehituskulude kasv, samuti klientide kindlustunnet mõjutav üleüldine majanduskeskkond ja pangapoliitika, mis määrab, millise intressiga laenu saab. „Kohalikku ehitusturgu mõjutab enim hoonete ehitusmahtude vähenemine. Vähem tehti hoonete remondi- ja rekonstrueerimistööd.

Hoonete uusehitus jäi aasta varasemaga samale tasemele. Rajatiste puhul kasvas ehitusmaht eelkõige remondi- ja rekonstrueerimistööde tõttu, rajatiste uusehitus aga vähenes,“ ütleb Sinisaar. Samuti täpsustab ta, et võrreldes 2021. aastaga vähenesid ehitusmahtud eelkõige väikestel ehk kuni 20 hoiatuga ehitusettevõtetel. Suurtel ehk 20 ja enam hoiatuga ettevõtetel mahud suurenesid. Kõige rohkem (ligi neljandiku võrra) vähenesid mahud 10–19 ja 50–99 hoiatuga ettevõtetel.

Välismaal tegutsevate Eesti ehitusettevõtete mahud suurenesid eelmise aastaga võrreldes 5%. Hoonete ehitustööd tehti vähem ja rajatisi ehitati rohkem. Välisriikides tehtud ehitustööde osatähtsus kogu ehitusmahus oli nii 2022. aastal kui ka aasta varem 5%.

Ehitisregistri andmetel lubati kasutusse 6521 uut eluruumi ehk 3% vähem kui aasta varem. Suurem osa (65%) uutest eluruumidest asub korterelamutes. Populaarseim elamutüüp oli 3–5korruselise korterelamu. „Kuigi mullu nende osakaal pisut vähenes, on see levinuim elamutüüp juba mitu aastat. Kõige rohkem valmis kahe- ja neljatoalisi elurume. Kui neljatoalised eluruumid on olnud ülekaalus

aastaid, siis mullu suurenes enim just kahetoaliste eluruumide osa,“ räägib Sinisaar.

Uute eluruumide pind oli keskmiselt 87 ruutmeetrit. Suurem osa valminud eluruumidest asub Tallinnas, järgnevad Tallinna lähimõruse vallad ja Tartumaa.

Mullu väljastati ehitusluba 6763 eluruumi ehitamiseks, mida on ligi neljandiku võrra vähem kui aasta varem. Endiselt oli eelistatum elamutüüp korterelamu (kokku 3941 eluruumi, sh 3–5korruselistes korterelamutes 2119 eluruumi).

Kasutusse lubati 977 mitte-elamutüüpi pinnaga 666 800 ruutmeetrit. Enim lisandus uut lao-, tööstus- ja kaubandushoonete pinda. Võrreldes aasta varasemaga suurenes nii kasutusse lubatud mitteelamute pind kui ka maht.

Ehitusettevõtted ehitasid 2022. aasta neljandas kvartalis 1,1 miljardi euro eest, mida oli 2021. aasta neljanda kvartaliga võrreldes 9% vähem. Hooned ehitati 15% vähem ja rajatisi 7% rohkem.

Allikas: Statistikaamet

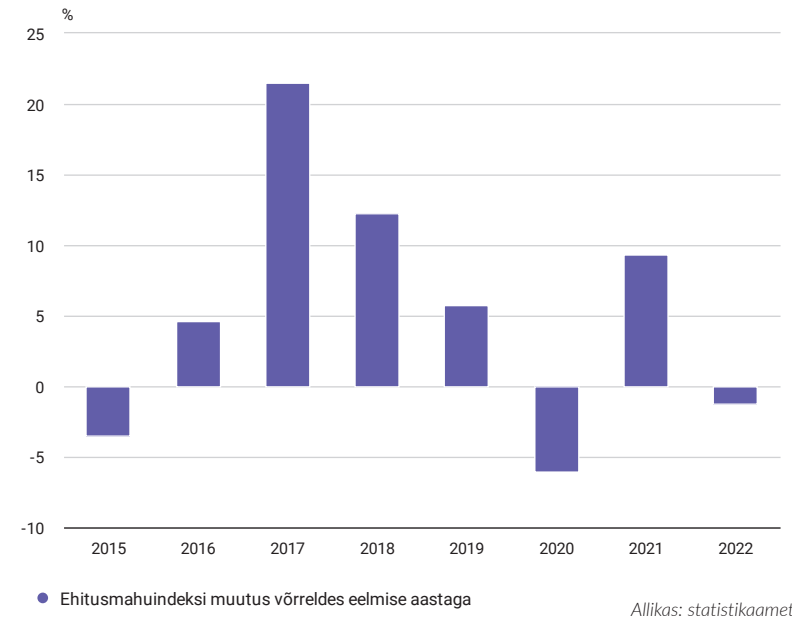
• Ehitusmahtudeks on indeks, mis iseloomustab omal jõul tehtud ehitustööde maksumuse muutust püsivhindades. Indeksi arvutamisel on kasutatud ehitushinnaindeksi.

EHTUSMAHUIINDEX: II KVARTAL 2010 – III KVARTAL 2022

Kasutusse lubatud eluruumide arv	
2022. aasta	6521
Muutus võrreldes eelmise aastaga	↓3,2%
Kasutusse lubatud mitteelamute suletud netopind	
2022. aasta	666,8 tuhat m ²
Muutus võrreldes eelmise aastaga	↑4,5%
Ehitusloa saanud eluruumide arv (uusehitus)	
2022. aasta IV kvartal	1927
Muutus võrreldes eelmise aasta sama kvartaliga	↓6,6%
Ehitusmahtudeks	
2022. aasta IV kvartal	154
Muutus võrreldes eelmise aasta sama kvartaliga	↓8,8%
Ehitusloa saanud mitteelamute suletud netopind (uusehitus)	
2022. aasta IV kvartal	293,0 tuhat m ²
Muutus võrreldes eelmise aasta sama kvartaliga	↑9,5%
Omal jõul tehtud ehitustööd Eestis ja välisriikides kokku	
2022. aasta IV kvartal	1 089,7 miljonit eurot
Muutus võrreldes eelmise aasta sama kvartaliga	↑6,0%

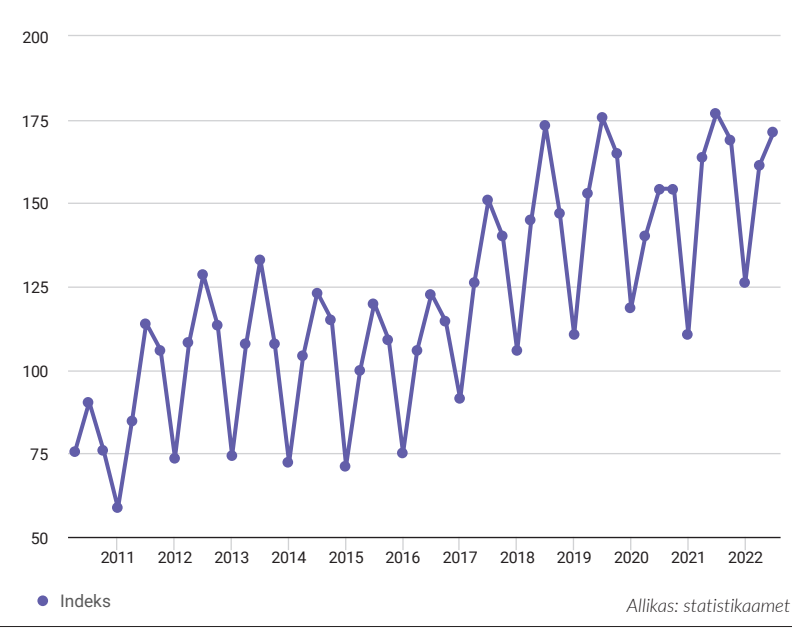
Allikas: statistikaamet

EHTUSMAHUIINDEXI MUUTUS VÕRRELDDES EELMISE AASTAGA



Allikas: statistikaamet

EHTUSMAHUIINDEX: II KVARTAL 2010 – III KVARTAL 2022



Allikas: statistikaamet

LAMEKATUSTE põhilised vead ja enneaegse vananemise põhjused

Paljude katuste probleemiks on tehniliselt nõrgad liited või niiskustehniliselt sobimatud lahendused.

Nõukogudeaegse hüdroisolatsiooniga katuseid on alles üksikuid ja needki enamasti tühjalt seisvatel hoonetel. Kasutuses olevad hooned on enamasti kaetud uue kaasaegse hüdroisolatsiooniga või koguni lisasoostusega.

Üheksakümneandel ja sajandi esimesel kümnendil ehitatud ja renoveeritud katuste hüdroisolatsiooni ressursid on ammendunud või ammendumas, samuti sajandi esimestel kümnenditel väga madal kvaliteediliste odavmaterjalidega kaetud katuste. Selle aja katused vajavad kindlasti põhjalikku ja asjatundlikku ülevaatus.

Lamekatused, mis võiksid kesta 40–70 aastat, kestavad säästumaterjalide ja lahenduste tõttu 15–30 aastat.

Põhilised probleemikohad Bituumenrullmaterjali (MBR) ülespõrked vertikaalpindadele peaksid olema kahekihilised lahendustes kahekordsed. Paljudel vanematel katustel on need ühekordsed.

MBR-i kahekihilised lahendused ja nende kahekordsete ülespõrkedet kihid ei ole omavahel ja alusega kontaktaknes ja kihtide vahele satub niiskus ja vesi.

Plastrullmaterjalidega (näiteks PVC, TPO) kaetud katustel on probleemiks samuti tehniliselt nõrgad liited.

Paljude katuste parapetid projekteeritakse ja tehakse märgadest materjalidest (kerplokid), soojustatakse niiskustundliku mineraalvillaga ja kaetakse OSB-plaadiga. Hüdroisolatsiooni ülespõrked parapetile lõpetatakse välisservas servaplekiga, mida ei aksepteerita ei üldtund standardid, kvaliteedinõuded, rakendusjuhised ja tehnilised reeglid ega rullmaterjali tootjad.

Paljud rullmaterjalid hüdroisolatsioonide ülespõrked vertikaalpindadele on ülal servas kindlustamata ja tihendamata. Meil kindlustatakse ülespõrked ülal serva sageli õhukese plekiribaga, mis kinnitatakse iga 500–1500 mm järel, ülal serva „tihendatakse“ kätejuhtuva pealeääritud silikooniga. Kesk-Euroopas tehakse seda vähemalt 1,5 mm surveliistu ja spetsiaalse mastiksiga.



Fotod: Alo Karu

Halvasti renoveeritud ja hooldamata katusel on kihtide vahel vesi. Selline hüdroisolatsioon tuleb eemaldada.



Lohakalt ja ebapädevalt tehtud hüdrosoleerimine ei taga liidete veetiheadust. Katusesse ja allaolevatesse ruumidesse sattub vesi.



Selline katus vajab vähemalt uut hüdroisolatsioonikihti juba enam kui 5 aastat tagasi. Sellise katuse puhul ei tea kunagi, kuna ja kustkohast see järgi võib anda.

Läbiviikude veetiheaduse tagamiseks ei kasutata spetsiaalseid tihendeid, vaid tehakse need veetiheaduks hüdroisolatsiooniribadega.

Katuse ehitusel ja renoveerimisel kasutatakse odavaid nn idaplokki toodetud tarvikuid, ka katuselehtreid, mille kvaliteet ja seda enam kestvus jätvad soovida. Osa neist tuleb välja vahetada ammu enne katuse ressursi lõppu. Sama kehtib odavate katuseelude, suitsueemaldusluukide ja katuseakende kohta.

Läbiviigid on sageli improviiseeritud (näiteks sisekanalisatsioon torudest) ega talu UV kiirgust, kasutada tuleks spetsiaalseid tööstuslikult toodetud läbiviike. Kommunikatsioonihahtid ehitatakse odavast taotledes niiskustehniliselt ebapädevalt puudust, vineerist või OSB-plaadist. Sageli tuleb sellised hahtid lammutada ja uuesti ehitada juba 5–10 aasta jooksul.

Kõik eeltoodud nõrked tehniliste lahenduste vead ja puudused ei avaldu kahjuks kohe, vaid aastate jooksul.

Ei ole midagi haruldast, kui ulatuslik remont tuleb ette võtta juba esimesel 5–15 eksploatatava pealeääritud silikooniga. Kesk-Euroopas tehakse seda vähemalt 1,5 mm surveliistu ja spetsiaalse mastiksiga.

Katuse remondi või uuendusega venitamine

Katuse remondi või renoveerimisega katustel, mis sisuliselt karjuvad vähemalt uue hüdroisolatsiooni järele, piirduvad aastaid lappimisega.

Kõige markantsemad on juhud, kus piirdetarindite remondiga venitatakse nii kaua, et töövõtjad keelduvad mõttetut lappimist ja parandamist jätkamast. Kindlustusfirmad keelduvad kahjude hüvitamisest, kuni katus on korda tehtud, omanikud aga otsivad endiselt odavalahendusi ja võimalusi, kuidas remondilahendus edasi lükata.

Kuidas katust remontida või uuendada

Pärast katuseuuringu tuleks koostada asjatundjate poolt projekteerimise lähteülesanne.

Täiendavad kihid ja pindpaigaldised muudavad katuse niiskusriski, mida tuleks enne remondi- ja uuendamise andmist kontrollida vähemalt 1 D staatilise niiskusriski arvu suhtes.

Kui katusel muudetakse tehnilisi parameetreid (näiteks paigaldatakse

lisasoostust), tuleb tellida renoveerimisprojekt asja tundvalt projekteerijalt, mitte üldhitisega tegelevalt projektbüroolt, ammu mitte arhitektilt. Pädeva remondi või renoveerimisprojekti saab koostada vaid piirdetarindite hästi tunnev projektiteerija, keda Eestis on väga vähe.

Kui katuse tehnilisi parameetreid oluliselt ei muudeta, tuleks tellida asjatundjatelt tööde teostamise tehnilised tingimused, mille koosseis oleksid tööde loetelu, tööde teostamise üksikasjalik tehniline osa, materjalide kvaliteedinõuded ja hooldusjuhend.

Meie renoveerimislahenduste orienteeritud nn projektkomplektid, kes ei ole tegelikult piirdetarindite alal eriti pädevad, produtseerivad massiliselt odavalahendusi koos odavmaterjalidega, mida ehitajal on küll mugav ja soodne ehitada, kuid need ei ole orienteeritud kestvusele.

Elamute, büroo- ja hoonete katused tuleks projekteerida ja ehitada kestvusega vähemalt 50 aastat. Tööstus- ja ärihoonetel vastavalt kavandatud hoone elueale. PP kooritud katused peavad kestma vähemalt 30 aastat. Suure kestvusega katuseid saavad projekteerida vaid eriala spetsialistid, kes tunnevad erinevaid

lahendusi ja materjale ning teavad nende orienteeruvat kestvust.

Tavaprojektiteerija või arhitekt vajab selleks asjatundjate konsultanti. Suure kestvusega materjalide nõudmine projektides ja nende jõudmine reaalsesse ehitusse eeldab mahuka ja tehniliselt põhjaliku seletuskirja koostamist.

Valmisprojekt tuleks üle vaadata samuti eriala asjatundjate poolt, mitte üldhitisega projekti ekspertidel, kes kipuvad teadmatusest heaks kiitma puudulikud (koguni ebapädevad) lahendused või oskavad hinnata vaid nende vastavust/mittevastavust suhteliselt nõrgale, oma turule orienteeritud ja vähe võimalusi pakkuvale Soome oskustabele.

Remont ja renoveerimine

Katuseremondi tegijaks tuleks valida pikaajaliste kogemustega, tugeva insener- ja tehnilise personaliga ja hea väljaõppega töömeeste/-naistega katuseehitusettevõtte, kes on orienteerunud just lamekatustele ja kellel võiks tänasel päeval olla enam kui 10-aastane erialane kogemus.

Aastaid tegutsenud katuseehitusettevõtte on olemas nii nõukogudeaegsete kui ka taasiseseisvumise järel valminud hoonete ja uusehituste erinevate katuste ja lahenduste ehitamise kogemustega, samuti erineva kvaliteediklassiga materjalide ning tarvikute kasutamise kogemustega.

Katuse remondi ja renoveerimise üle peaks järelevalvet teostama erialase ettevõtmisega spetsialist, kes oskab võimalikult üllatunud kohapeal lahendada, mitte üldhitisega universaalne järelevalve, kes „tunneb ehitust vundamendist võtmeni“ ja peab probleemid delegerima projektiteerijale, kes on sageli samuti üldhitis konstruktor või koguni arhitekt.

Kogu vajaliku teabe lamekatuste ja meie aastakümnetepikkuse kogemuse kohta leiad kodulehelt evari.ee.



Alo Karu – ehitusekspert
hoone piirdetarindite alal
koostöös OÜ Evari Ehitus.

