

12 faktorit millest palkmaja ehitamise hind sõltub

Millest sõltub palkmaja hind? Millised on palkmaja hinda enim mõjutavad faktorid? Mida pean arvestama maja ehitamise hinna väljaselgitamisel? Nendele küsimustele vastuste otsimiseks püüame anda mõned viited, kuidas saaksite võimalikult täpselt enda jaoks palkmaja ehitamise hinna teada.

Palkmajad on ikka olnud läbi aegade naturaalselt, looduslikku elukeskkonda armastavate inimeste poolt hinnatud. Iseenesestmõistetavalt huvitab inimesi lisaks palkmaja paljudele kasulikele omadustele ka palkmaja hind ja milliste kulutustega peaks arvestama.

Järgnevalt olemegi püüdnud koondada kokku **12 enim palkmaja hinda mõjutavat faktorit**.

1. Projekt

Esimene asi, mis Teil maja ehitamise soovi tekkides tarvis läheb on maja projekt. Maja projektist algab kogu edasine areng. Hea oleks kui projekti valides teaksite juba kohaliku omavalitsuse esitatavaid nõudeid projektile (projekteerimistingimused), vältimaks hilisemaid liigseid muudatusi.

Sobiva majaprojekti saamise üheks enamlevinud ja kiireimaks mooduseks on valida endale sobiv tüüpudel juba majatootja valikust. Sellele tüüplahendusele on üldjuhul võimalik teha ka väiksemaid personaalseid muudatusi. Kui tüüplahendus on valitud, saab tootjalt projekti hankida ja minna sellega juba ehitusluba hankima. Tavaliselt on tüüplahenduste korduvkasutuses projektid soodsamad kui esmakordselt loodavad individuaalprojektid.

Teiseks levinud variandiks on Teie soovide ja vajadustest lähtuvalt individuaalprojekti koostamine arhitekti poolt. See protsess on ajamahukam ning kulukam. Individuaalprojekt annab aga võimaluse planeerida täpselt sellist maja nagu soovite, arvesse võttes nii krundi eripärasid kui isiklikke eelistusi ruumiplaanile ja maja välisilmele.

Arhitektiga majaprojekti tehes oleks kindlasti juba kasulik kaasata ka majatootja ja ehitaja. Selline varakult alanud koostöö aitab kõigil osalistel ühtemoodi projektist aru saada, pakkuda teostuseks võimalikke lahendusi ja ära hoida hilisemaid ümbertegemisi.

Lisaks arhitektuursele projektile käivad ühe maja juurde veel eriosade projektid:

- Ehitusprojekt
- Kütte, ventilatsiooni ja jahutuse projekt
- Veevarustuse ja kanalisatsiooni projekt
- Elektri- ja nõrkvooluprojekt

Endale just õige projekti kas tüüpmodelitest leidmine või arhitekti poolt koostamine peaks olema kõige alus. Esimene moodus tuleb kindlasti soodsam kuid ei ole niivõrd personaalne. Teine moodus on aga ajamahukam ning kulukam aga selle eest saate omale ainulaadse projekti, mille järgi hakata ehitama.

2. Küttesüsteemi valik

Küttesüsteemi valik on kindlasti üks olulisemaid otsuseid kogu majaehituse juures. Üldiselt planeeritakse küttesüsteemide tasuvused pikas perspektiivis ja seetõttu on oluline langetada õige otsus.

Küttesüsteemi valikul ei tohiks lähtuda vaid selle ehituslikust maksumusest, sest paari aastaga võivad kallimad küttearved ehitamise säästu ületada. Liiga palju pole samuti mõtet ehitamisele kulutada, kui võidetud sääst on väike – tasuvusaeg on pikem kui süsteemi tööiga. Tähelepanuta ei tohiks jätta ka pere mugavusesoovi tulevikus.

3. Vundament

Vundament on ehitise alumine ja tähtsam osa. Vundamendile mõjuvad nii hoone koormused kui ka pinnase mõjud. Sõltuvalt alusest kuhu vundamenti rajama hakatakse jagunevad vundamenditüübid järgmiselt:

- Postvundament
- Lintvundament
- Plaatvundament
- Vaivundament

Vundamendi juures on veel oluliseks osaks sokkel (vundamendi maapinnast väljaulatuv osa), selle katmiseks on vaja valida ilmastikumõjudele vastupidav ja Teile visuaalselt meeldiv viimistlus.

Iga konkreetne vundament sõltub seega projektist ja pinnasest kuhu seda rajama hakatakse.

Üldistavalt võib öelda, et vundamendi maksumus suureneb kasvavas järjekorras postvundamendist vaivundamendini.

4. Valitud seinatüüp

Meie pakutavad palkmajade tüübid jagunevad ümarpalk- ja freespruss palkmajadeks. Tehnoloogiliselt jagunevad need siis kas liimpuitpalgist e. eraldi lamellidest kokkuliimimise teel saadud toorikutest või täispuidust seinapalkideks.

Esimese asjana tulekski selgeks teha kumba tüüpi seinamaterjali soovite kasutada ja millise tehnoloogiaga valmistatud. Liimpalgist tehtud majad on küll pisut kallimad kuna ressursi kulub rohkem aga liimpuit on oma stabiilsuselt tugevam ja praktiliselt puuduvad naturaalsele puidule omased kuivamisõhked.

5. Kõik seinad palgist või osad karkassist

Tänapäeval hinnaeelise saamiseks on hakatud palju kasutama lahendusi kus palkmaja II korruse seinad on valmistatud puitkarkassist. See tähendab, et täispuidust seinte osakaal kogu projektis väheneb ja tänu sellele tulevad seinakonstruktsiooni hinnad soodsamad. Veel kasutatakse samal eesmärgil ka karkassist I korruse siseseinu.

Materjali hinnana tuleb karkass konstruktsiooni kasutamine soodsam. Teisest küljest võrreldes palkseina valmimisega nõuab karkass-sein oluliselt rohkem tööressursi. Kui aga on soov kasutada võimalikult naturaalseid ehitusmaterjale, siis võib ka karkass- ja palkseina materjalide hind ruutmeetri kohta ühele tasemele jääda. Seega on siin kompromisside ja mõtlemise koht.

Kus on kõrged tööjõukulud ja ei ole võimalik, või ei soovita ise töid teostada tasub kindlasti kaaluda, milliseid seinakombinatsioone kasutada.

6. Teiste maja valmis ehitamiseks vajalike materjalide valik

- **Põrandad** - Läbi mõelda, milliseid põrandamaterjale soovite kasutada, niisketes ruumides, esikus ja köögis keraamilised plaadid, mujal parkett, jne.

- **Vahelaed** - Otsustada, millist I korruse laevimistlust soovite, milline tuleb II korruse põrandakate
- **Siseseinad** - Juhul kui karkassist, siis milliseid viimistlusmaterjale eelistate
- **Katuslagi** - Millist lae viimistlust sooviksite saada
- **Katus** – Millist katusekatte materjali soovite, millised turvaelemendid ja vihmaveesüsteem
- **Isolatsioonimaterjalid** – Millist tüüpi isolatsioonimaterjale eelistate puitkiud, klaasvill, kivivill, tselluvill, või mõni muu. Kas pigem naturaalsemaid materjale.

7. Akende ja uste valik

Üha karmistuvad energianõuded esitavad suuremad nõudmised ka akendele ja välisustele. Sellest tulenevalt on oluline juba projekteerimise faasis valida õiged aknad ja välisused sõltuvalt maja kasutusotstarbest ja soovitud energiaklassist.

Elumajadel ja aastaringselt kasutatavatel hoonetel tuleks kasutada energiasäästlikke lahendusi. Tähelepanu võiks pöörata nii klaaspaketile kui raami profiilidele.

Sobiva disainilahenduse ja välisilme saab valida paljude erinevat materjalide ja tüüpide järgi. Materjalidest on valida alates PVC akendest kuni Puit-alumiinium akendeni ja tüüpidenä on enamlevinud „saksa tüüpi“, „taani tüüpi“, „soome tüüpi“.

Akende ja uste hinda mõjutab veel kindlasti viimistluse valik, lengilaiendite olemasolu, varustatus käepidemete, lukusüdämike ja muude täielikult valmis toote juurde kuuluvate detailidega.

Eramaja siseuste valik on rohkem disaini küsimus väljaarvatud erilahendusi nõudvad vaheuksed (nt. tehnilise ruumi uks).

8. Trepi valik

Trepi valik sõltub suuresti sisekujundusest. Trepp on üks sisekujunduse tähtsamaid elemente. Samas mida keerukam on trepi konstruktsioon või mida erilisem on trepi kuju, seda kallimaks trepi hind ka kujuneb.

Treppide valmistatakse suuremalt osalt puidust, metallist, klaasist ja betoonist. Sõltuvalt materjalivalikust kujuneb trepi hind. Üldjuhul on puidust valmistatud trepp soodsaim lahendus.

9. Rõdude, terrasside ja teiste katusealuste maht

Maja hindade võrdluses võetakse tavaliselt aluseks põrandapinnad kuid kindlasti tuleb tähelepanu pöörata ka terrassidele ja rõdudele, mis samuti kuuluvad hinna sisse. Mõnel projektil võib juurde kuuluda suur rõdu või terrass, mida Teil võib-olla tarvis ei ole. Sellisel juhul saab maja hinda soodsamaks kas terrassi ja rõdu väiksemaks tegemise läbi või sootuks ära jättes.

10. Katusekattematerjalide valik

Katusekatte materjali valik sõltub taas ennekõike projektist. Täpsemalt öeldes sellest, millisena on ettenähtud katusekalle, milline on katuse tüüp, kus maja paiknema hakkab ja muidugi on oluline koht ka katuse väljanägemisel.

Võib-olla tänapäeval vähemlevinud katusekatted on laastukatus, laudkatus ja rookatus ning nende hinnad on ka teises kategoorias. Kivikatus, plekkkatus ja SBS (bituumen) katus on katuse täislahenduse korral kokkuvõttes kõik enamvähem ühesuguse hinnaklassiga. Seega siin on otsustavaks katuse tüübi poolt esitatavad nõuded ja sobivus ümbritseva keskkonnaga.

11. Maja asukoht ja transport

Üldjuhul toimub transport ehitusobjektile laadituna treilerile, konteinerisse või tootjatehasele lähematele objektidele ka kohaliku kraanaautoga.

Konkreetse palkmajakomplekti tarnehinna pakkumiseks on tarvis teavitada tootjat planeeritava ehitise asukohast. Tuleks võimalikult täpselt tasuks kirjeldada ehitusobjekti juurdepääsu-, asukoha- võimalikest eripäradest. Juhul kui esineb eripärasusi, siis tuleb neid juba arvestada palkmaja komplekti materjalide komplekteerimisel. Vajadusel muudetakse pakendite mõõtmeid või kaalu võrreldes standard olukorraga.

Kui sellised erinõuded on ennem maja tootmist teada ja neid saab juba alguses planeerida, siis üldjuhul ümberpakkimisega eraldi kulusid ei kaasne.

12. Ehitus- ja viimistlustööd

Majakomplekti ehitustöid on tavaliselt võimalik tellida ka tootjatehasest. Ehitustööd jagunevad etappideks, mille seast saab vastavalt soovile ja võimalustele endale sobiva valida. Etapid on üldjuhul järgmised: „Ilmastikukindel karp“, „Väljast valmis“, või nn. „Võtmed kätte“ lahendus. Iga etapp nõuab erinevalt aega ja tööd ning vastavalt sellele moodustub ka ehitustööde hind.

Esimene pakett on kõige kiiremini valmiv ja tänu sellele ka kõige ning „Võtmed kätte“ ehitus on kõige suuremat mahtu sisaldav ja vastavalt sellele ka kallim.

Sise- ja välisviimistlust teostavad üldjuhul sellele spetsialiseerunud ettevõtted, kellega koos saab välja valida sobivad ja vastupidavad materjalid.

Loodetavasti annavad need punktid Teile parema ülevaate sellest, mis mõjutab palkmaja hinda ja millistele detailidele tuleks tähelepanu pöörata.

Tutvuge palkmaja projektidega siin!