

edasi, seda rohkem näeme terviklikke valmislahendusi, mida esialgu vähemalt paberi peal ilupiltidena siis klientidele ette antakse,” täpsustab Oiderma.

Arco Vara Tallinna elamispiindade osakonna juht Agur Tammistu märgib, et korteri põhiplaani teeb tavaliselt arhitekt ning sisekujundaja kutsutakse osalema üldjuhul juba valmisprojekteeritud plaanide staadiumis.

Üldjuhul koostatakse neutraalsed pakettid, kuhu omanik saab ise hiljem sisustusega värvi juurde tuua. “Värvide valiku ja materjali hindadega eriti ekstreemseks kosmosesse siiski ei minda aga jäetakse võimalus ostjale ise paketti koostada,” ütleb Tammistu.

“Kui maja välisilmes on kasutatud midagi julgemat, siis peegeldub see tavaliselt ka vähemalt mõnes siseviimistluspaketis. Samuti, kui tegemist on miljöövärtuslikuma piirkonnaga, siis üritatakse ikka tabada mingit ajastule omast joont,” täiendab Oiderma ja lisab, et ostjad on üldjuhul üsna teadlikud, kuid seda näiteks naturaalse parketi või aknaraami materjali suhtes. “Uusarenduse ostja üldjuhul kohupimavärve siiski ei küsi,” nendib ta.

**Arendaja tuli soovidele vastu.** Kaselaane teele kodu ostnud noored otsustasid loobuda arendaja pakutud siseviimistluspakettidest ning nende korter valmib valge karbini. St et korteri üleandmise hetkel on seinad krunditud ja põrand valatud, kuid siseuksi, parketti, valamuid ega plaate pandud ei ole. “Tellisime valge karbi, sest müüja pakutud kokkupandud pakettides oli kohati kasutatud materjale, mis meile ei sobi,” selgitab Ave Jalakas.

Ühest küljest tundub valge karbi ostmine parem, kuna on võimalik kodu kujundada rohkem oma maitse järgi. Teisest küljest ei kuulu ära jäävad tööd pangalaenu sisse ning raha selleks peab endal olemas olema. Samuti võib see tulla kallim, kuna eraldi ehitajaid otsida on keerulisem, tunnistavad tulevased koduomanikud.

“Otseses valikus valge karbi müümist meil ei olnudki. Seda tuli müüja käest eraldi küsida ja arendaja oli sellega õnneks nõus,” lausub Romi Agar. Ta täpsustab, et hinna määramiseks lasi arendaja teha ehitajal kalkulatsiooni ära jäävate sisetööde kohta. “See sõlmiti lepingu lisana,” märgib Agar. Edasiste tööde tegemiseks tuleb veel töömees või firmad leida. “Aga valisime ikkagi selle tee, et pärast oleks süda rahul, et saime selle, mis tahtsime. Oma meelerahu kaalub selle üles,” lisab Jalakas.

**Valge karbi viimistlustööd problemaatilised.** Kui ostja loobub arendaja pakutud valikutest, võivad Tammistu sõnul tema korteris siseviimistlust teha ainult arendaja poolt etteantud töömehed, kuna garantii tõttu ei saa arendaja lubada kedagi peale lepinguliste alltöövõt-

## Ä Kommenteer Muudatused projekti lõppfaasis põhjustavad kaose

MIHKEL OIDERMA,  
1Partner Kinnisvara

**Paratamatult toob palju eri valikute või muudatuste tegemine olulist lisatööd, mille eest vastutab ehituse projektijuht ja mõnikord tuleb kuski- le tömmata piir, kui palju on mõistlik teha valmimisjärgus objektile ümberkorraldusi ja kui palju mitte.** See, kui palju üks või teine muudatus maksab, ei sõltu mitte ainult konkreetsest soovist üht või teist asja muuta, vaid ka, mis ajajärgus ehitusega juba ollakse. Mida rohkem algusjärgus on projekt, siis seda vähem kulukas on ükskõik milliseid muudatusi teha, alates siseviimistluse pakettide segamisest kuni seinete ümbertöstmiseni välja. Projekti lõppfaasis aga võib isegi kõige väiksem soov midagi ümber teha põhjustada kaose objekti valmimistähtaja suhtes, rääkimata sellest, et esialgu lihtsana näiv soov põhjustaks ümberprojekteerimisi.



**Värvivaliku ja materjali hindadega eriti ekstreemseks kosmosesse siiski ei minda, aga jäetakse võimalus ostjale ise paketti koostada.**

**Agur Tammistu, Arco Vara Tallinna elamispiindade osakonna juht**

## Ä Taust Kasekodu

**KASELAANE** teele kerkib 16 kortermajast koosnev elulinnak.

Igasse maja tuleb 20 korterit Oma Maja jälgib koos ühe korteri ostjatega, kuidas nende kodu valmib.

**NOVEMBRIS** kirjutasime korteri valiku kriteeriumidest ning asukoha olulisusest oma uut kodu ostes.

**JÄRGMISES**, veebruarinumbris räägime, kui palju tuleb ostjal endal ehitust jälgida.

**ARENDAJA JA EHITAJA:** Hausers Ehitus

**MÜÜJA:** Pindi Kinnisvara

[www.kasekodu.ee](http://www.kasekodu.ee)

jate objektile ehitama. “Kui ostja on korteri aktiiviga vastu võtnud, siis alles võivad eraldi ehitajad tulla,” märgib Tammistu.

“Teades arenduse kõõgipoolt küllalt põhjalikult, võin öelda, et see on väga õrn teema. Hea meelega tahaks ju klientide eri soovidele vastu tulla, aga see ei pruugi suures osas arendusprojektides üldse võimalik olla,” tõdeb Oiderma, lisades, et igal juhul on kogu projekti eksploatatsiooni andmise seisukohast parem, kui saadakse arendaja ehitusfirmaga kokkuleppele ja sisetööd teevad samad mehed, kes ülejäänud korterites. “Siin võib tekkida eri küsimusi alates kasutusloast ja lõpetades garantiide kehtivusega,” ütleb ta.

Teine lugu on Oiderma sõnul ridaelamu või eramajade projektidega, kus valge karbi müümine on küllaltki tavaline praktika. Ta põhjendab, et sellisel puhul on märksa lihtsam jälgida, kes ja kus parajasti mingi tööd teeb, seega ka lihtsam kokku leppida oma töömeeste tegevustes.

**Kes vastutab?** Korralikus ehitusfirmas on kõik tööd dokumenteeritud vastavate aktidega, seda nii arendaja kui ka siseviimistlusfirma poolt. Sellisel on küllaltki lihtne aru saada, kes ja mille eest peaks vastutama.

“Samas peab ütlema, et see on võimalikkude lahkkelide ja vaidluste koht, kus üks võib proovida oma tegematajäämisi põhjendada teise vaegtöoga. Siin on kahjuks päris palju aspekte ja erijuhtumeid, mille juures olen isegi tunnustajaks olnud, kus iga järgmine töömees tunnistab eelmise töö käpardliku sosssepa songermaaks ja mine sa võta kinni, kes siis sellisel juhul tegelikult vastutab, kuigi paberil paistab kõik ilus,” märgib Oiderma.

“Kõige kindlamini on garantiijuhtumid kaetud siiski, kui otsast lõpuni on üks ehitaja või peatöövõtja, siis ei ole mitu eri vastutavat osapoolt, kes kõik üksteise peale näpuga näitavad,” lisab ta.