

Äripäev

DETSMBER 2025 NR 12 (302)

EHTAJA



**INSENERIBÜROODE
TOP Lk 38**

**EHITUSVALDKONDADE
PARIMAD Lk 10**

**EDUKATE
ETTEVÕTETE TOP Lk 12**



LIMESTONE

FACTORIES OF ESTONIA



*R*omantilisi pühi
ja kindlat sammu uuel aastal!

A large tracked excavator with a long boom is the central focus, positioned on a gravel surface. Two workers, a man and a woman, both wearing high-visibility yellow safety suits and headsets, are standing and talking in the foreground. To the left, there are stacks of large-diameter pipes. The background shows a building and a cloudy sky. The overall scene is industrial and professional.

Parimad tööriided siinpool ekskavaatorit

grolls.ee

GROLLS

TOOLS



**EHITUS JA
KINNISVARA**



**LOE JA
KASUTA**

6 EBITUS- JA KINNISVARAUUDISED

10 ERIALALITUDE UUDISED

Auhinnati ehitusvaldkondade parimaid

12 TOOMAS ANNUSE EDU VÖTI: KÕVA ANNUS TÖÖD JA PLAANIMIST

Toomas Annuse firmad tüürisid tänavu Äri-päeva edukate ettevõtete edetabeli tippu tänu Arteri kvartalile, kuid edu võti peitub mujal.

15 KRISTJAN MITT: OLEME VALMIS TURU ÄRKAMISEKS

Ehitusettevõtte Mitt & Perlebach omanik **Kristjan Mitt** näeb põhjust mõõdukaks optimismiks.

16 EBITUS5ECO: LIIGA PALJU PROJEKTE LENDAB PRÜGIKASTI

Ehitusturul valitseb haruldane olukord: suurem osa projektidest jääb ootama paremaid aegu või lendab prügikasti.

18 EBITUSFIRMA ELEUM JUHT: IGA PÄEV ON VÕITLUS

Henri Veski: "Ehitusturg veel roosiline pole."

20 OMANIKUJÄRELEVALVE VASTU- TAB EBITUSVIGADE EEST HARVA

Advokaadibüroo RASK vandeadvokaat **Marina Lapidus** lahkab omanikujärelevalve rolli ehituses.

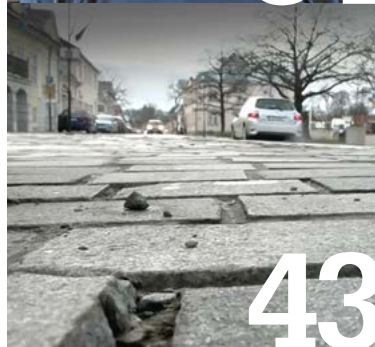
22 SWEDBANK MÜÜS VANA HOONE IMEODAVALT

25 TOOME SELGUST EBITUS- HANGETESSE: MIS ON SAMAVÄÄRNE VÕI -LAADNE?

Riigihangetes kohtab sageli nõuet "või sellega samaväärne". Segadust tekitab aga küsimus, mida täpselt samaväärsuseks pidada.

26 KARM KONKURENTS KINNISVARATURUL

Vaid ümnest ostjast üks valib uue korteri. Uute ja vanade korterite hinnavahe üha käriseb.



30 TOOTE-, MATERJALI- JA TEHNOLOOGIAUUDISED

33 VINEERITOOTJA EHTAB UUE TEHASE

Jõgevamaal asuv vineeritootja Estonian Plywood ehitab 25 miljoni euroga uue tehase, mis peaks nelja aastaga käivet ja tootmismahtu tõstma 50%, ütles ainsa Eesti kapitalile kuuluva vineeritehase juht **Timo Hermlin**.

34 TOP 1: NOVEL ENGINEERING: TERVIKLAHENDUSI LOOV INSENER EI OOTA JUHISEID

36 TOP 2: K-PROJEKT PANUSTAB DIGIPÖORDELE

37 TOP 3: ARRO & AGASILD INSENERIBÜROO

38 INSENERIBÜROODE TOP

40 RINGNE MÖTLEMINE SÄÄSTAB LOODUST

Lammutamisele minevate ehitiste materjali saaks toormena uuesti kasutada, räägib Tallinna Tehnikaülikooli õppejõud **Simo Ilomets**.

43 LINNADE PEATÄNAVAD EI TOHIKS MUUTUDA KATSEPOLÜGOONIKS

Sillutiste paigaldamine vajaks sobivat juhendamaterjali.

46 ALLIANSSHANGETE SEADUS POLE VEEL VALMIS

Kuigi allianssmudel toob taristuehitusse uusi võimalusi ja uue koostöökultuuri, pole riigihangete seadus ja ehituslepingute tavapõhimõtted veel selle loogikale kohandatud, tõdes advokaadibüroo COBALT vandeadvokaat **Tavo Tiit**.

48 VELDAN EBITUS: ME EI OLE NII RIKKAD, ET EESTIS ALLHANGET TEHA

Nii selgitas katusetöid tegeva ettevõtte juht **Tõnu Näär**.

50 KONVERENTSI- JA KOOLITUSKALENDER

EHITUSUUDISED.EE TOETAJAD:



EHITUS5ECO



GREENCOAT[®]
COLORFUL STEEL



Ehitaja paberajakiri kolib veebi!

Täna teid südamest pikaajalise usalduse ja koostöö eest, mida olete pakkunud meie ajakirjale Ehitaja läbi aastate. Soovin teid teavitada olulisest muudatusest: detsembris ilmub Ehitaja tellijatele eelviimane paberväljaanne.

Märtsis tuleb veel koostöös Eesti Betooniühinguga välja traditsiooniline eriväljaanne, mis jõuab kenasti ka postkastidesse. Seejärel liigume täielikult üle veebilehele **ehitusuudised.ee**, kus kõik artiklid, uudised ja erialased ülevaated on jätkuvalt kõigile lugejatele kättesaadavad.

See otsus ei tulnud kergelt, kuid loodetavasti mõistate selle põhjusi. Eelkõige tahame olla oma lugejatele võimalikult lähedal ja enamik meie lugejaid on juba veebis. Ka viimaste aastate statistika on näidanud, et suurem osa meie sisust loetakse Ehitusuudiste veebilehel, mis muudab ülemineku sinna loogiliseks arengusammuks.

Ühtlasi saame pakkuda veebis kiiremalt ajakohast sisu. Veeb võimaldab uudiseid, intervjuusid ja analüüse avaldada operatiivselt, ilma trükitsükli piiranguteta. Nii jõuab värsked info teieni kiiremini kui kunagi varem.

Samuti pakub digiväljaanne personaalseid otsinguvõimalusi, arhiveeritud lugusid, video- ja pildigaleriisid ning paremat loetavust nii arvutis kui ka nutiseadmes.

Kuigi viimasel ajal tuuakse paberväljaannete sulgemisel esile keskkonnasäästlikkust, pole ma selles täiesti veendunud, et trüki- ja transpordimahtude vähendamine aitab meie ökoloogilist jalajälge oluliselt kahandada, sest keegi ei ole mõõtnud ega kõrvutanud veebiserverite elektritarbimist, eriti tehisarupäringute valguses ja suures mahus. Pigem on asi meie valikutes ja harjumustes.

Täna teid siiralt, et olete hoidnud meie ajakirja töölaual, ja jätkame koostöös teiega sama sisuka, kvaliteetse ja erialaselt kasuliku sisuga – lihtsalt uuemas ja paindlikumas vormis.

Kõik paberajakirja tellijad saavad artikleid lugeda veebilehel **ehitusuudised.ee**. Palun kontrollige oma koodi ja vajadusel võtke ühendust Äripäeva tellimiskeskuse või minuga.

Teeli R Emmelg
Ehitusväljaannete juht



TOIMETUS

Peatoimetaja-projektijuht
Teeli R Emmelg
E-post teeli.remmelg@aripaev.ee
Telefon +372 667 0438
Kujundaja Pille-Riin Port

TELLIMINE JA LEVI

Ajakirja tellimiseks:
E-post aripaev@aripaev.ee
Telefon +372 667 0099
Faks +372 667 0300

REKLAAM

Reklaamimüügi projektijuht
Helen Paapsi
E-post helen.paapsi@aripaev.ee
Telefon +372 58807785

VÄLJAANDJA

AS Äripäev
Vana-Lõuna 39/1
19 094, Tallinn
Telefon +372 667 0111,
+372 667 0222
Faks +372 667 0165,
+372 667 0265
E-post aripaev@aripaev.ee

TRÜKK

Printall AS

© Ajakirjas Ehitaja avaldatud tekstide ja fotode kasutamine ükskõik millisel viisil on keelatud ilma väljaandja loata.

Ehitussektor sätib tõusulainele

Eesti majandus on tasapisi elavnemas ja koos sellega paraneb ehitussektori väljavaade. Järgmisel aastal toetavad sektorit valitsuse taristuinvesteeringud ja elukondliku kinnisvara nõudlust suurendab maksuküüru kaotamine.

Ehitusettevõtete kindlustunne on jaanuari põhjast neljanda kvartali alguseks märkimisväärselt paranenud ning on pikaajalisele keskmisele juba lähedal. Hinnang ehitustellimuste portfelliga on aasta algusest samuti paranenud.

Intressimäärade langus on majapidamiste nõudlust eluaseme järgi oluliselt suurendanud. Korterite taskukohasust on toetanud ka tasapisi paranev korterite hinna ja palga suhe. Tõsi, nõudlus uusarenduste korterite järele on suurenenud oluliselt aeglasemas tempos võrreldes järelturu, seda peamiselt kõrgema hinnataseme tõttu.

Sellele vaatamata on kinnisvaraarendajatel põhjust optimistlikumalt tulevikku kiigata. Valitsuse plaanitud tulumaksuvaba miinimumi tõstmise ja maksuküüru kaotamine kiirendavad keskmise netopalgaga kasvu järgmisel aastal oluliselt. Kuna maksuküüru kaotamine tähendab kiiremat netotulu kasvu mediaanpalgast kõrgemat palka teenivatele inimestele, toetab see omakorda eluasemeturu nõudlust. Positiivsete muudatuste ootuses paranes ka majapidamiste kindlustunne septembris ja oktoobris märgatavalt.

Swedbanki ökonomist
Marianna Rõbinskaja



FOTO: JAKE FARRA

19/02/2026

Äripäeva kinnisvara- konverents 2026

T1 Venue

Äripäev
Kinnisvarauudised

Tutvu programmiga

Aasta alguses toimuv *kick-off*-konverents annab sulle koheselt eelise – enne, kui turg teeb oma järgmise pöörde. Kui tegutsed kinnisvaras, linnaplaneerimises, arhitektuuris, finantsis, ehituses, õigusvaldkonnas või juhid ettevõtet, mille portfellis on kinnisvara, siis on see sündmus sinu 2026. aasta kõige olulisem stardipositsioon.

MIS SIND KONVERENTSIL EES OOTAB?

- **Eluasemeturu võlu ja valu – aus ülevaade olukorrast**

Järelturg kihab, uusarendused kuhjuvad, üüriturg alles selgineb. Me ei räägi ilustatud lugusid, vaid toome sinuni faktid, trendid ja nende päris mõjud.

- **2026. aasta strateegilised riskid ja võimalused**

Räägime, kus peitub kasum, kus ohukohad ja millised otsused eristavad võitjaid kaotajatest.

- **Ekspertide prognoosid, mida mujalt ei saa**

Eesti mõjukaimad analüütikud ja tegijad avavad oma nägemuse – mis saab hindadest, finantseerimisest, üüriturust, pakkumisest ja nõudlusest?

- **Lahendused, mida sektor päriselt ootab**

Kuidas tasakaalustada portfelli, kuhu paigutada kapital, millised mudelid töötavad ja millised mitte? Toome välja konkreetseid juhiseid ja praktikute kogemused.

- **Võrgustik, mis loeb**

Kõik olulised otsustajad on kohal. See on koht, kus sünnivad uued koostööd ja saadakse kätte info, mis aitab teha kiiremaid ja targemaid valikuid.

Lavale astuvad valdkonna tipptegijad, sealhulgas **Tarmo Leppoja**, **Martti Krass**, **Kaarel Loigu**, **Kristjan-Thor Vähi**, **Andro Mänd**, **Tõnis Arjus** ja paljud teised. Päeva juhivad **Urmas Vaino** ja **Ardo Roosimaa**.

Programm ja registreerimine: pood.aripaev.ee

Äripäev

 Ehitusuudised.ee

 Äripäev
Kinnisvarauudised.ee



Rubriiki toimetab Teeli Remmelg
e-post: teeli.remmelg@aripaev.ee



FOTO: DAGOPEN OÜ, BAKPAK ARCHITECTS

Detailplaneeringu algatamisettepanek põhineb arhitektuurikonkursi võidutööl "City break".

Tallinna Kaubamaja kvartali uus detailplaneering

TALLINNA LINNAPLANEERIMISE AMET algatas detailplaneeringu Gonsiori tn 2 / Kaubamaja tn 1 ja Rävälä pst 6 kinnistutele, et määrata alale ehitusõigus kvartali uuele tervikhoonestusele.

Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 0,5 ha ja kavandatakse nii äri- kui ka elukondlikke funktsioone. Algatatud planeering on üldplaneeringu kohane.

TKM Kinnisvara juhatuse liige **Peeter Kütt**: "On oluline, et koostöös partnerite ja linnaga oleme jõudnud Kaubamaja kvartali tervikhoonestuse detailplaneeringu algatamiseni. Hoolikalt koostatud lahendus võimaldab arendajal kaasajastada linna- pilti, vastates inimeste ja linna ootustele turvalisest ning moodsast linnaruumist."

Detailplaneeringu algatamisettepanek põhineb arhitektuurikonkursi võidutööl "City break" (**DAGOpen OÜ, Bakpak Architects**). Vana- linna madalam hoonestus kohtub Maakri kvartali kõrghoonetega, mis loob visuaalselt sidusa linnaruumilise terviku. Kavandatud lahenduses on oluline rõhk aktiivse haljastatud tänavaruumi loomisel. Detailplaneeringu koostamise käigus tehakse alale ka liikuvusuuring, mis annab sisendi planeeringuala juurdepääsu ja liikuvuse paremaks korraldamiseks.

Algatamisettepaneku tegi TKM Kinnisvara AS. Taotlusele lisatud eskiislahenduse on koostanud **K-Projekt AS**, lähtuvalt arhitektuurivõistluse võidutööst. Planeeringu materjalidega saab tutvuda Tallinna planeeringute registris.

Detailplaneeringu täpne lahendus selgub selle koostamise käigus. Detailplaneeringu lähteseisu- kohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimub uuel aastal ning seda korraldab Tallinna Kesklinna Valitsus.

Mustamäele kerkib megakvartal

MUSTAMÄE SÜDAME NIME KANDVA 55 000 m² ARENDUSE ARENDAJAD on Mustamäe Keskus, TTP ja Scandium Kinnisvara. Ehituspartnerid on Eventus ja TTP. Uus elamu- ja äri- keskus valmib kahes etapis aastatel 2026 ja 2027.

Selles arenduses püüavad arendajad rakendada viie minuti linna põhimõtet. Arendus peaks valmima 2027. aasta lõpuks.

Mustamäe Keskuse kõrvale kerkib uus, piirkonna suurim äri- ja elukinnisvara linnak Mustamäe Süda. Ligikaudu 55 000 m² suurune elu- ja ärikvartal koondab piirkonda kaasaegsed meditsiini- ja igapäevateenused, kaubanduse ja meelelahutuse, luues Mustamäele tervikliku ning tänapäevase elu- ja töökeskkonna. Arendus valmib 2027. aasta lõpuks.

Uus kaasaegne linnak koosneb neljast suurest arendusest

Manhattan ehk 24korruseline elamutorn saab edaspidi Mustamäe maamärgiks. Elamuarenduses on 212 korterit, lisaks äripinnad ja ligi-

kaudu 880 m² suurune Eesti suurim katusepark. Elamutorni arendaja on TTP ja selle plaanitud valmimisaeg on 2027. aastal.

Tammsaare Tervisemaja ühendab kuuekorruselises hoones meditsiini- ja tervishoiuteenuse pakkujad. Tervisemaja eesmärk on tuua ühe katuse alla eri valdkondade tervisespetsialistid ning pakkuda patsientidele mugavat ja terviklikku teenust. Liitunud on üheksa perearstiniimistut, SYNLAB, mitmed hambaravikliinikud, füsioteraapiad, Nordoptika ning soolaterapia- keskus Saltroom. Tammsaare Tervisemaja arendab Scandium Kinnisvara ja arendus valmib juba järgmisel, 2026. aastal.

Parkimismaja ühendab elamu-, tervise- ja kaubandusalad tervikuks

Mustamäe Südame linnakusse lisandub ka neljakorruseline ja 550 parkimiskohaga parkimismaja, kust on võimalik mugavalt liikuda nii elamupiirkonda, kaubandusalale kui ka tervishoiuteenuste juurde.



Mustamäe Keskuse kõrvale kerkib uus, piirkonna suurim äri- ja elukinnisvara linnak Mustamäe Süda.



Väikest taastumist on ehituses näha, kuid tegemist on väga tagasihoidliku taastumisega. Elamuehituse nõuded on jätkuvalt kõrged, mis teevad korterid ja majad kalliks enamiku eestlaste jaoks.”

Luminori peaökonomist **Lenno Uusküla**
26.11.25, Ehitusuudised



FOTO: RAUL MEE



FOTO: JAREK JÖPPERÄ

Eesti Energia 100miljonilise gaasijaama ehitab Iisraeli börsifirma

EESTI ENERGIA TÜTARFIRMA ENEFIT INDUSTRY sõlmis Iisraeli ettevõtete-ga **Baran International** ja **Baran Group** 100 miljoni eurose hankelepingu 100megavattise vesiniku-võimekusega soojustelektrijaama rajamiseks.

“Olukord sagedusturgudel ja elektriturul näitab selgelt, et Eesti vajab uusi paindlikke ja juhitavaid tootmisvõimsusi. Rajatava elektrijaama eeliseks on võimalus seda vastavalt energiaturgude vajadustele kiiresti käivitada ja seeläbi tipuhindu tarbijate jaoks tasandada,” ütles **Enefit Industry** juhatuse esimees **Lauri Karp** pressiteates.

Baran Internationali energia-valdkonna asepresident **Alon Lustov** sõnas, et Iisraeli ettevõttel on, nagu Eesti Energialgi, kogemus uute ja tõhusate energialahenduste pakkumisel ning varemgi on sarnaseid ja keerukamaidki projekte ellu viidud.

Narva lähistel asuva Balti elektrijaama territooriumile kerkiv elektrijaam on mõeldud elektri ja soojuste koostootmiseks ning sagedusreservide pakkumiseks. Elektrijaam on võimeline tarnima elektrivõrku 100 megavatti elektrienergiat ja lisaks kuni 85 megavatti soojust

Narva soojustvõrku. Jaam hakkab töötama peamiselt maagaasi või biometaaniga, kuid vajadusel on võimalik kasutada ka kuni 25% mahus vesinikku.

Gaasijaama töötamise tundidel saab jaam heitsoojust pakkuda Narva soojustvõrku. “Kuigi Enefit Industry planeeritav elektrijaam ei ole baas-soojalahendus, on tegemist siiski soojusenergia varustamise lisavõimalusega,” märkis Karp.

Pärast hankelepingu sõlmimist algab elektrijaama projekteerimine. Ehitama hakatakse praeguse plaani järgi järgmise aasta sügisel. Elektrijaam on planeeritud valmima 2028. aastal ja see plaanitakse rajada Eleringi välja kuulutatud sagedusreservi hanke vastu.

Aprillis välja kuulutatud hankele esitati kolm pakkumust. Võitjaks osutus Iisraeli ettevõtete Baran International Ltd ja Baran Group Ltd ühispakkumus maksumusega ligi 100 miljonit eurot.

Baran Groupi näol on tegu Tel Avivi börsil noteeritud Iisraeli suurima insener-tehnilise ettevõttega. Ettevõtete ühispakkumus põhineb Austria gaasimootorite tootja Jenbacheri 4,5megavattise võimsusega mootoritel.

Merko alustab Tartu vallas uue arendusprojekti ehitust

MERKO EHITUSE KONTSERNI KUULUV MERKO KODUD KÄIVITAB TARTU LINNA JA VALLA PIIRIL RAADIL

Leedri elukvartali ehitust. Uude kvartalisse kerkib kuus kortermaja kokku 144 korteriga.

Leedri kodude kaks esimest kortermaja valmivad 2027. aasta mais aadressidel Leedripuu 1 ja Leedripuu 2. Kolmekorruselistes A-energiaklassiga hoonetes tuleb kokku 48 läbimõeldud planeeringuga 2–4toalist korterit, mille suurus jääb vahemikku 44–102 ruutmeetrit.

Leedri elukvartal on plaanitud arhitekt **Anu Tammemägi** visiooni järgi, kes on loonud ka Tähepargi elukvartali arhitektuurse nägemuse, mis pälvis 2019. aastal uute terviklike hooneansamblite seas Tartu parima ehitise tiitli. Leedri eluhoonete modernsus ja minimalismi rõhutatav arhitektuur ning puidu ja valge krohvi ajatu kombinatsioon sobitub moodsa äärelinna olemusega.

“Raadi on kasvav ja kiirelt arenev piirkond. Leedri saab olema moodne, esteetiline ja kvaliteetne elukvartal, kuhu rajada oma esimene kodu või millega siduda oma pere tulevik pikemalt,” kommenteeris Merko Lõuna-Eesti osakonna juht **Juhan Varik**.

Leedri igas kortermajas on lift, keldrikorrusel asub lisaks panipaikadele ka rattaruum ja hoone energiatarvet aitavad katta katusel asuvad päikesepaneelid. Kõigi esimese korruse korterite juurde kuulub avar terrass ning teise ja kolmanda korruse korteritel on rõdud. Viimase korruse neljatoalistes korterites sisalduvad jahutusseadmed korteri hinnas, teistesse korteritesse saab jahutuse lisaks tellida.

Hoonete koduhoovid haljastab Merko puudega. Autode parkimiskohad paigutatakse hoonete juurde. Igale kortermajale rajatakse ühiskasutuses elektriauto laadija, isiklikud parkimiskohad varustatakse laadija paigaldamise valmidusega.

Hoonete arhitektuurse lahenduse on loonud **JVR Arhitektuuribüroo**, siseviimistluspaketid Fondalink, maastiku kujundamisse on kaasatud

Artes Terrae maastikuarhitektid ja hooned ehitab valmis **Merko Ehitus** Eesti.

Leedri arendusprojekti Tartus valmib kuues majas 144 korterit.

FOTO: MERKO EHITUS



Port Athena saadi sarikate alla

21. NOVEMBRIL PEETI TARTUS VÄIKE-TURU 7

PORT ATHENA arenduses sarikapidu, millega tähistati kahe esimese hoone valmimise olulist vaheetappi. Port Athena on Tartu linnaruumi üks olulisemaid käimasolevaid arendusprojekte, mille eesmärk on kujundada Emajõe-äärsest piirkonnast kaasaegne ärikeskus ja elav linnakvartal.

Port Athena arhitektuurse lahenduse on loonud Salto arhitektid, kelle töö keskmes oli kvartali ühtse välisilme loomine ja kvaliteetse avaliku ruumi kujundamine. Konstruktiivse lahenduse on välja töötanud **Roolaht ja Partnerid OÜ**, projekteerimistööid juhtis ning eriosade projektid koostas **Projekt O2**. Ehituse peatöövõtja on **Embach Ehitus OÜ**.

Sarikapeol pidasid kõnesid peatöövõtja **Embach Ehitus OÜ** esindaja **Andres Salusaar** ja arendaja **Kaarsilla Kinnisvara OÜ** tegevjuht **Made Vares**. Kõnedes tõdeti, et planeeritud kõrguseni jõudmine kinnitab arenduse stabiilset edenemist, ja toodi esile projekti olulisust Tartu ettevõtluskeskkonna ning linnaruumi arengus. Samuti tunnustati konstruktiivset koostööd kõigi osapoolte vahel ja pühendumust, mis on võimaldanud ehitusel kulgeda plaanipäraselt.

Port Athena arhitektuurse lahenduse on loonud **Salto arhitektid**, kelle töö keskmes oli kvartali ühtse välisilme loomine ja kvaliteetse avaliku ruumi kujundamine. Konstruktiivse lahenduse on välja töötanud Roolaht ja Partnerid OÜ, projekteerimistööid juhtis ning eriosade projektid koostas Projekt O2. Hoonete projekteerimisel on erilist tähelepanu pööratud mugavusele, energiatõhususele ja ruumiliste lahenduste paindlikkusele. Valmivad hooned kuuluvad A-energiaklassi ja sihiks on seatud **LEED Goldi sertifikaat**. Ehitustegevuse kvaliteeti ja sujuvust ning seatud eesmärkide saavutamist aitab tagada Tarindi Järelevalve OÜ.

Port Athena kvartali esimese kahe hoone valmimine jätkub vastavalt ehitusgraafikule, hooned valmivad 2026. aasta suveks ja kogu kvartal 2027. aastal. Arendaja avaldas lootust, et kvartalit kujuneb terviklik ja kaasaegne ärilinnak, kus on ühendatud ettevõtlus, avalik ruum ning kvaliteetne linnakeskkond.



Port Athena kvartali sarikapoolised.

FOTO: MARE VEIDEMANN



FOTO: ANDRAS KEHALLA

Kullo hoone ehitus.

Eesti ehitusmaht sammub paigal

STATISTIKAAMETI ANDMETEL

suurenes kohaliku ehitusturu maht 2025. aasta kolmandas kvartalis 0,4%, välisriikides tegutsevate Eesti ehitusettevõtete maht aga vähenes 12%.

- Mullu sama ajaga võrreldes ehitati kolmandas kvartalis 1,9% vähem hooneid ja 1,6% rohkem rajatisi.
- Ehitusluba väljastati 2215 eluruumi ehitamiseks, mida on kaks korda rohkem kui aasta varem kolmandas kvartalis.

Eesti ehitusettevõtted ehitasid kolmandas kvartalis kokku 1,1 miljardi euro eest, millest hooneid 684 miljoni ja rajatise 455 miljoni euro eest. Eelmise aasta sama ajaga võrreldes ehitati hooneid 1,9% vähem, rajatise (teed, sillad, sadamad, magistraalitorustikud, side- ja elektriliinid, spordiväljakud jms) aga 1,6% rohkem.

Statistikaameti juhtivanalüütik **Merike Sinisaar** tõi välja, et pärast esimese kvartali ehitusmahtude kasvu teises ja kolmandas kvartalis mahud veidi vähenesid. "Kolme kvartali kokkuvõttes ehitati sel aastal siiski 0,6% rohkem kui eelmise aasta esimese üheksa kuuga," lisas analüütik.

"Kohaliku ehitusturu väikese kasvu taga on eelkõige suurenenud mahud hoonete uusehituses ning rajatiste remondi- ja rekonstrueerimistöödes," selgitas Sinisaar.

Välisriikides tegutsevate Eesti ehitusettevõtete mahud vähenesid

mullu kolmanda kvartaliga võrreldes 12%, põhiliselt hoonete ehitusmahude vähenemise tõttu. Välisriikides tehtud ehitustööde osatähtsus kogu ehitusmahust oli 7%, aasta varem oli nende osakaal 8%.

Ehitusloa saanud eluruume oli kaks korda rohkem

Ehitisregistri andmetel lubati kasutusse 1301 uut eluruumi, mida on viiendiku võrra rohkem kui 2024. aasta kolmandas kvartalis. Populaarsemad elamutüübid olid üksikelamu ja 3–5korruselise korterelamu. Kõige rohkem valmis uusi eluruume Tallinnas, millele järgnesid Tallinna ja Tartu lähiumbruse vallad.

Ehitusluba väljastati kolmandas kvartalis 2215 eluruumi ehitamiseks, mida on kaks korda rohkem kui aasta varem samal ajal. "Seni tagasihoidlik nõudlus uute eluruumide järele kasvas üle pika aja. Viimati ületas ehitusloa saanud uute eluruumide arv 2000 piiri 2021. aasta viimases kvartalis," tõdes Sinisaar. Enam kui pooled uutest eluruumidest asuvad Harjumaal, neist 24% Tallinnas. Jätkuvalt oli eelistatuim elamutüüp korterelamu.

Kasutusse lubati 300 mitteamut, kus kasulikku pinda on 289 000 ruutmeetrit. Kõige enam lisandus uut büroo-, tööstus- ja laohooneid pinda. Võrreldes 2024. aasta kolmanda kvartaliga suurenes nii kasutusse lubatud mitteamute pind kui ka maht.

Nordecon sai Tiskre Kooli sarikate alla

13. NOVEMBRIL TÄHISTATI HARKU VALLAS TISKRE KOOLI valmimise olulist vaheetappi. “579 vaia on toetuseks rajatud, u 350 m³ betooni valatud ja ligi 900 betonelementi paigaldatud,” kommenteeris **Nordecon ASi** juhatuse liige **Tarmo Pohlak**.

Sarikapärga töid katuselt alla Harku vallavanem **Erik Sandla**, Harku valla haldusettevõtte OÜ Strantum juhataja **Veiko Kaufmann**, ehitusettevõtte Nordecon AS juhatuse liige Tarmo Pohlak ja Tiskre Kooli juht **Marian Vares**.

Tiskre Kooli ehitus edeneb vastavalt graafikule. Nüüdisaegne ja lapsest lähtuv kuueklassiline kool avab uksed tuleva aasta 1. septembril.

Lepingu maksumus koos reserviga on 14,5 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Uue koolihoone ehitust rahastatakse Harku valla ja vallale kuuluva haldusettevõtte OÜ Strantum vahenditest.

Koolihoone arhitektuurse lahenduse autor on arhitektuurbüroo Kauss Arhitektuur OÜ, kelle töö valiti välja Harku vallavalitsuse ja Eesti Arhitektide Liidu koostöös korraldatud arhitektuurikonkursil 2021. aastal. Maastikuarhitektuuri projekti koostas OÜ Väli.

“Tiskre Kooli rajamine on meie vallale suur ettevõtmine ja oluline investeering nii haridusse kui ka kogukonna tulevikuks. See maja on märk meie tahtest ja ühtehoidmisest. Saagu sellest paik, mis kannab valla parimaid väärtusi – koostööd, hoolivust ja tuleviku vaatavat mõt-



FOTO: ALBERT TRUUVAART

teviisi,” ütles Harku vallavanem Erik Sandla. “Täna kõiki ehitajaid, projekteerijaid ja töömehi – teie töö jääb püsima põlvkondadeks,” lisas ta.

“Ehitustööd edenevad igati plaanitult tempos. Panna see arhitektuuriselt ja tehniliselt keerukas koolihoone püsti ainult veidi rohkem kui ühe aastaga on päris sportlik tempo, aga kõigi osapooltega heas koostöös igati teostatav,” kommenteeris Nordecon ASi juhatuse liige Tarmo Pohlak. “Meie ehitusmeeskonnal on hea meel teha koostööd ka kooli tulevase juhiga, kellega koos saame teha vajadusel projektis veel viimaseid kohendusi õpilastele võimalikult hea ja kaasaegse õpikeskkonna loomiseks.”

432 õpilasele mõeldud ruumikas koolimaja kerkib Harku valda Tiskre külla Liiva tee 53 kinnistule. Rajatav ligi 6700 ruutmeetri suuruse netopinnaga haridushoone koosneb kahekorruselisest õppehoonest ja lasteaiast koos võimla ning teenindus- ja abiruumidega.

Nordlin Ehitus hakkab uuendama Westholmi gümnaasiumi

JAKOB WESTHOLMI GÜMNAASIIUMI PEAHOONE RENOVEERIB ja juurdeehituse ehitab **OÜ Nordlin Ehitus**. Peahoones tehtavate tööde projekti koostas **Ribbon Consult OÜ** (arhitektid **Kristiina Puusepp** ja **Jekaterina Siljakova**) ning juurdeehituse projekteeris **OÜ AB Ansambel** (arhitektid **Toivo Tammik**, **Andres Mägi** ja **Veiko Vahtrik**).

Uue koolihoone linnaehituslik lahendus põhineb 2021.–2022. aastal korraldatud ideekonkursil, mille võitis OÜ AB Ansambel töö “Jacob”.

Tööde maksumus on ligi 22,6 miljonit eurot ilma käibemaksuta ja need valmivad 2027. aasta lõpuks.

Ehitustööde käigus rajatakse olemasolevale peahoonele juurdeehitus. Lisaks teostatakse olemasolevas peahoones mitmed vajalikud tööd. Olemasolev ja uus koolihoone ühendatakse maapealse galeriiga, mille projekteerimisel on arvestatud ajaloolise fassaadi väärrika esitlemise nõuet.

“Tunneme uhkust, et saame olla nii olulise koolihoone ehitajaks. Tallinna linna tellimusel oleme varasemalt ehitanud ja renoveerinud mitmeid märgilisi hooneid, nagu praegu töös olev Tallinna Reaalkooli rekonstrueerimine ja juurdeehitus, mis valmib järgmisel aastal. Tööd on graafikus ja kulgenud ilma suuremate viperusteta,” sõnas OÜ Nordlin Ehitus juhatuse esimees **Ülo Older**. “Reaalkooli ehituselt saadud kogemus annab meile suure eelise ka Westholmi objektil, mis on samuti keerukas ja ehitajale väljakutseid pakkuv töö. Siin tuleb kitsastes tingimustes rajada kaks maa-alust ja neli maapealset korrust, tõsta ümber erinevaid torutikke ja trasse,” lisas Older.

Võidutöö “Jacob”



Mapri Ehitus sai valmis Valio unikaalse juustulao

Valio Eesti investeeris 8,5 miljonit eurot Võru Balti- ja põhjamaade suurima kõrgtehnoloogilise juustulao rajamisse.

Vast valminud, senisest 11 korda suuremas laos saab küpsetada korraga 110 000 kõva juustu kera, mis loob võimalused kasvatada nii tootmismahutu kui ka ekspordi. Uues laos on 6000 ruutmeetrit põrandapinda, kus 35–38kilogrammised juustukerad paigutatakse 22korruseliste riulitele. Laos kasutatakse tipp-

tehnoloogiat, sealhulgas roboteid, mis tõstavad regulaarselt riulitest juustukerasid välja, puhastavad need, pööravad ümber ja asetavad tagasi. Kuna kõvajuustu küpsemisel on ülioluline õige niiskus ja temperatuur, toetab seda eriline Itaalia inseneride loodud ventilatsiooni- ja kütelahendus.

Lao ehitaja **Mapri Ehituse** müügijuhhi **Margus Väärssi** sõnul polnud see lihtsalt suur hoone, vaid tõsine insener-tehniline proovikivi.

“Nüüd saame kolida kogu oma kõva juustu valmimise kodumaale,” ütles uue lao avamisel Valio Eesti juht **Maido Solovjov**. Võrus praegu valmivast 4 miljonist kilogrammist kõvast juustust läheb 95% ekspordiks. “Pool meie juustust süüakse ära Itaalias, kuid meil on veel 25 eksporditurgu. Nüüd saame geograafiat veelgi laiendada,” märgib Solovjov. Tema sõnul on küll suurim turg Euroopa, ent kiireima kasvupotentsiaaliga on Araabia maad ja Aasia.



Valio Eesti juht Maido Solovjov uue juustulao avamisel.

FOTO: TARMO HAUD

Auhinnati ehitusvald

2. detsembril toimunud konverentsi "Ehitus2025+" pidulikult auhinnagalal anti välja auhinnad ehitusvaldkondade võitjatele.



AASTA EHITAJA **Ahti Suppi**

Merko Ehitus Eesti ASI projektidirektor, Arteri kvartal

Merko Ehitus Eesti ASI projekti-direktor Ahti Suppi on suurte kogemustega ehitusjuht, kelle eestvedamisel on rajatud mitmed Merko ajaloo keerukamad objektid. Tänavu valmis Ahti juhtimisel Arteri kvartal, mille pingeline ehitustöö vältas ligi neli ja pool aastat, ehitustöödel osales kokku ligi 3500 inimest. Arteri kvartal koosneb kolmest osahoonest ja neid ühendavast aatriumist koos kahe maa-aluse korrusega. Kogu projekteerimine ja ehitamine toimus vastavalt BREEAMi standardile, kvartali hooned on liginullenergiahooned.

Ahti on suurepärase eeskuju meeskonnas töötavatele noortele inseneridele, kolleegid ja partnerid saavad olla Ahti peale kindlad, teades tema täpsust, konkreetsetust ja põhjalikkust.

AASTA NOOR EHITUS- INSENER

Elina Vink

Merko Ehitus Eesti ASI objektiinsener

Elina Vink panustas objektiinsenerina Arteri kvartali valmimisse. Objektiimeeskonna kaaslaste hinnangul oli noor spetsialist Elina Vink selles meeskonnas võtmetegija. Ta täitis kõiki insenerile ette nähtud ülesandeid, aitas koostada graafikuid, arvutas väga täpselt mahte ning kontrollis ehitustööde kvaliteeti. Elina suhtles iga päev koostööpartnerite ja järelevalvega ning hoolitses teostusdokumentatsiooni ja teiste projektidokumentide korrashoiu eest. Kogenud objektijuhid on hinnanud, et Elina teadmised ehitusest on võrreldavad aasta-kümnetepikkuse kogemusega.



AASTA SISEKLIIMA INSENER

Pille Kaasan

Inseneribüroo Telora OÜ VK KJV insener

Pille Kaasani teadmised, kogemused ja panus eriala arengusse on teinud temast ühe Eesti juhtiva sisekliima inseneri. Üheks märkimisväärsemaks saavutuseks on tema osalemine Eesti algupärase standardi EVS 941-1:2024 "Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Osa 1: Kütte- ja jahutussüsteemi" väljatöötamises. Tema põhjalikud teadmised aitasid luua standardi tasakaalustatud ja kasutajasõbraliku lõppversiooni. Pille on tänavu tegutsenud KJV omanikujärelevalve eksperdina suurtes projektides – Arteri keskuses, Narva magnetitehases, Rimi jaotuskeskuses ja Hyatt Place'i hotellis – ning teinud tehnilisi auditeid ja ekspertiise.



AASTA EHITUSINSENER

Dmitri Gorbatjuk

Stricto Project OÜ peainsener

Stricto Project OÜ peainsener Dmitri Gorbatjuk vastutas Pärnu uue silla üldise kontseptsiooni eest ja kõik inseneritehnilised küsimused olid Dmitri ja tema meeskonna mahuka töö tulemus. Dmitri töö osaks silla peainsenerina oli nii konstruktsiooniosa lahendus kui ka ehitustööde kava väljatöötamine. Lisaks oli ta üks silla arhitektuurse kontseptsiooni autoritest: konstruktsioon on õhuline, see ei koorma Pärnu linna üldpilti. Lähtudes sammaste asukohast valiti minimaalne pealisehitise kõrgus ning hoiti seda konstantsena terve silla ulatuses. Hetkeseisuga on Pärnu sild Eesti kõige suurema sildeavaga maanteesild.



PARIM HOONE EHITUSPROJEKT **Arteri kvartal**

Arhitektuur: Martin Aunin;
peaprojekteerija: Projektiipea OÜ

Arteri kvartalit luues oli arhitekt Martin Aunini eesmärgiks kujundada kogu kvartal tervikliku keskonnana, ta pööras tähelepanu nii kõrghoone visuaalile linnasiluetis kui ka arhitektuursetele pisidetallidele tänavatasandil. Arteri kvartal pakub tiheda liiklusega tee ääres rahulikumat linnaruumi nii hoone kasutajatele kui ka ümbruskonna elanikele. Piirkonda aitab elavdada ka Tiigiveski park.

Arteri ehitusprojekti elluviimisel edendati sihitadlikult tellija, projekteerija ja ehitaja koostööd. Ehitaja kaasati meeskonda juba projekti varases faasis. Projekteerimise käigus pöörati palju tähelepanu projektlahenduste alternatiivide



kaalumisele, et valikud oleksid teadmiste-põhised ja tugineksid analüüsidel. Arteri kvartali ehitustööd tehti valmis tööprojekti alusel.

kondade parimaid

FOTOD: MEELE KÜTTIM JA KAUPU KALDA (PÄRNU UUS SILD)

PARIM RAJATISE EHITUSPROJEKT

Pärnu uus sild

Peaprojekteeija: Stricto Project OÜ

Pärnu uus sild on maamärk – välja-
paisteve ehitus, mille pikkus on 263
meetrit. Silla planeerimist alustati
arhitektuurikonkursiga. Juba kon-
kursile esitatud ideekavandi juures
oli näha idee terviklikkus: arhitektuur-
ne lahendus sobitus ümbritsevaga.

Pärnu silla rajamiseks kasutati alates es-
kiisi staadiumist mudelprojekteerimist. Projektee-
rimistööde korraldus, ehitusloa hankimine, tööprojektide
ning ekspertiiside korraldamine sujus. Ka tööprojekti
staadiumis oli projektdokumentatsioon mahukas ja
põhjalik. Head koostööd tegid kõik osapooled: tellija,
projekteerijad ja ehitustöid juhtinud Inf Infra OÜ / EG
Ehitus ASI ühine meeskond.



AASTA INNOVATSIOONIPROJEKT

KOKO Arhitektid

Esimene BIM-põhine ehitusloa Eestis

Kruisiterminali lähedusse rajatava 110/10 kV alajaama
hoone projektiga astus Tallinna Sadam järgmise sammu
Eesti digitaalse ehituse arengus. Tallinna Sadam on
aastaid edendanud BIM-põhist projekteerimist ning
kasutanud projektides ühtseid BIM-nõudeid.

Enne projekteerimise algust täiendati
need ka ehitisregistris BIM-ehitusloa
taotlemiseks vajalike parameetritega.
Sellest lähtudes tegi Tallinna Sadam
KOKO Arhitektidele ettepaneku esi-
tada ehitusloa taotlus esmakordselt
BIM-mudeli põhjal. Nii tellijale kui ka
projekteerijale oli see uudne lähene-
mine. Selgus, et tegemist oli esimese
omataolise BIM-mudeli põhise ehitusloa
taotlusega Eestis.

DIGIEHITUSE TULEVIKU- TEGIJA

Sander Jaaniste

“Tehisintellekti
ja masinõppe
kasutamise
võimalused ohutuse
juhtimiseks ehitusobjektidel.
Ohutuskorralduse assistent –
mudeli prototüüp”, Tallinna
Tehnikaülikooli magistratöök

Sander Jaaniste magistratöök raames
valmis tehisintellektil põhinev
digitaalne tööriist. Ta uuris ehitus-
sektori tööõnnetuste põhjuseid ja
kaardistas tehisintellektil põhine-
vaid süsteeme, mis võiksid aidata
inseneridel ohutusega seotud
teemasid tõhusamalt juhtida.
Ohutuskorralduse assistendi nime
kandev tööriist analüüsib ehitus-
platsil koostatavaid ohutusvald-
konna dokumente ja teeb nende
põhjal andmepõhiselt otsuseid. See
annab märku, kui varem on ilmne-
nud potentsiaalselt ohtlik olukord, ja
ohu ennetamine nõuab ehitusplatsi
koordinaatorilt täiendavaid samme.
Mudelit on kerge kasutada, see ei
eelda koordinaatorilt spetsiaalseid
IT-teadmisi.



AASTA PÕRANDATEGU Rüütelkonna hoone

Pro Põranda meistrid paigaldasid
Rüütelkonna hoonele põrandad,
aidates seda renoveerida Eesti esin-
dushooneks. Ajaloolisse interjööri
sobitusid hästi Lincona põrandala-
hendused – kasutati paneel- ja
laudparkette. Need annavad ruu-
mile iseloomu, mõjudes sealjuures
solidselt.

Rüütelkonna hoone kui riiklikult
ja kultuuriliselt erakordselt olulise
objekti taastamisel nõuti tegija-
telt kõrget kvaliteeti, ajaloolise
kihistuse austamist ja kaasaegsete
kasutusnõuete arvestamist.
Põrandalahendus selles hoones
pole pelgalt tehniline paigaldus,
see oli hoolikalt läbi mõeldud koos-
töö sisearhitektide, restauraatorite
ja inseneridega.

Puitmajasektori autiitlid

PUITMAJALIHU AASTA TEGIJA

Peeter Peedomaa

Peeter Peedomaa eestvedamisel on
Eesti puitinseneeria kindlalt maailma-
kaardile toodud: Arcwoodis valmivad
maailmatasemel liimpuit- ja riskiht-
puitkonstruktsioonid ning mitmed
Eesti arhitektuuripärlid.



EESTI PUITMAJASÕBER Tallinna Ehituskool

Tallinna Ehituskool on avatud ja
tööturu vajadusi mõistev kutse-
hariduse eeskujud, kelle järjepidev koostöö
Eesti Puitmajaliidu ja Puitehituse akadeemiaga on aida-
nud puitmajasektorile uusi oskustöölisi ette valmistada.



EESTI PUITARHITEKTUURI MÕJUTAJA

Kavakava arhitektuuribüroo

Kavakava arhitektuuribüroo on
Loodusmaja kaudu näidanud
puidu arhitektuurset potentsiaali
kõige tugevama kujul, innustades
tervet põlvkonda arhitekthe puidust
julgemalt ja ambitsioonikamalt
mõtlemata.





65aastane suurärimees Toomas Annus on pärit Kohtla-Järvelt ning tal on kõrgharidus tööstus- ja tsiviilehituse erialal. Lähedased ja konkurendid kirjeldavad Annust kui nutikat ja vaimukat inimest.

FOTO: TAIRO LUTTER / POSTIMEES / SCANPIX

Toomas Annuse edu võti: kõva annus tööd ja plaanimist

Kolme Äripäeva edukate ettevõtete edetabeli etteotsa jõudnud Eesti tippfirma tagant leiab suurettevõtja **Toomas Annuse** – tema firmad tüürisid tänava edetabeli tippu tänu Arteri kvartalile, kuid kestva edu võti peitub mujal.

KARMEN LAUR
Äripäev

Toomas Annuse ettevõtetel on olnud võimsad aastad: Eesti kõige kõrgemat büroohoonet, Tallinna südalinna kerkinud Arterit ning seda ümbritsevat ärikvartalit arendas Kapitel ja ehitas Merko. Mõlemad firmad saavutasid mullu rekordkäibe ja ka kasumi. Merko aktsia tõusis mais börsiteekonna

tippu, justkui kingitusena firma 35. sünnipäevaks.

Nii Kapitel kui ka Merko ja selle aktsiaid haldav firma Riverito jõudsid ka eelmisel aastal Äripäeva edukamate ettevõtete edetabelisse, kuid esikümnesse ei pääsenud. Esiotsas olid siis peasjalikult pangad, kes järjepanu Maakrisse oma kõrghooneid püsti panevad.

Kõik kolm ettevõtet tipus

Kui mullu oli kolmest Annuse ettevõttest kõige kõrgemal ehk 18. kohal Merko ning Riverito ja Kapitel jäid teise saja sisse, 102. ja 167. kohale, siis tänavuses TOPis on kõik kolm tipus: Kapitel võitis ning Merko ja Riverito kerkisid 8. ja 9. kohale.

Annus ütles Äripäevale, et on nõukogu liikmena kursis olulisemate otsustega, aga igapäevane töö ja tulemused on tema ettevõtete teha. Pikki intervjuusid annab ta enda sõnul iga viie aasta tagant.

Novembris ilmunud intervjuus ajakirjale Edasi.org rääkis Annus, et Merkol on olnud Eesti mõistes suured plaanid ning nad on omajagu ära teinud, kuid potentsiaali jagunuks rohkemaks. “Kahju on sellest, et suuremaid riigi tasemel tehtud initsiatiive ei saanud ellu viia,” nentis ta ja tõi näiteks ära jäänud linnahalli ostu ning renoveerimise, noore pere kodude projekti Tiskres ja Kaku-mäel ning luhtunud neljarajaliste teede ehitamise plaani 1990ndatel.

Kiidusõnu jagub ka konkurentidelt

Annust on pika karjääri vältel saanud ka paar skandaali: kaheksa aastat kestnud maadevahetuse kohtutee, kus Annus ja teised mõisteti süüdi, ning suusatajate toetamine, mis lõppes valusalt pärast 2019. aasta Seefeldi veredopinguga saagat.

Lähedased, aga ka konkurendid iseloomustavad Annust kui nutikat ettevõtjat, kelle aastakümneid kestnud töö on tüüriinud tema firma tippu.

Ettevõtja, mööblikontserni Standard üles ehitanud **Enn Veskimägi** tunneb Annust pikalt. Nad käivad siiani koos sõitmas jalgratta ja mootorrattaga, viimati istusid nad koos oma mootor-rataste selga paari kuu eest.

Veskimägi iseloomustab Annust kui tarka liidriomadustega ettevõtjat ja seltskondlikku, terava huumoriga vaimukat inimest.

Kuigi Annus on pensionil, jagub tal Veskimägi sõnul piisavalt energiat, et tööd jätkata. “Tavaliselt inimesed astuvad kõrvale, kui nad väsivad või kui turg on vembu teinud. Ta on läbi tulnud nendest asjadest,” rääkis Veskimägi.

Üle kümne aasta tagasi Annuse ettevõtteid PR-konsultandina nõustanud **Meelis Kubitsa** arvates põhineb Annuse edu usul omariiklusesse ja kultuuri. Kubitsa sõnul tuleb Annuse teod ja sõnumid rangelt lahus hoida.

“Tihti viib talle väiksemat sorti pahandust toonud huumorisoosoon fookuse mujale, aga kui mehed avavad Ukraina sõja progresseruvas faasis Arteri kvartali või ostavad Viru keskuse, siis need on sadu miljonid maksavad teod, mitte soe õhk kaitsekultuuri tõstmise vajadusest,” rääkis Kubitsa.

Ehitusfirma Rand ja Tuulberg juhatuse esimees **Tambet Tasuja** peab Annust tugevaks ja eesrindlikuks ettevõtjaks. “Tahaks ise ka osata niimoodi teha, ütlen ausalt,” tõdes ta.

Kaamos Group asutaja ja nõukogu esimees **Kaido Jõe**leht lisas,

et Annus on hea strateeg ja spetsialist.

Kinnisvaraarendaja Liven tegevjuht ja partner **Andero Laur** tõi välja, et Annus ja Merko on astunud 35 aastat selget joont pidi. “Mida paremaks saad oma asjas, seda tugevamaks muutuvad aastatega finantstulemused. Kindlasti teevad nad väga head tööd,” rääkis ta.

Nordeconi juhatuse liige **Tarmo Pohlak** möönis, et ettevõtete edu taga ei ole ainult üks inimene, vaid kogu meeskond, kelle töö toob tulemusi.

“Toomas Annus on osanud ümbritseda ennast aastate jooksul nii Merkos kui ka Kapitelis väga võimekate juhtidega ja on neile andnud ka piisavalt tegutsemis- ning otsustusvabadust,” kirjeldas ta.

Pikk ajalugu soosib

Mis aga eristab Merkot ja Kapiteli konkurentidest?

“Merko käekiri on teha vähem, aga suuremaid objekte,” kirjeldab ehitusfirma Rand ja Tuulberg juhatuse esimees **Tambet Tasuja**.

Annust iseloomustatakse kui tarka liidriomadustega ettevõtjat ja seltskondlikku, terava huumoriga vaimukat inimest.

“Neid pikki kahe- ja kolmeaastaseid projekte on võimalik hästi finantsiliselt juhtida,” ütles Tasuja ja lisas, et selleks on vaja tabada õiget ajahetke ning lepingutesse paika panna selged tingimused, mis hajutavad riske.

“Kinnisvaras mängib võtmerolli asukoht, hea näide ongi Arteri kvartal Tallinna südalinnas,” ütles Kaamos Group asutaja ja nõukogu esimees **Kaido Jõe**leht. Lisaks toob edu Merko haare, mis on aastakümnetega üles ehitatud. “Nad on võimelised tegema üks-

Merko algus

- Toomas Annus ja tema lähemate kaasvõitlejate õnnepäevaks võib pidada 1. märtsi 1991, mil Eesti Külaehitus müüs oma EKE mehhaniseeritud rändkolonni varad sisuliselt võileivahinnaga ettevõtte juhtkonna moodustatud EKE Merkole, mis sai 1990ndate kesksaiku Eestis suurimaks ehitusettevõtteks ning tegutses sealt alates Merko Ehituse nime all.

Merko ja Kapiteli käekäik

- Merko käive tõusis rekordilise 539 miljoni euroni ja kasum 72,5 miljoni euroni. Merko aktsia hakkas püstloodis üles sõitma eelmise aasta suvest, jõudes börsiteekonna tippu tänava mais, kui aktsia hind oli 32,53 eurot.
- Kapiteli käive tõusis mullu ligi 72,7 miljoni euroni ja kasum kasvas aastaga pea kaheksa korda, jõudes 89,4 miljoni euroni. Sellise hüppe taga on aga peamiselt kinnisvarainvesteeringute väärtuse ümberhindlus.

kõik milliseid projekte. See on väga suur võimalus paremini teha.”

Merko pikka ajalugu mainib ka kinnisvaraarendaja Liven tegevjuht **Andero Laur**, kelle sõnul meelitas Merko valdkonna liidrina enda sekka noori otse koolipingist. “Kui suudad häid inimesi hoida ja kasvatada, on sul väga head projektijuhid, keda saad usaldada ja kes suudavad häid tulemusi teha.”

Samuti on Merko Lauri sõnul suutnud edukalt investeerida teenitud tulu ja vältida suuri kahjumeid. Seda toetab Annuse firmade ülesehitus: Kapitel arendab ja Merko ehitab, märkis ta.

“Ent küsimus pole üksnes ehitamises, vaid ka spordi ja kultuuri toetamises,” sõnas Annuse endine nõustaja **Meelis Kubitsa** ja lisas, et enamik seda ei märka.

“Muidugi on see romantiline ja naiivnegi arusaamine, aga mina usun, et need, kes panustavad ühiskonda tagasi, teevad seda läbi mõeldult ja mitte vaid turunduslikust eesmärgist lähtudes, saavad ka turul konkurentsieelse,” ütles ta ja lisas, et ettevõtte hea maine avalikkuses kajastub lõpuks ka ettevõtte numbrites.

Vaade tulevikku

Arteri 28korruselisest klaastornist leiab lisaks Swedbanki peakontole ka restoranid, raamatupoe, spordiklubi, ujula ja katuseterrassi. “Hoonete ehitus kestis ligikaudu neli ja pool aastat. See on pikem aeg kui olümpiatsükkel ning on ka ühise pingutuse mõttes võrreldav spordi tippsaavutusega,” kirjeldas Kapiteli juht **Taavi Ojala**.

Lisaks Arteri esimestele etappidele andis Kapitelile eelmisel aastal hoogu Viru keskuse ena-

musosaluse ost soomlastelt ja Saue valda ehitatud Solina maitseainetehase valmimine, märgitakse majandusaasta aruandes.

Ka Merko löikas Arteri ehitusest kasu, lisaks sellele töid hea tulemuse hotellihooned, kaitserajatised, trammitee, Rail Baltica ehitus ning tuule- ja päikesepargid üle Baltimaade.

Merko juht **Ivo Volkov** ütles, et järgmisesse aastasse jagub suuri projekte, näiteks LHV uus hooned, Rail Baltica rajatised, erine-

vad keskused ja riigikaitsemaja. “Loomulikult loodame nii mõnegi täiendava ehituslepingu sõlmida, aga tulenevalt ehitusäri eripärast enamasti uued projektid kohe esimesel aastal väga suurt mahtu ei anna,” märkis ta.

Kapiteli juhi Ojala sõnul keskendusid nad sel aastal olemasolevate hoonete kaasajastamisele ning jätkavad arendusprojektidega üle Baltimaade, järgmisel aastal loodavad nad ehitusega alustada vähemalt ühes neist. **E**



Tänavuses Äripäeva edukate ettevõtete edetabelis on mullusega võrreldes selgelt rohkem ettevõtteid, mis on rohkemal määral seotud ehituse või kinnisvaraga.

Toome ka esile 20 parimat, kellest üheksa tegutsevad ehituse või kinnisvara valdkonnas.

Edukate ettevõtete edetabel 20 esimest

Koht	Nimi	Müügitulu	Kasum enne makse	Sektor
1	Kapitel AS	72,66 mln	69,52 mln	Kinnisvara
2	LHV Group AS	522,21 mln	175,12 mln	Finants
3	Mainor Ülemiste AS	52,45 mln	52,38 mln	Kinnisvara
4	Riigi Kinnisvara AS	186,09 mln	73,39 mln	Kinnisvara
5	LEAB Eesti OÜ	109,49 mln	21,73 mln	Elektroonika
6	LTH-Baas AS	110,4 mln	35,71 mln	Masina- ja metallitööstus
7	Pipedrive OÜ	213,24 mln	46,53 mln	Info ja side
8	Merko Ehitus AS	539,05 mln	76,41 mln	Ehitus, ehitusmaterjalide tootmine
9	Riverito AS	539,05 mln	76,3 mln	Ehitus, ehitusmaterjalide tootmine
10	Astlanda Ehitus OÜ	48,33 mln	14,52 mln	Ehitus, ehitusmaterjalide tootmine
11	Panamir OÜ	170,11 mln	12,82 mln	Toiduainetööstus
12	Connecto Infra AS	131,56 mln	20,58 mln	Ehitus, ehitusmaterjalide tootmine
13	Graanul Invest AS	505,9 mln	76,36 mln	Tööstus
14	Stiltsoft Europe OÜ	24,9 mln	26,23 mln	Info ja side
15	Tavid AS	805,36 mln	37,3 mln	Kaubandus
16	NOBE OÜ	135,62 mln	11,43 mln	Ehitus, ehitusmaterjalide tootmine
17	Inbank AS	121,44 mln	13,71 mln	Finants
18	Fund Ehitus OÜ	47,81 mln	7,5 mln	Ehitus, ehitusmaterjalide tootmine
19	Sona-Pharm OÜ	45,33 mln	8,7 mln	Kaubandus
20	Breakwater Technology OÜ	31,04 mln	16,82 mln	Info ja side



Vaata täielikku TOP 100: www.aripaev.ee/suur-top/2025/11/27/
edukate-ettevotete-top-1000-suure-tegija-kolm-firmat-ruhkisid-esikumnesse

Kristjan Mitt: oleme valmis turu ärkamiseks

Ehitussektor on Eestis olnud viimastel aastatel vahelduva temperatuuriga – kord näivad turuolud paranemas, siis jälle kerkivad esile takistused. Ehitusettevõtte Mitt & Perlebach omanik **Kristjan Mitt** näeb siiski põhjust mõõdukaks optimismiks. “Kui vaadata valdkonna seest, siis tundub olukord parem kui aasta tagasi,” ütleb ta.

NEEME KORV
Äripäev

Numbrid näitavad paigalseisu, tunne aga paranemist

Statistikaameti värskel aruanne näitab, et 2025. aasta kolmandas kvartalis ehitasid Eesti ehitusettevõtted kokku 0,6% vähem kui aasta varem. Samas oli ka valdkondi, kus mahud veidi kasvasid.

Kristjan Mitt tõdeb, et kuigi üldpilt paistab tasane, on sektori sees siiski tunda elavnemist. “Eelmise aastaga võrreldes on optimismi rohkem. On valdkondi, kus investeeringud on kasvanud – näiteks Rail Baltica ja kaitsetööstuse projektid. Eratellijad on samuti taas aktiivsemad.”

Eratellijad on tagasi – korteriturg elavneb, nõudlus pigem tugev

Mitt & Perlebach keskendub peamiselt erasektori projektidele ning Miti sõnul on seelses tellimuste mahus positiivseid märke. “Korteriturg on hakanud vaikselt elavnema, ehitatakse ka rohkem ladusid ja näiteks *stock-office*-tüüpi hooneid. Büroosektoris on madalseis, kuid eraturul on aktiivsus tagasi.”

Ettevõtte enda portfelli peegeldab samuti taastuvat turuaktiivsust. “Järgmisel aastal näeme võimalust kasvada. Kui vaadata järgmise aasta väljavaateid, siis nõudlus on olemas ja pigem tugev.”

Planeeringud ja ehitusloa pidurdavad arengut

Kuigi sektoris on positiivseid liikumisi, ei saa mööda vaadata takistustest. Mitt toob välja, et kõige rohkem aeglustavad arengut ehitus- ja kasutusloa protsessid. “Ehitusloa menetlus võtab tihti 9–12 kuud, ehitamine ise umbes sama palju ja kasutusloa menetlus veel 6–9 kuud. Vahel venib kogu asi seetõttu, et kolme joont on vaja nihutada. Tahaks, et need protsessid muutuksid kiiremaks ja paindlikumaks.”

Tallinna kontekstis tõdeb ta, et kuigi linn on teinud pingutusi, ei jõua enamik planeeringuid siiski lubatud tähtajaks valmis. “See on kurb, sest aeglane menetlus pärsib kogu sektori arengut.”

Läti turg on aktiivsem kui Eesti oma

Mitt & Perlebach tegutseb lisaks Eestile ka Lätis ning Riia turg paistab silma suurema aktiivsusega. “Kui varasemalt osteti rohkem kortereid Tallinnas, siis nüüd on Riia ette läinud. Meil on Lätis hetkel ehituses ligi 170 korterit ja uusi projekte lisandub kogu aeg.”

Kuigi Lätis tegutseb ettevõtte tütarfirma ja käibeid ei konsolideerita, moodustab Läti turu maht umbes 40% Eesti omast. Leedu suunas ettevõtte praegu veel ei vaata. “Eestis ja Lätis on küllalt tegemist.”



Tänavu on sisemiselt palju kasvatud

Aasta kohta ütleb Mitt, et ettevõtte on olnud aktiivne ja valmis järgmise aasta väljakutseteks. “Oleme sisemiselt palju kasvanud, tugevdasime meeskonda, parendasime protsesse, eriti just garantiitööde ja kasutuslubade haldamise osas. Praegu on meil rohkem töötajaid kui kunagi varem.”

Käibekasvuks prognoosib ta tänavu 10% ringis. “Kui trend jätkub, võib sama kasv jätkuda ka uuel aastal.”

Tööjõud jääb valukohtadeks

Üheks suuremaks mureks ehituses on endiselt tööjõud. “Oleme valinud tee, et proovime koolist noori kaasata ja ise välja õpetada. Kahjuks ei vasta kutseharidusest turule tulevate inimeste arv sektori vajadustele, mistõttu on ka võõrtööjõud oluline.”

Ometi näeb ta noorte kaasamise ka potentsiaali. “Meil on võimalik olla õnnestunud leida viis, kuidas noori ehitussektorisse meelitada. Ala võiks olla populaarsem, aga teatud niši oleme leidnud.” **E**

Statistikaamet andis kolmapäeval teada värsked andmed ehitusturu kohta. Andmeid ja turu seisut kommenteeris Äripäeva raadios ehitusfirma Mitt & Perlebach kaasomanik Kristjan Mitt.

FOTO: LIIS TREIMANN

Ehitus5eco: liiga palju projekte lendab prügikasti

Ehitusturul valitseb haruldane olukord: hinnad on paari viimase aasta madalaimad, uutele projektidele küsitakse pakkumisi palju, kuid suurem osa neist jääb ootama paremaid aegu või lendab prügikasti.

TEELI REMMELG

“**S**amas ennustavad kasvav majandus, kasvavad sisendkulud ja jätkuv tööjõunappus, et odava ehitamise aeg on peagi läbi,” rääkisid Ehitus5eco juhatuse liikmed **Margo Padar** ja **Andres Neemre** saates “Eetris on ehitus-uudised”.

Nende hinnangul liigub Eesti ehitussektor liiga vastuolulises tempos: ehitusmahud on langedud, avaliku sektori tellimused jäigemad ja erasektori otsused venivad, kuid hinnatase on tellija jaoks viimaste aastate soodsaim. Seega just praegu on mõistlik ehitusplaanide ellu viia, sest hinnad ei püsi madalad kuigi kaua.

Padari sõnul on pakkumiste maht turul suur, konkurents tihe ja peatöövõtuhinnad surve all. “Kellel on ehitusplaanid, tasub tegutseda. Majanduse taastudes liiguvad hinnad paratamatult üles,” ütleb ta. Neemre lisab, et kuigi mitmed tellijad lükkavad projekte edasi, on ehitusettevõtjate hinnangul tegemist harukordselt soodsa ajaga, mille kasutamata jätmise võib hiljem kalliks maksma minna.

“Konkurents peatöövõtu turul on tihe, hinnad on madalad ja töövõtjad valmis pingutama,” kinnitab Padar. “Kes täna veel kaalub, kas ehitada või mitte, sellele võib öelda: see on hea hetk kopp maasse lüüa.”

Ehitus5ECO üks omanikke ja juhatuse liikmeid Margo Padar peab osa konkurentide tegevust liiga riskantsuks.

FOTO: RAUL MEE



“Meie soovitus on lihtne: kui teil on ehitusplaanid, siis ärge lükake edasi. Praegu on hea aeg. Hinnad on soodsad ja turul on võimekaid tegijaid, kes saavad tööga hakkama.”

Margo Padar

Lepingusse jõuab liiga vähe pakkumisi

Hetkel on ehitusturul kahjuks olukord, kus 90% pakkumistest jääb kasutamata. Ettevõtte tehtud pakkumiste arv on küll suur, kuid lepingusse jõuab neist vaid murdosa. “5–10% tehtud eelarvetest realiseerub lepinguteks. Ülejäänud läheb sahtlisse või paremaid aegu ootama,” tõdeb Neemre. “Seda enam on oluline, et tellija oleks praeguses olukorras otsustav – see tasub ära.”

“Eelarvestamine on praegu tänamatu töö,” nendib ta. “Tee me kümneid pakkumisi, millest vaid üks jõuab lepinguni – see on

juba väga hea tulemus.” Samas märgivad juhid, et turul tehakse ka väga madala hinnaga pakkumisi, mis viitavad riskide agressiivsele võtmisele. “See on iga ettevõtte sisemine otsus. Meie püüame riske hinnata kaalutletult,” selgitab Padar.

Samas võib ennustada, et praegune hinnatase pole püsiv. Sisendhinnad ja palgakulud on tõusuteel, tööjõupuudus kestab, ja seetõttu on tõenäoline, et ehitus kallineb juba lähiaastatel.

Tallinna Linnateater – näide keerulisest, aga õnnestunud projektist

Heaks näiteks, kuidas keerulises keskkonnas saab edukalt ehitada, on Tallinna Linnateatri rekonstrueerimine. Ehitus5eco lõpetas selle 2024. aastal, kuid ehitustööd vältasid kokku pea kolm aastat. “Meil on hea meel, et saime sellist projekti teha,” sõnab Padar. “See polnud lihtne, aga sellest kujunes meie jaoks üks olulisemaid ja õpetlikumaid kogemusi.”



Ehitus5ECO juht Andres Neemre tõdemusel konkurents töö saamiseks on suurenenud, mis tõenäoliselt sunnib mõningaid ettevõtteid võtma liigseid riske.

FOTO: RKAS

objektile ka ajaloolisi elemente, mida säilitati aastaid ladudes.

Möödunud aasta märgilismateks töödeks kujunesid Tallinna Linnateatri rekonstrueerimine ja rahvusraamatukogu uuendamine. Linnateatri puhul oli enim väljakutseid logistikas – hoones-
tusprotsent oli sisuliselt 100%, juurdepääs vaid ühelt tänavalt. Lisaks muutsid ehituse keerukaks liivakivisse rajatud süvis ja mahukad arheoloogiatööd.

Rahvusraamatukogu puhul oli suurimaks väljakutseks objekti maht: 45 651 ruutmeetrit rekonstrueeritavat pinda, koos hoonekorpus ja suur logistiline koordineerimine. Mõlemad juhid rõhutavad, et nii keerulised tööd oleksid ebaõnnestunud, kui vaidlused tellijaga oleksid muutunud destruktiivseks: “Õnnestumise alus oli meeskondade ühine eesmärk.”

Kaitsevaldkond pakub tööd edaspidigi

Kuigi mitmed avaliku sektori investeeringud on pidurdunud, jääb kaitsevaldkond peamiseks segmendiks, kus mahud stabiilselt kasvavad. Peagi algab töö Tapa sõjaväelinnakus, kuhu ehitatakse uued hooldus- ja õpearaažid. Lisaks alustatakse Sisekaitseakadeemia uue hoonega, mis projekteeritakse valdavalt puitkonstruktsioonis ja kuhu rajatakse kaasaegne varjend – ettevõtte esimene sarnane kogemus. “See saab meie jaoks olema esimene päris varjendi ehitus. Koostöös spetsialistidega ehitame selle vastavalt nõuetele – siin ei saa improviseerida,” selgitab Padar.

Tulevikus nähakse kasvupotentsiaali just kaitsesektoris, kus investeeringud on stabiilsed ja vajadused selged. Samas tuleb nentida, et era- ja avaliku sektori projektides on hankeid vähem ning otsuseid tehakse ettevaatlikumalt.

Soovitus noortele: õppige inseneriks

Ehitusturul on pikemat aega olnud probleem tööjõu, eriti inseneride

Objekt paiknes Tallinna vanalinna südames, kus juurdepääs oli võimalik sisuliselt vaid ühest küljest – Laia tänava kaudu. Õnneks lubas linn ehituse ajaks sulgeda tänava ühe poole, mis sai ehitajale ajutiseks laoplatiks. “Kogu ehitusmaterjal tõsteti tormkraanaga üle teatri frondi ja katuse platsile,” kirjeldab Padar. “Aida tänava kaudu toodi vaid väiksemaid asju, sest see oli väga piiratud ligipääsuga.”

Lisaväljakutse tekkis seetõttu, et samal ajal rekonstrueeriti Aida tänavat, mida tegi teine ehitaja. Kaevud ja trassid tuli ringi ehitada, mis tähendas mõlema projekti tihedat koordineerimist.

Uue osa rajamiseks tuli minna kuni üheksa meetrit sügavale liivakivisse, otse keskaegsete vundamentide vahele. Kuna pinnase omadused polnud eelnevalt täielikult teada, tuli teha otsuseid töö käigus. “See oli ehituslikult pingeline, aga mitte ebatavaline,” rõhutab Padar. “Kõrvaltvaatajale võis see tunduda isegi hirmutav, aga meil oli kontroll olukorra üle.”

Lisaks oli objekt arheoloogiliselt väga tundlik. Ehitajad arvestasid, et midagi tuleb maa alt välja, kuid leidude maht ületas ootusi. Töö seiskus mitmel korral arheoloogiliste uuringute tõttu. “Leidsime mitmeid keskaegseid kaeve, mis viidi konserveerimisele. Üks pae-kivikaev on ka eksponeeritud – küll mitte avalikult,” kirjeldab Neemre.

Restaureerimisel on taaskasutus loomulik osa

Teatri puhul kasutati maksimaalselt ära olemasolevat materjali – kõik sobivad kivid, talad ja puidud läksid taas käiku. “Vanades majades pole see mingi uus trend – taaskasutus on alati olnud osa restaureerimisest,” ütleb Padar. Muinsuskaitseameti abil toodi



FOTO: EHTUS5ECO



Linnateater ja rahvusraamatukogu

puudusega. Neemre sõnul lahkub sektorist rohkem spetsialiste, kui peale tuleb. “Inseneriamet nõuab pingetaluvust, aga on väga põnev. Noortel tasub seda teed kaaluda,” ütleb ta. Ettevõtte teeb koostööd Tallinna Tehnikaülikooli ja Tallinna Tehnikakõrgkooliga ning pakub praktikakohti.

Ehitus5Eco juhid julgustavad ka noori inseneriteadust õppima. “Inseneri elu on huvitav ja täis väljakutseid,” ütleb Neemre. “Põnevuse puudust ei ole. Kui inseneri jääb vähemaks, siis jäävad ka ehitused tegemata.”

Ettevõtte teeb koostööd kõrgkoolidega ja pakub praktikakohti, kus noored saavad päriselt kaasa lüüa. “Ehitajaamet nõuab loovust, vastutust ja meeskonnatööd. See on ala, mis hoiab mõtte värske ja silmaringi laia.”

Ettevõtte investeerib uutesse digilahendustesse ja projektijuhtimise süsteemidesse. Samas rõhutavad juhid, et ükski tehnoloogia ei asenda inseneri kriitilist mõtlemist: “Tehisintellekt saab lihtsustada, aga mitte otsustada. Lõplik vastutus jääb inimesele.” **E**



Kuula saadet järele: www.ehitusuudised.ee/saadet/2025/11/11/ehitus5eco-liiga-palju-projekte-lendab-prugikasti

Ehitusfirma **Eleum** juht: iga päev on võitlus

Ehitusturg hetkel veel roosiline pole.

“Iga päev on võitlus. Absoluutselt kõigiga – tarnijate, materjalide ja tellijatega,” rääkis **OÜ Eleum** juhatuse liige **Henri Veski** olukorrast.

Eleum OÜ (endise nimega Keila Ehitus) on kokku üle 20 aasta tegelenud elamu- ja mitteeluhoonete ehitamisega. Henri Veski sai eelmisel aastal uueks juhatuse liikmeks ja on aidanud ettevõttel aastaga käivet ning kasumit märgatavalt kasvata.

Veski tõdeb, et kokkuvõttes pole midagi väga hullu. “Oleme püüdnud hoida 10–15 protsendilist katet ja tuleme enam-vähem ots otsaga kokku. Samal ajal investeerime üsna palju ka kõrvalprojektidesse ja muusse vajalikku – soovime kasvada. See on meie jaoks pikemaajaline protsess ja siht,” sõnab ta.

Paljud inimesed ja ehitusettevõtjad ootasid eelmisel kevadel KredExi “suurt laeva”... aga tingimustest ei saadud hästi aru.

Miks tundub iga päev võitlusena?

“Tellijaid on praegu märksa vähem, ka ehitatakse vähem, ja sellest tulenevalt eeldab tellija madalamat hinda. Meie kui ehitaja jaoks on aga oluline, et me ei saa end nullkattega müüa – meil tuleb maksta ausalt makse ja katta muud kulud. See teebki asja keeruliseks: tegijaid on palju, nõudlust vähe ja konkurents dikteerib tingimused,” nendib Veski.

Ka tarnijatega on probleeme. “Tihti tundub, et tarnijatel on lihtsalt ükskõik. Kui on kokkulepe, et mingi asi peab kindlaks kuupäevaks kohal olema, ei suudeta seda sageli täita. Mõned saavad hakkama, aga väga paljud mitte. Ometi on nõudlus väiksem ja võiks ju jõuda rohkem,” tõdeb ta.

Töötajate motiveerimine keeruline

Veski sõnul mängib suurt rolli ka omaniku isiklik panus ettevõttesse: “Kui ettevõtte asutaja ise algses tegutseb, on tal motivatsioon suur, mis tagab kvaliteedi. Ta on südamega asja juures, pingutab tulemuse nimel. Aga alates hetkest, kui hakatakse inimesi tööle võtma

ja asutaja jääb rohkem koordineerivasse rolli, muutub töötajate motiveerimine keerulisemaks.”

See ei kehti ainult ehituse kohta. “Näiteid leiab igalt alalt. Kas või autoremonditöökoda – algul, kui alustatakse entusiastlikult, on kvaliteet kõrge. Aga kui tööle võetakse terve hulk inimesi ja omanik jääb ise kõrvale, kisub asi kiiva,” sõnab ta.

Rahvusvahelised ketid vs. kohalikud ettevõtted

Ehitusturul on Veski sõnul näha, kuidas ehitusmaterjalide müüjad kuuluvad üha enam rahvusvahelistesse gruppidesse. “Paljud poed on langenud suurte gruppide kätte. Ehituse ABC ja Espak, mis põhinevad Eesti kapitalil, veel tegutsevad, aga suurkontserni all motiveeritus paratamatult väheneb,” ütleb ta.

Heade tegijate puudus

Eleumilgi on raske häid töötajaid leida. “Päriselt on inimesi puudu. Kui võtame allhankesse või rendime töötajaid väiksemateks töödeks, siis esimese asjana küsitakse – veidi liialdades – miljon. Aga töö kvaliteet ei vasta sageli ootustele.”

Probleem pole ainult Eestis. “Elasin 15 aastat Soomes ja olin seal ehitussektoris juhtkonna tasemel – täpselt samad probleemid: just motiveerituse puudus.”

Ehituse atraktiivsus langeb

Ehitussektorit mõjutab tugevalt ka ala vähene atraktiivsus. “Vajame oskustöölisi, kes tahaksid ja oskaksid hästi teha. Tihti juhtub, et ehitusettevõtja võtab töö allhankesse, eeldab parimat tulemust, aga nädal hiljem selgub, et pole asjaga midagi peale hakata – see ongi võitlus.”



FOTO: ELEUM

Soomest tagasi tulnud töötajad pole samuti olukorda parandanud. “Need, kes sealt tagasi tulid, olid sageli need, kes said seal hakka-ma üsna väheste oskustega – jäl-legi jõuame sinna, et häid tegijaid napib,” tõdeb Veski.

Ei konkureeri odava arendustööga

Eleum ei konkureeri arendajate ega nende madalate hindadega. “Püüa-me kliendile pakkuda parimat lahendust, aga seda on sageli keeruline maha müüa. Uusarendustes tehakse sageli odavaid lahendusi – arendajale on suhteliselt ükskõik, mis majast viie aasta pärast saab, kuna garantii on selleks ajaks läbi. Meie aga tahame pakkuda terviklikku ja kvaliteetset lahendust, mis tähendab, et meie sihtgrupp on väiksem,” sõnab Veski.

Lepinguid veel napib, ootus taas kevadel

Maksevõimelised kliendid pole kadunud, kuid Eesti turg on väike. “Meie konnatiik on suhteliselt kitsas ja aeg on selline, nagu ta on.”

Siiski näeb Veski viimasel ajal väikest paranemist: “Kui Ukraina sõda tõmbas paljudele investee-ringutele kriipsu peale, siis nüüd on olukord natuke paranenud, võrreldes 2022. aastaga näiteks. Inimesed on tüdinud ootamisest, suuremat pauku pole tulnud ja ilmselt ei tulegi.”

Majandus pole siiski oluliselt elavnenu-d. “Hetkel on meil vähe lepinguid. Need, mis kevadeks ja suve alguseks sõlmitud, on pigem väiksemad tööd, mis aitavad talve üle elada. Kevadel vaatame edasi. Meiega on küll palju läbi räägitud

ja laua taha istunud, aga seni, kuni kopp pole maasse löödud ja leping allkirjastatud, pole midagi kindlat,” sõnab ta.

KredExi ootused pole täitunud

Veski toob eraldi välja KredExiga seotud ootused: “Paljud inimesed ja ehitusettevõtjad ootasid eelmisel kevadel KredExi “suurt laeva” – loodeti, et tellimusi tuleb hulganisti. Aga tingimustest ei saadud hästi aru. Nägime isegi projekte, kus energiatõhususe suurendamise kõrval sooviti maja 30% suuremaks ehitada – see ei mahu KredExi raamidesse. Nüüd on paljudele selgeks saanud, et nii see ei käi. Kui tahad oma plaani ellu viia, tuleb KredExist loobuda ja oma jõududega toimetada. Meie nägime selle kohe läbi.” E

TERA



Teie Elektritöid Realiseerivad Asjatundjad

ELEKTRITÖÖD

- Hooldus ja elektripaigaldise käit
- Sisepaigaldustööd
- Päikeseelektrijaamad
- Elektriauto laadijad

Omanikujärelevalve vastutab ehitusvigade eest harva

Kuigi omanikujärelevalve korraldus on seaduses üsna täpselt reguleeritud, on tellijal praktikas keeruline panna järelevalve teostajat vastutama projekteerimis- või ehitusvigade eest. Sageli jääb mulje, et tegemist on rolliga, millel justkui polegi tegelikku vastutust. Kas see vastab tõele ja milline on omanikujärelevalve teostaja tegelik vastutus?

MARINA LAPIDUS

Advokaadibüroo RASK vandeadvokaat

Ehitise omanikujärelevalve eesmärk on tagada, et ehitus toimuks projekti, kehivitate normide ja kvaliteedinõuete kohaselt. Kuigi seadus näeb omanikujärelevalve korraldamise ette kui omaniku kohustuse, on see sisult eelkõige omaniku enda huvide kaitse. Just omanik vastutab selle eest, et ehitise, ehitamine ja hilisem kasutamine vastaksid kõigile nõuetele.

Selleks, et järelevalve oleks asjatundlik, võib ehitusloakohustusliku ehitise üle omanikujärelevalvet teostada vaid kindlatele kvalifikatsiooninõuetele vastav isik. Kui omanikujärelevalve teostajal puuduvad vajalikud oskused või teadmised mõne konkreetse toimingu kontrollimiseks, tuleb kaasata vastava pädevusega spetsialist.

Omanikujärelevalve lepingu sõlmimise võimalused

Kui omanikujärelevalve teenuse tellimisel ei sõlmita eraldi kirjalikku

Advokaadibüroo
RASK vande-
advokaat
Marina Lapidus.



Ehitusega seotud riske aitab vähendada mitte ainult hoolikas ehitaja valik, vaid ka professionaalse omanikujärelevalve kaasamine.

lepingut, peab omanikujärelevalve teostaja järgima omanikujärelevalve tegemise korda. Vastav määrus paneb paika minimaalselt nõutava teenuse mahu.

Kui tellija soovib täpsemalt reguleerida teenuse tingimusi, laiendada omanikujärelevalve teostaja kohustusi või täpsustada poolte vastutust, tasub sõlmida eraldi kirjalik leping. Seda tehes tuleb lähtuda eeldusest, et omanikujärelevalve on käsunduslepingu

Omanikujärelevalve vastu pöördatakse enamasti vaid siis, kui ehitaja on pankrotistunud või muul põhjusel varatu ning ehitustöodes esinevad olulised ja kulukad puudused.

põhimõtetal toimiv teenus ning sellele kohalduvad käsunduslepingu seadusest tulenevad sätted.

Käsunduslepingu kohaselt on käsundisaaja põhiülesanne osutada kokku lepitud teenust. Selle täitmiseks peab ta tegema kõik vajalikud toimingud, mis on teenuse osutamiseks vältimatud. Käsundisaajal on kohustus teha eesmärgi saavutamiseks kõik mõistlikult võimalik ning ta peab tegutsema sellise hoolsusega, mida võiks samal tegevus- või kutsealal tegutsevalt mõistlikult isikult sarnastes oludes oodata.

Oluline on rõhutada, et käsundisaaja peab oma põhikohustust täites järgima nii hoolsus- kui ka lojaalsuskohustust. Hoolsuskohustus tähendab, et ta teeb kõik mõistlikult endast oleneva, et saavutada käsundiandjale parim võimalik tulemus ja vältida kahju tekkimist käsundiandja varale. Nõutava hoolsustaseme määramisel tuleb arvesse võtta kutsealal kehtivaid standardeid. Lojaalsuskohustus on seotud usaldusega ja tähendab, et käsundisaaja peab käsundi täitmisel lähtuma käsundiandja huvidest ning neid igati kaitsma.

Eelnevast tulenevalt ei ole omanikujärelevalve teostaja ülesanne tagada valminud ehitise täielik nõuetekohasus. Tema kohustus on lähtuda kutsealal kehtivatest normidest ja kutsestandarditest

ning täita oma hoolsuskohustust ehk teha kõik mõistlikult võimalik, et avastada projekteerimis- ja ehitusvead.

Omanikujärelevalve teostaja vastutus

Praktikas esitatakse omanikujärelevalve teostaja vastu nõudeid harva, sest ehitusettevõtte on oma kapitaliseerituse tõttu tellija jaoks märksa atraktiivsemad vastaspoolled kui väikesed omanikujärelevalvet teostavad ühingu. Omanikujärelevalve vastu pöördatakse enamasti vaid siis, kui ehitaja on pankrotistunud või muul põhjusel varatu ning ehitustöodes esinevad olulised ja kulukad puudused. Seetõttu on ka kohtupraktikat omanikujärelevalve vastutuse ja kahju hüvitamise kohta vähe.

Ehituspuuduste ilmlemisel ja omanikujärelevalve vastu kahjunõude esitamisel eeldavad tellijad sageli, et kuna omanikujärelevalve kontrollib tööde vastavust, vastutab ta alati ka tekkinud puuduste eest. Teisisõnu arvatakse tihti, et kui töös on viga, tähendab see automaatselt omanikujärelevalve kohustuse rikkumist ja sellest tulenevat kahju hüvitamise kohustust. Mõnikord esitatakse nõuded samaaegselt nii ehitaja kui ka omanikujärelevalve teostaja vastu, käsitledes neid solidaarsete võlgnikena.

Selline lihtsustatud lähene mine ei ole siiski põhjendatud. Omanikujärelevalve teostajat ei saa käsitleda ehitaja kaendajana ega tema kohustuste täitmise garantina. Omanikujärelevalve roll on üksnes teostada tööde üle kontrolli ja seda ulatuses, mis vastab tavapärasele hoolsuskohustusele. Erinevalt ehitajast ei ole omanikujärelevalve ülesanne teostada nõuetekohaseid ehitustöid ega anda valminud ehitist tellijale üle.

Kahjunõude esitamise võimalused

Omanikujärelevalve vastu kahjunõude esitamisel tuleb arvestada

käsunduslepingu eripärasid ja regulatsiooni. Kahju hüvitamise nõude eeldustest on oluline eelkõige tuvastada, kas omanikujärelevalve teostaja konkreetse kohustuse rikkumise ja tellijale tekkinud kahju vahel on põhjuslik seos. Ehk küsimus on selles, kas ilma omanikujärelevalve kontrollimiskohustuse rikkumiseta oleks tellijale sama kahju tekkinud. Sageli jääb nõue juba selle eelduse kontrollimisel põhjendamatuks, sest kahju tuleneb enamasti ehitaja enda kohustuste rikkumisest.

Lisaks eelnevale ei saa omanikujärelevalvele üldjuhul ette heita olukordi, kus ta on oma tavapärase kontrolli käigus puudused tuvastanud ja neile tähelepanu juhtinud. Kui ehitaja ei kõrvalda puudust hoolimata järelevalve nõudest või tellija ei kasuta õigel ajal oma lepingulisi õiguskaitsevahendeid töövõtja suhtes, ei peaks omanikujärelevalve enam vastutav olema.

Kui kohustusi on rikkunud nii ehitaja kui ka omanikujärelevalve, saab viimaselt nõuda üksnes seda osa lisakulust, mis tuleneb puuduse õigeaegselt avastamata jätmisest. Näiteks juhul, kui puuduse varajane tuvastamine tõde käigus oleks võimaldanud selle oluliselt väiksema kuluga kõrvaldada, kuid pärast tööde lõppu on parandamine märksa kallim, võib omanikujärelevalvelt nõuda just selle vahe ehk lisakulu hüvitamist.

Omanikujärelevalve võib vastutada puuduse kõrvaldamise kulude eest täies ulatuses eelkõige juhul, kui tema kohustuste rikkumise tõttu ei ole enam võimalik esitada nõudeid ehitaja vastu.

Kokkuvõtvalt aitab ehitusega seotud riske vähendada mitte ainult hoolikas ehitaja valik, vaid ka professionaalse omanikujärelevalve kaasamine. Nõuete esitamise võimalikkuse ja kahe professionaali vastutuse jaotuse kohta annab selgema juhise alles tulevane kohtupraktika, mida praegu veel napib. **E**



Swedbank töötab aadressil Liivalaia 8/12 kokku 30 aastat, nüüd koliti samal tänaval 750 meetrit südalinna poole Arteri kvartalsisse.

FOTO: ANDRAS KRALLA

Swedbank müüs vana hoone imeodavalt – “betooni osteti n-ö kilohinnaga”

Swedbank müüs endise Liivalaia tänava peakontori hoone vaid kaheksa miljoni euro eest. Äripäevale teadaolevalt oli see mitu aastat varem müügis 30 miljoniga.

POLINA VOLKOVA
Äripäev

“**S**ama palju võiks maksta sellise ehitusmahuga maa,” kommenteeris hinda Colliers International Advisorsi partner **Margus Tinno** Äripäevale. Hoone aadressil Liivalaia 8/12 müüdi ettevõttele, kes oskab vanu

büroopindu tööle panna, kuid samas on tegemist riskantse lükkega, tõdesid Äripäevaga vestelnud kinnisvaraekspertid.

“See ongi väga unikaalne tehing. Selliseid ongi võib-olla üks kümne aasta jooksul. *Business case*’ina on see väga huvitav,” andis tehingule oma hinnangu kinnisvaraarendusfirma Millerhawk asutaja ja omanik **Marko Kull**.

Vanas Liivalaia tänava hoones tegutses Swedbanki peakontor enam kui 30 aastat. Maja ostis pangalt ettevõtte Prategli Invest, mille omanikud on **Ahti Meriniit**, **Toomas Linamäe** ja **Ivar Valdmaa**. Ettevõtte juhatuse liige Ahti

Meriniit loobus tehingut kommenteerimast.

Linamäe ja Valdmaa on ka tuntud puitmajatootja Harmet OÜ omanikud, mõlemale kuulub ettevõttest 35%.

Lisaks üüris Swedbank ka kõrvalmaja aadressil Liivalaia 14, mis jäi nüüd samuti suuresti tühjaks. Selle hoone omanikud aga ei näe, et hakkaksid uute naabritega üürnike nimel konkureerima.

Müüdi imeodavalt

Äripäevale teadaolevalt müüdi peakontor, milles pinda kokku 22 500 ruutmeetrit, ligi kaheksa miljoni euro eest.

“Suurusjärg kaheksa miljonit on realistlik,” ütles Tinno. Tema sõnul on tegemist väga soodsa hinnaga.

See, et hind selliseks kujunes, iseloomustab tema sõnul ilmekalt pikka ja keerulist müügiotsust.

“Sisuliselt osteti betooni n-ö kilohinnaga,” lisas Tinno. “Võrdlevas vaates maksti olemasoleva ehitismahu põhiselt ehitusõiguse hinda ehk sama palju võiks maksta sellise ehitismahuga maa.”

Kui jagada hind hoone pindalaga, siis maksid ostjad 356 eurot ruutmeetri eest. “See on väga-väga odav,” ütles ka Kull. “Kui me võtame vanemad büroohooned, kus müüakse samuti büroopinda, näiteks Ahtri tänaval, siis minu teada on seal küsitav hind sageli kuskil 2000 eurot ruudu kohta.”

Aastatega hind langes

Tehingu hind ütleb praeguse kinnisvaraturu kohta nii mõndagi. Kulli sõnul näitab see, kui kitsas on ostjate ring, kes suudavad ilma pangalaenu investeringut teha. Ta selgitas, et pangad eelistavad neid, kes suudavad näidata olemasoleva üüritulu. “Neile on vaja ikkagi näidata, mille arvelt toimub laenu teenindamine. Potentsiaal pole üldse oluline. Potentsiaal võib olla üüratult suur, aga pank ei saa seda Excelisse panna,” ütles Kull.

Kõrvalmaja omava ASi EKE juht **Karl Ader** ei soovinud hinda kommenteerida, kuid möönis, et Swedbanki hoonel ei ole detailplaneeringuga väljastatud projekterimistingimusi, see piirab uute omanike võimalusi. Sisuliselt jääb neile võimalus kas üürida välja äripindu või siis tegeleda kogu bürokraatiaga, et saaks midagi uut ehitada.

Viis aastat tagasi, kui Swedbank tahtis veel tulevikus kerkima pidanud Hipodroomi kvartalissee kolida, hakati müüma praegust Liivalaia hoonet Äripäevale teadaolevalt ligi 30 miljoni euroga. Kulli hinnangul seisneb erinevus praeguse ja tollase olukorra vahel mitte ainult kehvemas majanduskliimas, vaid ka selles, et toona oli suur üür-



nik veel sees, praegu müüdi tühja hoonet.

“Kui esimesed aastad on üüritulu peal, võid arendusplaan teha, linnaga läbirääkimisi pidada, arhitekte kaasata ning panna oma tegevuskava valmis. Saad üüritulust laenu maksta ja sul on kõik hästi,” ütles Kull.

“Oleks-poleks-numbreid pole suurt mõtet kommenteerida,” ütles Tinno varasema hinna kohta. Ta lisis siiski, et hinnalangusel võib olla mitu põhjust. “Protsessi algusajaga võrreldes on rahamaailm oluliselt muutunud: turg tervikuna on läbinud muutuse, samuti võis müüja olla algul valmis pakuma teatud aja jooksul kindlat rahavoogu,” rääkis ta.

Omanikel kogemisel olemas

“Arvestades omanike senist käekirja, püütakse ilmselt panna hoonet üürivoogu teenima,” hindab Tinno.

Nii tema kui ka Kull töid esile, et Prategli Invest suutis kunagi edukalt tööle panna ühe vana hoonet projekti, mille maht oli veelgi suurem kui Swedbanki hoonet oma.

“Kui sa vaatad, mis nende profiil on, mis vara neil on, siis nende seltskond tegi kunagi suurepä-

raste tehingu. Nad ostsid pärast eelmist finantskriisi Laki tänaval Kommunaari tootmishoone (nõukogudeaegne jalatsivabrik - toim) – nõukogudeaegse monstroomi. Nad said selle väga odavalt kätte,” jutustas Kull. Tema sõnul pidasid teised hoonet probleemiks seda, et kõrgematel korrustel tegutsemine võib olla ladudele ja tootmistele ebamugav.

“Nad hakkasid seda üürima ja töid hinna väga alla,” jätkas Kull. “Maja tuli täis ja nüüd nad on teinud selle rohkem korda. Maja töötab väga hästi ja ettevõtte on vastu võtnud selle, et tuleb sõita kaubaliftiga üles, aga asukoht on Tallinna linnas sees ja ühistransport käib.”

Seetõttu usub ta, et ka Liivalaia hoonesse oskavad uued omanikud üürnikke leida. Tinno lisis, et pigem paneb ta kaardid tagasihoidlikuma kvaliteediga leppiva ja madalat üüri maksvate väikeettevõtete peale: “Ilma märkimisväärsete investeringuteta rekonstrueerimisse nimekaid ja tugevaid ettevõtteid ilmselt sinna ei meelita.”

Kui üürnikud leitud, võib Kulli sõnul ka laenu küsida. “Kui nad suudavad leida sinna hoonesse mõistlikus koguses üürnikke,

Hoone aadressil Liivalaia 8/12, mille kõrval on kinnisvarafirma EKE maja aadressil Liivalaia 14.

FOTO: EHITISREGISTER

hakkavad pangad juba laenu pakuma, nad saavad oma raha tagasi sealt. Kapitali tootlus hakkab sellest hetkest paranema.”

Ka kõrvalmaja otsib üüriikke

Kõrvalmaja omava ASi EKE juht Karl Ader sõnas, et nemad ise pakuvad oma pindu kümme eurot ruutmeeter. Tema sõnul on tegemist odava hinnaga, kui võrrelda teiste kesklinnas pakutavate pindadega: “Uutel hoonetel algavad üürihinnad ikkagi 18 eurost ruutmeeter.”

EKE hoones on vabad kõik üüripinnad peale viimase, üheksanda korruse, kus asub kinnisvarafirma enda kontor. Lisaks on juba leitud uus toitlustusfirma alumisele korrusele. Ülejäänud pind tuleb veel täita. Ader on positiivselt meelestatud ja tema sõnul läbirääkimised käivad.

Tema sõnul ei näe nad kõrvalmaja konkurendina, kuna

“Liivalaia tänav vajab kaasaegsesse linnaruumi sobituvat hoonestust. Sellel on tugev potentsiaal, eriti, kui vana kohtumaja leiab endale eraomaniku.”

*Margus Tinno,
Colliers International Advisorsi partner*

korruste pindalad ja planeeringud on erinevad, mistõttu on ka kliendid ilmselt erineva profiiliga: “Meil on ühel korrusel jämedalt umbes 500 ruutmeetrit. Kui keegi tahab hirmsasti saada 1000–2000 ruutmeetrit ühele korrusele, siis meil seda selles majas pakkuda ei ole.”

Oma põhitrubiks peab EKE seda, et neil on naabritega võrreldes tunduvalt rohkem parkimiskohti, mida pakutakse üüriikele tasuta.

“Me oleme huvitatud, et siin naabermajas midagi ikkagi toimub. Oleks ju tore, et tuled ikka põlevad,” lisas Ader.

Liivalaia tänavale hoiab pöialt ka Margus Tinno. “Praeguses seisus on Liivalaia tänav oma mahus üks õnnetuimaid Tallinnas, omades moodsaid lahendusi mõlemas otsas – superministeerium ja Arter –, kuid halli kõledust keskmises osas,” võttis ta kokku.

“Oma tugev roll korraliku perspektiivi leidmisel on ideetasandil rõõprähklev Tallinna linnal. Täiusliku tormi baas on olemas,” märkis ta.

Tema sõnul vajab tänav kaasaegsesse linnaruumi sobituvat hoonestust ja et sellel on tugev potentsiaal, eriti, kui vana Liivalaia kohtumaja leiab endale eraomaniku. **E**



Ivar Valdmaa, üks puitmajatootja Harmet omanikke, ütles, et on Swedbanki maja ostnud firmas pigem passiivne osanik.

FOTO: SIIM SEMISKAR, ERR/SCANPIX

Harmeti omanikud: hind oli kõigile soodne

Swedbanki vana maja ostnud Prategli Investi üks osanikest Ivar Valdmaa kinnitas Äripäevale, et hoone on plaanis kontoritena välja rentida.

“Liivalaia 8/12 hoone näol on tegemist Tallinna südalinna ikoonilise kinnistuga,” sõnas Valdmaa. “Olen küll Prategli Invest OÜ üks osanikke, kuid pigem passiivne ja kinnisvaraga otseselt ei tegele,” märkis Valdmaa, kes on puitmajatootja Harmet üks omanikke.

Tulevikuplaanide kohta märkis ta, et ostjatel on plaanis maja kontoritena välja rentida. “Saame pakkuda huvilistele väga konkurentsivõimelisi rendihindu, arvestades, et tegemist on ikkagi väga hea asukohaga Tallinnas,” ütles Valdmaa.

Prategli Investi omanikud on Ahti Meriniit, Toomas Linamäe ja Ivar Valdmaa. Linamäe ja Valdmaa on ka tuntud puitmajatootja Harmet OÜ omanikud, mõlemale kuulub

ettevõttest 35%. Meriniit varem Äripäevale teemat kommenteerida ei soovinud. Infopanga andmetel on Meriniit juhatuse liige kaheksas osaühingus. Ainuomanik on ta firmades Fruitrade OÜ ja Rosebud OÜ.

Äripäev on kirjutanud, et Prategli Investi portfelli on juba vanu büroopindu, mis suudeti hästi tööle panna. Kinnisvara asjatundjad tõid esile Prategliile kuuluva endise Kommunaari kingavabriku maja Mustamäel.

Swedbank müüs endise Liivalaia tänava peakontori vaid kaheksa miljoni euro eest. Kui jagada hind hoone pindalaga, mis on 22 500 ruutmeetrit, siis maksid ostjad 356 eurot ruutmeetri eest. Valdmaa ei nõustu Äripäevas ilmunud kinnisvaravaldkonna esindajate seisukohaga, et büroohoone müüdi liiga odavalt. Tema väitel oli tehing mõlemale osapoolle soodne.

Polina Volkova, Neeme Korv

Toome selgust ehitushangetesse: mis on samaväärne või -laadne?



RASKi riigihangete valdkonna juht Keidi Kõiv.

Riigihangetes kohtab sageli nõuet “või sellega samaväärne”. Segadust tekitab aga küsimus, mida täpselt samaväärsuseks pidada ja millal liigub pakkuja lahendus tegelikult üksnes samalaadsuse suunas. See eristus on oluline, sest samalaadset lahendust seadus pakkuda ei luba.

KEIDI KÕIV

Advokaadibüroo RASK riigihangete valdkonna juht

Euroopa Kohtu praktika järgi tähendab samaväärsus seda, et pakutaval lahendusel on sama väärtus või täidab see sama ülesannet. Selle kriteeriumi eesmärk on vältida suunatud hankeid, mis eelistavad kindlat tootjat, toodet või pakkujat, ning tagada hanke avatus konkurentsile.

Konkurentsi soodustamiseks peaks hankija tehnilise kirjelduse koostama nii, et selles oleks selgelt avatud hankija tegelikud vajadused: arväärtused, mõõtmed, omadused ja funktsioonid. Kui seda ei ole võimalik objektiivselt teha, võib erandina viidata mõnele konkreetsele standardile või tootele. Seda tohib teha üksnes siis, kui see on lepingu eseme piisavalt täpseks ja arusaadavaks kirjeldamiseks vältimatult vajalik ning kui viitega kaasneb samaväärsuse kriteerium.

Miks eelistatakse konkreetseid tooteid, mitte omadusi?

Praktika on paraku kujunenud vastupidiseks. Juba aastaid nähtub avalikest hangetest, et hankijad eelistavad viidata samaväärsusklausliga konkreetsetele või koguni eelistatud toodetele ja tootjatele, jättes tagaplaanile toodete ja teenuste funktsionaalsuste ning kasutusomaduste kirjeldamise. Selline lähenemine annab aga sõnumi, et konkurentide tooted ei ole oodatud, ning on otseses vastuolus riigihankeõiguslike üldpõhimõtetega.

Ehitusvaldkonna hangetes põhjendatakse konkreetsete toodete eelistamist sageli sellega, et need on juba riigihanke aluseks olevas projektis nimetatud. Tõsi on, et ehitusprojekt peab olema piisavalt detailne, et selle järgi oleks võimalik ehitada. Selle saavutamiseks kasutavad projekterijad tihti konkreetseid tooteid ja süsteeme, mis aitavad tagada sobivad mõõdud, tehnilised näitajad ja toimivuse. Sellest hoolimata ei tohi need tooted olla hankija jaoks siduvad. Seetõttu peaks hankija nõudma juba projekteerimise faasis, et konkreetset toodet saab nimetada vaid näidislahendusena. Projekti tuleb kohustuslikus korras sisse kirjutada kõik olulised tehnilised näitajad, mille alusel saab hiljem samaväärsust hinnata.

Kuidas määratleda toodete samaväärsust ehitusvaldkonnas?

Vaidlustuskomisjoni praktika järgi peab hankija juba eelnevalt läbi mõtlema ka need olulised omadused, mille alusel saab samaväärsust hiljem hinnata. Ainult nii on samaväärsuse nõudel tegelikult sisu: hankija väldib etteheiteid näilise samaväärsuse võimaldamise kohta ning pakkujad ei liigu oma pakumusega üksnes samalaadsuse suunas. Ehitusvaldkonnas saab hankija tugineda sellisel juhul projekterija poolt avaldatule.

Toon mõned näited, mida oluliste omadustena erinevate toodete ja materjalide puhul arvesse võtta. Näiteks ei ole harvad juhud, kus ehitusfaasis selgub, et ventilatsiooniseade ei mahu kavandatud ruumi. Sellisel juhul on ehitaja valiku ees, kas muuta ruumi mõõtmeid või asendada seade funktsionaalselt samaväärsega, hinnates näiteks õhuvoolu hulka, mürataset, soojustagastuse efektiivsust, standarditele vastavust ja automaatikafunktsioonide taset. Kui on selge, et asendatav seade ei halvenda süsteemi toimivust ega põhjusta tehnilise projekti ümber tegemist, tuleb lahendust pidada samaväärseks.

Soojuspumpade puhul saab hinnata seadme võimsust, küttevõimsuse koefitsienti, mürataset ja projekteeritud süsteemiga ühilduvust. Valgustite puhul saab hinnata, kas valgusvood, värvi edastusindeks, eluea nõuded ja energiatõhusus on samaväärsed. Profiilide puhul on võimalik hinnata kandevõimet, tulepüsivust, kvaliteediklassi, paigaldusmeetodit ning erinevate materjalide puhul näiteks konkreetseid sisuomadusi.

Millal peaks ettevõtja mõtlema vaidlustamisele?

Kui tehniline kirjeldus ei avata nõutavaid omadusi või funktsioone, ei pruugi pakkujad mõista, mille alusel samaväärsust tegelikult hinnatakse. Näiteks ei ole siis selge, kas hankija võrdleb iga seadme konkreetseid arvnäitajaid, kõigi seadmete kogumi lõppfunktsionaalsust või hoopis mõnda muud hankija jaoks olulist funktsionaalsust.

Oluline on meeles pidada ka seda, et vaidlustuskomisjoni praktika järgi on üldjuhul keelatud hinnata samaväärsust muude kriteeriumide alusel, nagu kasutaja hooldusmugavus või kasutajate harjumused. Seega ei tohiks selliseid nõudeid hankija ka kehtestada. **E**

Karm konkurents kinnisvaraturul: kümnest ostjast üks valib uue korteri

Viimastel kuudel on kõlanud hoiatusi, et aina enam uusi kortereid ootab Tallinnas omanikku ja nende hinnavahe käriseb aina suuremaks, mis paneb arendajad suurema surve alla. Või on see statistiline kõverpeegel?

KRISTJAN KURG

Äripäev

Arco Vara tegevjuht Kristina Mustonen.

FOTO: LIIS TREIMANN

Erinevatel andmetel ületab uute müümata kodude laojääk tuhande piiri. Selle taustal võitlevad arendajad klientide pärast üha agressiivsemalt. Arco Vara juht **Kristina Mustonen** rääkis, et hinnasõda on muutunud kohati absurdseks.

“Praegu pakuvad paljud arendajad suuri allahindlusi – üks miinus 50 000, teine 70 000, kolmas pakub hobust,” ilmestas Mustonen, kes nimetas olukorda tsirkuseks. “Näen turul nähtust, mis meenutab kaubandust – ja see mulle ei meeldi. Korteri ei ole vorst, et sellele pakkuda allahindlust,” lisas ta.

Eksperdid aga soovivad arendajatel endil peeglist vadata. “Tänases olukorras ei tööta enam mõtteviisi “maa maksis nii palju, ehitus nii palju – odavamalt müüa ei saa”. Lõpliku hinna määrab turg ja see kujuneb pakkumise ning nõudluse kohtumisel,” märkis

Ober-Hausi kinnisvaraagentuuri tegevjuht **Keir Hildebrand**.

Ta viitas, et arendajad on juba enam kui aasta meelitanud kliente allahindlustega. “Sageli tekib küsimus, millele algne hinnastamine üldse tugines,” arutles Hildebrand.

Hinnavahe kütab kirgi

Mustoneni ja teiste arendajate meelehärmiks teatas Uus Maa analüüsijuht **Sten Renar Subatšjus** hiljuti, et uute ja järelturu korterite hinnavahe kärises viimaste aastate rekordtasemele, mistõttu kipuvad ostjad aina rohkem järelturu poole kiikama. “Kui tavapäraselt jääb uute ja järelturu korterite hinnavahe 25–30% juurde, siis praegu küündib see 40%ni,” kirjeldas Subatšjus.

See puudutab linnavõimu, arendajaid, arhitekte, ehitajaid. Hoidke turvavööd kinni.

“Tallinna järelturu korteri keskmine ruutmeetrihind on 2800 eurot, uusarendustel aga 4500 euro juures. Pakkumishindade põhjal on vahe lausa 44%,” täpsus-

“See on omamoodi tsirkus!”

Kristina Mustonen, Arco Vara tegevjuht

tas ta. “Vastupidi, hinnavahe on vähenenud üle aasta aja,” vaidles vastu kinnisvaraanalüütik **Tõnu Toompark**. “Tallinna uute korterite statistilise hinnatõusu taga on suuresti asjaolu, et Haabersti

odavamate uute korterite osakaal on vähenenud ja südalinna kallite ning väga kallite korterite proportsioon kõikidest müükidest on suurenenud,” selgitas Toompark.

Mustamäel, Lasnamäel, Haaberstis on uute korterite hinnakirjad suures plaanis kolm aastat paigal püsinud ning lisandunud on erineval kujul soodustused, märkis analüütik. Järelturul on aga juba üle aasta hinnad tõusnud. Sarnast hinnavahe vähenemise trendi on Toompark märganud üle Tallinna.

Küll aga näeb ka tema uute korterite pakkumise väikest kasvutrendi. Kui aasta alguses oli müügis umbes 2700 uut valmis, ehituses ja n-ö paberil korterit, siis praeguseks on see number kerkinud 2800–2900 kanti. See on tema sõnul küll pigem kõrge, kuid tühjana seisvate uute korterite arvu kasv pole siiski kuigi tempokas. Võrdluseks: 2023. aasta aprillis oli Toompargi toonaste andmete järgi müügis 2188 uut korterit.

Samuti on analüütikud ühel meelel, et praegu tehakse juba üheksa tehingut kümnest järelturu korteritega. “Uute korterite müük on kokku kuivanud,” tõdes Toompark. Tema andmetel on alates 2014. aastast uute korterite osakaal kõikidest tehingutest olnud keskmiselt umbes viiendik.

“Uus korter on siiski jätkuvalt kallis. Mis võiks uue korteri müüki kasvatada, ongi see, et hinnavahe on juba üsna selgelt vähenemas,” näeb Toompark.

IPartner Arendus OÜ juhatuse liige **Tanel Tarum** nentis Eesti Kinnisvarafirmade Liidu konverentsil, et uute korterite ostjaid on praegu tõesti vähe. Seejuures näib, et tehinguid teevad pigem jõukamad, kuna praegused ostjad võtavad tema sõnul varasemast väiksemal määral laenu.

IPartner Kinnisvara viis läbi uuringu 122 kinnisvaravaldkonna professionaaliga, kellest kaks kolmandikku arvab, et järgmisel aastal võib Tallinnas tekkida uute korterite ülepakkumine.

“Juba valmis kodusid on uusarendustes ka praegu omajagu, kuid tugevamatel arendajatel on käsil veel mitmed mahukad

projektid. Nii olemegi olukorras, kus sisendhindade tõus eeldaks küll uut hinnatõusu, kuid suur pakkumine turul on seda siiani tagasi hoidnud,” kirjeldas IPartner Kinnisvara analüütik **Elia Vääri**.

“Järgmiselgi aastal ei saa kindlasti kõik arendajad end kindlalt tunda,” nentis ka Ober-Haus kinnisvaraagentuuri tegevjuht. “Eriti keeruline saab olema neil, kes on alahinnanud arendusriske, olnud liiga optimistlikud ning kel on sisendid kinnisvaraturule tulles liiga kallid,” hoiatas Hildebrand.

“Tänases olukorras ei tööta enam mõtteviisi “maa maksis nii palju, ehitus nii palju – odavamalt müüa ei saa,” nentis ta.

Toompargi hinnangul on uusarenduste turul sisuliselt kaks viimast aastat ülepakkumine olnud. “Aga kui ma ütlen ülepakkumine, siis me ei pea sellesse liiga dramaatiliselt suhtuma ja mõtlema, et nüüd kukub kõik kokku,” lisas ta.

“Võib-olla oli eelmise kümnendi müügitempo, kus 10–11 kuuga oli võimalik turg tühjaks müüa, anomaalia, millest me ei osanud toona aru saada,” arutles Toompark. Ta lisas, et teisalt kuluks praeguse tempo juures kõikidele müügis uutele korteritele omanike leidmiseks 22–23 kuud, mis pole ka uus normaalsus, vaid selge ülepakkumine.

Samas paistab vaikselt paranemise märke. Veel eelmisel aastal müüdi kuus keskmiselt 100 korterit, kuid viimase 12 kuu keskmine on kerkinud 130 peale ja viimase kolme kuu keskmine müük 140 kanti. Oktoobris osteti analüütiku andmetel juba 151 uut korterit.

“Siin on väga õrn, aga kindel tõusutrend,” märkis Toompark.

Ehitatakse usu pealt?

Tarumile aga näib, et arendajad on tänavu pannud uusi kodusid ehitusse peamiselt usu pealt, et uuel aastal müük kasvab. “Aktiivsema uue aasta lootusest räägiti juba mullu, kuid tänavu jäi usut väheks. Mis muud, kui tuleb loota, et uus aasta kujuneb paremaks,” nentis Tarum.

Hildebrand näeb siiski, et arendajad tegutsevad praegu ettevaatlikumalt: kogutakse huvilisi ja viiakse lõpuni juba alustatud projekte ning kui ka on käima lükatud mõni uus mahukas arendus, on need valdavalt vähem riskantsetes piirkondades. Siiski rõhutas ta, et keerulisematel aegadel muutub aina olulisemaks arendajate finantspuhver.

“Arendajad tegutsevad praegu ettevaatlikumalt.”

*Keir Hildebrand,
Ober-Hausi kinnisvaraagentuuri tegevjuht*

Kinnisvaraanalüütik Tõnu Toompark ennustas, et kulub hulk kvartaleid enne, kui müük hakkab jälle arendajate hinnakirja järgi käima.

Toompark viitas, et arendajate turg on üsna killustunud, mis küll hoiab konkurentsi tihedana, kuid teisalt suurendab ülepakkumise riski. Näiteks võivad mitu arendajat jõuda järeldusele, et nende 40 korterit mahub veel kenasti turule, aga kui nad omavahel plaane ei kooskõlasta – mida arendajad konkurentsiseaduse kohaselt ka teha ei tohiks –, võib nende ühine mõju turule olla juba märkimisväärne.

“Praeguses turuolukorras oleks hea, kui uut pakkumist lisanduks vähem, kui olemasolevaid kortereid suudetakse ära müüa,” nentis Toompark.

“Mina siiski usun rohkem sellesse, et pakkumise lisandumise maht ei ole liiga tempokas ja müügimaht siiski kasvab. Vaatan järgmisse aastasse ikkagi lootusrikkamalt,” märkis Toompark, kes prognoosib, et müügimaht jätkab kasvu ja konkurents leeveneb, kuid see toimub väga aeglaselt.

“Meil on vaja ikkagi mitmeid kvartaleid ja võib-olla isegi mitu aastat, et meil konkurents muutuks selliseks, kus arendajad oma allahindlustest ja soodustusest täiesti loobuvad ning müüvad jälle hinnakirja hinnaga,” lisas analüütik. **E**



Fotod: Keller Polska Sp. z o.o. Eesti filiaal

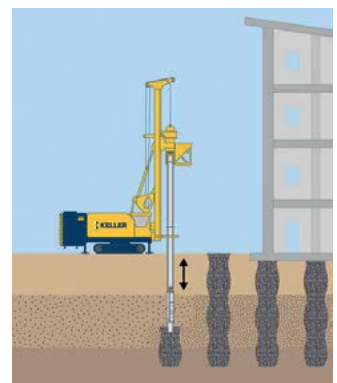
Killustiksammaste rajamine – kõige keskkonnasõbralikum pinnaste parendusmeetod

Ehitus- ja geotehnilistes projektides seisavad insenerid sageli silmitsi pinnastega, mis ei vasta eeldatud kandvuse ja stabiilsuse nõuetele. Üheks tõhusaks ja maailmas väga laialdaselt kasutatavaks pinnaseparandusmeetodiks on killustiksammaste rajamine. See tehnoloogia võimaldab oluliselt parandada pinnase mehaanilisi omadusi ulatuslike väljakaevamisteta või kiirendada konstruktsioonide alla jääva pinnaste tihenemist.

Killustiksammaste rajamiseks pinnasesse kasutatakse spetsiaalset vibraatorit, mille kaudu uhitakse pinnasesse suruõhu abil täitematerjali. Täitematerjaliks sobib nii killustik, kruusane materjal kui ka liiv. Täitematerjal tihendatakse ja surutakse laiali vibraatori kordussüvistamiste abil, mistõttu on tekkinud sammas nii drenivate kui ka kandvate omadustega.

„Selle tehnoloogia töötab välja ja

patenteeris Kelleri asutaja Johann Keller aastal 1934 ning sellest ajast peale on killustiksammaste rajamist kasutatud tuhandetes projektides,” tutvustab Keller Polska Sp. z o.o. Eesti filiaali juht Martin Vaga. „Tegemist on keskkonnasõbraliku lahendusega, sest kasutada saab kohalikke pinnaseid ega sõltuta ilmast ega betooni- ja armatuurkarkassi tehastest. Lisaks saab tihendada ka ümbritsev pinnas.”



Levinuimad killustik-sammaste kasutusala:

- Rajatiste vundamentide ning sõidu- ja raudteede muldkehade vajumite vähendamine
- Vajumite kiirendamine
- Vundamendi talle mõõtude vähendamine
- Pinnase jääkuse tõstmine
- Pinnase veeldumissohu vähendamine
- Nõlvade liikeoju vähendamine
- Dünaamilise tundlikkuse vähendamine

Meetodi eelised:

- Puhas teostus ja suur tootlikkus
- Väga keskkonnasõbralik lahendus, kasutada saab kohalikke pinnaseid
- Ei sõltuta ilmast, betooni ega armatuurkarkassi tehastest
- Tihendatud saab ka sambaid ümbritsev pinnas
- Tööprotsess on kiire, edasiste ehitustöödega saab alustada kohe pärast sammaste valmistamist
- Sambad võimaldavad kohe ka ilma neid kahjustamata ehitustehnikaga üle sõitmist
- Sammaste ülemisi otsi saab ekskavaatori abil madalamaks koorida, ilma alumist osa mõjutamata

Geoloogilistes oludes, kus pinnas on äärmiselt nõrk või kokkusurutav, saab kasutada ka sambaid, kus on omavahel kombineeritud nii killustik- kui ka kuivbetoon. Kuivbetooni kasutamine pehmemates pinnasekihtides tagab sammaste kujupüsivuse, vältimaks nende liigset laiail valgumist ümbritsevasse pinnasesse. Kuivbetoonina kasutatakse tavaliselt jämedateralist betoonisegu fraktsiooniga C8/10, mis tagab selle sarnase paigaldusviisi tavapärase täitematerjaliga. Kuivbetoon tarnitakse objektile ja kallatakse maha tavaliste veoauto-

dega, betoon on oleneval ilmastikust kasutatav 6-8 tunni jooksul.

Kelleri vibroseadmete opereerimise masinad ehk Vibrocat'id on varustatud täisautomaatsete paigaldus- ja salvestusseadmetega. Sammaste süvistamise ajal registreeritakse mitmeid erinevaid parameetreid, nagu kulunud aeg, süvistamise sügavus, sisestamis-/väljatõmbekiirus, masina energiatarbimine jms ning kõiki neid parameetreid saab ka graafiliselt kuvada ja printida. Kvaliteedikontrolliks saab sammastele teostada ka staatilisi koormuskatseid ning tihendatud pinnase ja samba omadusi saab mõõta erinevate penetratsiooniseadmete abil. Masinad on varustatud GPS-positsioneerimisüsteemiga, mis võimaldab sambaid täpselt rajada ka ilma geodeedi kohaloluta.

Eestis on kruusammaste-ga parendatud pinnas näiteks Rail Baltica raudteetaristu all Harjumaal, Järvekülas, kus jätkusuutlikkusele ja innovatsioonile pühendunud peatöövõtja Verston Eesti OÜ eestvedamisel rajati pehmete savipinnaste sisse 1,6 meetrise võrgustiksammuga killustikitäitega sambad. Sambad on Vaga sõnul kuni 10 meetri pikkused ning silmapaistev edulugu keskkonnasäästlikust lahendusest suure raudtee projekti raames. „Märksa enam mõistame täna, et ehitusvaldkonnas kuulub tulevik keskkonnasäästlikele lahendustele, ning killustiksambad selle üks parimaid näiteid,” nendib ta.

Keller on maailma geotehniliste lahenduste liider, kellel on esindused enam kui 40 riigis kuuel mandril maailmas. Rohkem infot sammaste kohta leiab Kelleri kodulehelt: www.keller.com/ee/teenused/tehnoloogiad/vibro-killustiksambad

Kelleri Eesti üksus
tel 516 9328
e-post: info.ee@keller.com





FOTO: PRIMOSTAR

Primostar Groupi juhatuse liikme ja asutaja Indrek Uusalu sõnul omab sisenemine Saksamaa turule ettevõtte arengus märgilist tähtsust.

Primostar ostab enamuse Saksa partnerist

EESTI EHTUSMATERJALIDE TOOTJA PRIMOSTAR

GROUP AS omandab enamusosaluse Saksamaa hüdroisolatsioonitoodete tootmisettevõttes WFP GmbH.

Primostar Groupi juhatuse liikme ja asutaja

Indrek Uusalu sõnul omab sisenemine Saksamaa turule ettevõtte arengus märgilist tähtsust.

Nasdaq Tallinn väärtpaberibörsi First North nimekirjas kauplemisele võetud Primostar Group AS tasub müügilepingu järgi WFP GmbH 70protsendilise osaluse eest veidi üle 600 000 euro ning tehing on plaanis lõpule viia 2026. aasta esimeses kvartalis. Eelmisel aastal oli 28aastase ajalooa Saksamaa ettevõtte käive 2,89 miljonit eurot ja EBITDA 143 672 eurot. Lepingu järgi on Primostaril tulevikus õigus omandada ka ülejäänud 30% Saksamaa ettevõttest.

Saksamaal Rutesheimis asuv WFP on spetsialiseerunud hüdroisolatsioonitoodete tootmisele. "Oleme juba aastaid olnud ise WFP-toodete edasimüüjad ja tänu sellele tunneme hästi ka nende kvaliteetset tooteportfelli. Nende teadmiste ja kogemuste pealt näen ma kahe ettevõtte jõudude ühendamises tugevat potentsiaali," selgitab Uusalu, kelle sõnul kaasneb Saksamaa ettevõtte ostuga ka suur ja stabiilne kliendibaas Saksamaal ning Kesk-Euroopas, mis aitab tugevdada Primostari positsiooni piirkonna turul.

"WFP omandamine kiirendab oluliselt Primostari kasvu, andes meile ühelt poolt kohese ligipääsu Saksamaa turule ja teiselt poolt võimaluse jätkata kulu-efektiivselt profiilide tootmist Eestis," selgitab Uusalu ostutehingu olulisust.

Primostar Groupi eesmärk on muuta betoonkonstruktsioonide hüdroisolatsioon ja pragude juhtimine teaduspõhiseks, keskkonnasäästlikuks ja kestvaks insenerilahenduseks. Ettevõtte on välja töötanud ja patenteerinud uuendusliku tehnoloogia maa-aluste raudbetoonkonstruktsioonide hüdroisolatsiooniks, mis on juba leidnud kasutust mitmetes viimastel aastatel valminud suurehitistes nii Eestis kui ka lähiriikides.

Puur- ja salvkaevude uued nõuded

KLIIAMINISTEERIUM SAATIS MINISTEERIUMITELE JA HUVIRÜHMADELE KOOSKÖLASTAMISEKS

puurkaevu ja -augu ning salvkaevu ehitamise nõuete eelnõu. Sellega ajakohastatakse puur- ja salvkaevude rajamise reegleid, et tagada inimestele ohutu joogivesi ka tulevikus.

"Valesti rajatud puurkaev võib saastada põhjavee, mida ümbruskonna inimesed iga päev joovad. Selle tagajärjed võivad olla pöördumatud ja kahju peab kinni maksma tellija ise. Uute nõuetega muudame ehitamise reeglid ja järelevalve selgemaks, et iga rajatav kaev kaitseks põhjavee kvaliteeti, mitte ei seaks seda ohu," ütles taristuminister **Kuldar Leis**.

"Lisaks väheneb bürokraatia. Kui praegu peavad kohalikud omavalitsused keskkonnaametiga kooskõlastama kõik projektid, mida on aastas ligi 1200, siis alates järgmisest aastast on kooskõlastust vaja vaid suurema mõjuga projektidele," lisas Leis.

Määruse eelnõu koostamisel andsid panuse ka Eesti Geoloogia-teenistuse eksperdid. Asutuse hüdrogeoloogia ja keskkonna-geoloogia juhataja **Andres Marandi** sõnul on viimastel aastatel sagenenud nii inimeste kui ka omavalitsuste pöördumised Eesti Geoloogia-teenistuse poole, kus küsitakse hinnangut puurkaevude rajamise kvaliteedi ja ohutuse kohta.

"Sageli selgub, et tellijate ja puurijate arusaamad puurkaevu ehitusest, eriti manteloru tsementerimisest, mille eesmärk on isoleerida avatud põhjaveekiht maapinnalähedastest kihtidest, on erinevad. Sellest tekivad hiljem probleemid nii vee kvaliteedis kui ka järelevalves," selgitas Marandi.

Eelnõus täpsustatakse seniseid nõudeid nii projekteerijale, puurijale kui ka kaevu tellijale. Enne puurkaevu projekteerimist peab projekteerija käima objektile kohapeal, valima puurkaevu asukoha koos tellijaga ja veendumata, et läheduses ei ole



FOTO: ANDRAS KRALLA

Kuldar Leis, Eesti Vabariigi taristuminister.

põhjaveele ohtlikke reostusallikaid. Suurema veevõtu või rohkem kui 50 inimese teenindamise korral tuleb juba projektis hinnata kavandatava põhjaveekihi sobivust joogiveeks ja vajaduse korral arvestada veetöötlusseadmete paigaldamisega.

Eelnõus täpsustatakse nõudeid puurkaevu ja -augu konstruktsioonile ning sätestatakse ühtsed tingimused kõigile puurimismeetoditele. Puurkaevu rajamisel kasutatav tehnoloogia peab olema selline, mis võimaldab iga puurimismeetodi puhul võrdse usaldusväärsusega kontrollida, kas manteloru ümbrus on ühtlaselt tsementeeritud ja põhjaveekihi on üksteisest isoleeritud.

Oluline muudatus puudutab ka andmete liikumist registrite vahel. Pärast määruse jõustumist käivitatakse puurkaevude ja -aukude andmete automaatne andmevahetus Ehitisregistri ja Eesti looduse infosüsteemi vahel. See muudab puurkaevude ehituslubade ja -teatiste menetlemise kiiremaks, vähendab ametnike käitsi andmesisestust ning tõstab andmete kvaliteeti.

Määruse jõustumine on kavandatud 1. jaanuarile 2026. Puurimismeetodite osas kehtestatud nõuded hakkavad kehtima 1. jaanuarist 2028, et anda puurimisettevõtetele aega oma tehnika ja töövõttes nõuetega kooskõlla viia.

Eelnõu ja seletuskirjaga on võimalik tutvuda eelnõude infosüsteemis.



Aasta pärast selg ees koju tagasi tulla on kerge – keeruline on teha otsuseid, mis loovad pikaajalisi partnersuhteid.”

Lasita Akna juht **Karl-Martin Rammo** eksporditurgude laiendamisest
24.11.25 Ehitusuudised



FOTO: PAUL MEE

Bauroc laieneb ja ostab Rae Kivitehase

POORBETOONTOODETE VALMISTAJA BAUROC omandab sillutus- ja äärekivide tootja Rae Kivitehase.

Bauroci tegevjuht **Ivar Sikk** ütles Äripäevale, et Rae Kivitehase tehingu peamine eesmärk on kasvatada mahtu ja pakkuda klientidele kaas-aegsemat ning laiemat tootevalikut. Tehingu maksumus jääb poolte kokkuleppel konfidentsiaalseks.

Kevadel ostis Bauroci omanik **Ivar Paplavskis** raskustesse sattunud betoonitootja Framm presstootedehk sillutus- ja äärekivide äri. Siku sõnul on kaks äri ligilähedased, aga päris üks ühele samaks neid pidada ei saa.

Ühinemiste või ülevõtmistega pole Baurocil plaanis praegu turuosa suurendada, lisas ta. Rae Kivitehase kaasomanik ja juhatuse liige **Sulev Koidu** ei soovinud müügi tagamaid avada.

Konkurentsiametile esitatud teates seisab, et koondumise tõi kaasa Rae Kivitehase soov müüa oma betoonist taristootedehk tootmise ja müügiga tegelev ettevõtte. Bauroc omakorda näeb käesolevas tehingus



FOTO: ANDRES LAANEM

Bauroci juhi Ivar Siku sõnul on tehingu eesmärk kasvatada mahtu ja pakkuda klientidele laiemat tootevalikut.

soodsat võimalust oma pressitud betoonitoodete tootmise ja müügiga seonduvat tegevust laiendada.

Küsimusele, kas Bauroc soovib veel ühinemiste või ülevõtmistega turuosa suurendada, vastas Sikk, et käesolev tehing tahetakse lõpule viia, aga praegu rohkem midagi silmapiiril pole.

2007. aastal asutatud Rae Kivitehase moodunud aasta müügitulu jäi napilt alla 4 miljoni euro, äri- kasumit teeniti pisut üle 161 000 euro. Ettevõtte palgal oli taandatud täistööajale 15 inimest, kelle keskmine kuine töötaas oli 2663 eurot.

Betooniühingu uus juhend – “BÜ4: Betootarindite pinnad”

EESTI BETOONIÜHING ANDIS VÄLJA UUE JUHENDI – “BÜ4: Betootarindite pinnad”, mis on esimene eestikeelne nii mahukas materjal selles valdkonnas. Raamat kirjeldab rohke pildimaterjali kaasabil ja rohkete Eesti näidete varal erinevaid võimalusi kaasagsete ehitiste rajamisel.

“BÜ4: Betootarindite pinnad” on mõeldud praktiliseks kasutamiseks arhitektidele, sisearhitektidele, maastikuarhitektidele ning kõigile teistele ehitusvaldkonnas tegutsevatele: tellijad, projekteerijad, ehitajad, ehitusmaterjalide tootjad, ehituse järelevalvavad, hoonete haldajad. Samuti sobib see õppematerjaliks ehitusüliõpilastele.

“Juhendi eesmärgiks on tutvustada võimalusi, mida kaasagset betoonpinnad pakuvad eriilmeliste atraktiivsete ehitiste rajamisel,” sõnas Eesti Betooniühingu juhatuse esimees **Imre Leetma**. “Eriti väärtuslikuks teeb juhendi Eesti ehitusekspertide laialdane kaasamine aastatepikkusesse juhendi kokkupanekusse, kes suutsid raamatut rikastada paljude kodumaiste tipp-ehitiste näidetega,” lisas Leetma.

Juhend on valminud koostöös Eesti betoonkonstruktsioonide ehitajate, kavandajate, tootjate ja teiste betooniala asjatundjatega. Eesti Betooniühingu juhendi koostajad on lähtunud Eesti tootmis- ja ehitusettevõtete kogemustest ning

juhendit olulises mahus täiendanud, muutnud ja lisanud uusi materjale, eelkõige paigalvalatava betooni osas. Juhendis on kasutatud ka Soome Betooniühingu vastava juhendi – BY40, 2021 – materjale.

Juhendi eelmine versioon “BÜ4: Betooni pinnad” valmis 2010. aastal. Uus juhend on saadaval Eesti Betooniühingu, samuti Ehituskeskuses.

Raamatu ilmumisandmed:

BÜ4: Betootarindite pinnad Eesti Betooniühing, 2025

Keeletoimetaja: Mari Karlson
Kujundus: Piia Maiste
Jooniste kujundus: Aide Raidmets
223 lk
ISBN 978-9949-9993-8-5

Juhendi koostamise töörühm: Mati Laurson (töörühma juht), Kirsti Aeg, Aivars Alt, Raigo Kalamees, Aare Lessuk, Sergei Melnikov, Kalev Meus, Viktor Mõisja, Urmas Paas, Kaspar Parkja, Kalev Ramjalg, Enno Rebane, Peep Roosmann, Tiit Roots, Tanel Tuisk, Ahto Tuuling, Toomas Vainola, Taavi Varb





Soomest lahkumine peaks energiaettevõttele aitama enam keskenduda Balti riikidele ja Poolale.

FOTO: ENEFIT GREEN

Enefit Green müüb oma Soome tuulepargi maha

ENEFIT GREEN ALLKIRJASTAS OSTU-MÜÜGILEPINGU

Soomes asuva Tolpanvaara tuulepargi müügiks TD Greystone Infrastructure Fundile, et keskenduda edaspidi oma põhiturgudele – Baltimaadele ja Poolale. Tolpanvaara tuuleparki hakkab haldama Rabbalshede Kraft AB.

“Tolpanvaara on Enefit Greeni ainus tuulepark Soomes. Kuna meil ei ole plaanis Soome turul tegevust laiendada, otsustasime tuulepargile uue omaniku leida. Meie eesmärk on üles ehitada integreeritud elektriäri, kus tootmine, portfelliholdus ja müük toimivad ühtse väärtusahelana. Tehing võimaldab keskenduda edaspidi põhiturgudele – Balti riikidele ja Poolale –, kus meil on suur tootmisportfell ja kliendibaas ning parimad võimalused integreeritud ärimudeli arendamiseks,” ütles Enefit Greeni juhatuse esimees **Juhan Agurauja**.

“See omandamine täiendab meie Põhjamaade portfelli ja tugevdab meie pikaajalist kohalolekut Soomes. Ootame koostööd kohalike kogukondade, partnerite ja maaomanikega, et piirkonnas projekte edasi arendada,” sõnas Rabbalshede Krafti tegevjuht **Peter Wesslau**.

Tehingu väärtus on ligikaudu 83 miljonit eurot. Enefit Greeni nõustasid tehingu ettevalmistamisel ja läbiviimisel Arctic Securities AS ning Borenius.

Tolpanvaara on 76megavattise paigaldatud võimsuse ja 72megavattise võrguühendusvõimsusega maismaatuulepark, mis asub umbes 30 kilomeetri kaugusel Pudasjärvist. Tuulepark asub riigimaal, mida majandab Metsähallitus. Pargis on 13 Nordexi tuulikut, mis toodavad aastas ligi 250 GWh taastuvenergiat. Enefit Green tegi investeerimisotsuse 2021. aasta detsembris ja tuulepark valmis 2024. aasta kevadel.

Rabbalshede Krafti nõustasid KPMG Finland, MAQS Advokatbyrå ja Lieke Attorneys. TD Greystone Infrastructure Fundi nõustasid KPMG Canada, KPMG Luxembourg ning Loyens & Loeff.

Tuulepargi ostja on TD Greystone Infrastructure Fund, mis kuulub TD Asset Managementi koosseisu – ühe Kanada juhtiva finantsasutuse varahaldusüksusse. Rabbalshede Kraft AB on 2005. aastal asutatud taastuvenergiaettevõtte, mis tegutseb Rootsis Rabbalshede/Tanumi piirkonnas ning keskendub taastuvenergia arendamisele, ehitamisele ja opereerimisele.

Ehitisregistris tehti olulisi uuendusi

RIIKLIKU KULTUURIPÄRANDI ANDMED

on nüüdsest ehitisregistriga seotud ja registrist leiab teavet ka selle kohta, millised ehitisid on muinsuskaitse all.

Muudatus lihtsustab ehitamisega seotud info koondamist ja menetlusi, tagab õigete osapoolte õigeaegse kaasamise ning võimaldab paremini sobitada toetusmeetmeid, arvestades kultuuripärandi hoonete erisusi.

Riikliku kultuuripärandi andmed on nüüd seotud EHRi andmete ja teenustega. See tähendab, et info hoone kultuuriväärtuse kohta jõuab automaatselt ehitus- ja kasutusteatiste ning -lubade menetlusse ja ka e-ehituse platvormi teenustesse. Uuendus toob välja, kas tegu on mälestise või muinsuskaitsealal asuva A-, B- või C-kategooria hoonega, ning annab poliitikakujundajatele võimaluse paremini arvestada kultuuriväärtuslike hoonetega erinevate toetusmeetmete kujundamisel.

“E-ehituse platvorm koondab üha enam kogu ehitiste ja ehitamisega seotud info ühte ökosüsteemi. Muinsuskaitse andmete liidestamine ehitisregistriga on suur kvaliteedihüpe – see teeb lubade menetlemise kiiremaks ja täpsemaks, tagab osapoolte õigeaegse kaasamise ning annab parema ülevaate meie hoonefondist. Kokkuvõttes tähendab see targemat planeerimist, sujuvamat ehitamist ja paremat elukeskkonda,” sõnas kliimaministeeriumi elukeskkonna ja ringmajanduse asekancler **Ivo Jaanisoo**.

Kolm peamist uuendust:

Kultuuriväärtuse info EHRis: Ehitise kehtivate andmete ja dokumentide vaadetele lisandub kultuuriväärtuse andmestik, mis tuvastab vastava

muinsuskaitsealuse objekti ja pakub otseviiteid kultuurimälestiste registrisse.

Selged seosed ja kategooriad: Kultuuriväärtuse seoseid on kolm: (1) ehitis on mälestis, (2) ehitis asub muinsuskaitsealal, (3) ehitis asub mälestisel. Muinsuskaitsealal asuvad ehitisid on jaotatud kaitsekategooriatesse A/B/C.

Automaatne ruumianalüüs menetluses: Taotluse või teatise koostamisel ning hoone ruumikuju lisamisel käivitub objektipõhine päring EHRi ja kultuurimälestiste ruumianalüüs vahel; kattuvuse korral lisatakse info automaatselt ehitise andmestikku. Vajadusel saavad teatud õigustega kasutajad seoseid käsitsi täiendada, eelkõige rajatiste puhul.

Täiendavad uuendused:

2D-kaartidele lisanduvad kitsenduste kaardikihid (haldus-, keskkonna- ja tehnovõõndid ning muinsuskaitsealade ja -objektide kihid); 3D-kaardi kihtide ülesehitust uuendatakse.

Ehitise detailotsingusse lisandub kultuuriväärtuse väli; alates detsembrist 2025 lisandub kultuuriväärtuse filter ka infoportaali.

Tulemuse täpsus sõltub ruumianalüüsi andmestiku olemasolust ja kvaliteedist; ülevaatliku andmestiku nimel jätkub ruumianalüüsi pidev täiendamine.

Maa- ja Ruumiameti projektijuht **Karen Klandorf** selgitab: “Kuna ehitiste kultuuriväärtus tuvastatakse ruumianalüüsi käigus, sõltuvad tulemused ehitise ruumianalüüsi olemasolust – kas hoonel on geomeetria ja kas see kattub mälestise või muinsuskaitseala asukohaga. Kvaliteetse ja ülevaatliku andmestiku saavutamiseks on vaja ruumianalüüsi pidevalt täiendada.”



Ehitisregistrist saad nüüd portsu muinsuskaitsealasi andmeid.

FOTO: EHTISREGISTER

Vineeritootja ehitab uue tehase ja investeerib 10 miljonit

Jõgevamaal asuv vineeritootja **Estonian Plywood** ehitab 25 miljoni euroga uue tehase, mis peaks nelja aastaga käivet ja tootmismahutu tõstma 50%, ütles ainsa Eesti kapitalile kuuluva vineeritehase juht **Timo Hermlin** intervjuus Tööstusuudistele.

ANNIKA KALD

Teemaveebide digitoimetaja

Samas tunnistas Hermlin, et investeeringuotsus oli Eesti ettevõtlus- ja metsanduspoliitika segaste aegade tõttu pausil ligi üheksa kuud. Estonian Plywood kuulub Lemeksi gruppi ja selle suuromanik on **Jüri Külvik**. Praeguseks on omanikul ja juhtidel investeerimisjulgus tagasi, sest suure tõenäosusega kinnitatakse valitsuses ära ka Eesti metsade majandamise seadus, kus Eesti metsadest 30% jääb kaitse alla ja 70% saab olema majandusmets.

Eesti metsa- ja puidutööstus on olnud languses üheksa kvartalit järjest. Esiteks on Hermlini sõnul selle põhjuseks olnud poliitiline ebakindlus, teiseks kõrge energiahind ja kolmandaks globaalselt pingeline olukord.

Mis on teie firmas olnud 2025. aastal kõige olulisem asi, mis tehtud sai?

Kõige olulisem oligi otsus firmat edasi areneda ja laiendada. Tegime palju uuendusi erinevates aspektides ja need hoiavad meid nüüd järgmised paar aastat korralikult tegevuses.

Teie ettekandes oli huvitav slaid siniste nooltega ja seal oli kirjas, et üheksa kuud ootasite uute investeeringutega. Miks?

Eks vaatasime, mis Eestis makromajanduses toimub. Esiteks ikkagi sõjaaht. Ja teiseks küsimus, mis saab Eesti metsandusest – kas

lubatud raiemahud jäävad stabiilseks, langevad või tõusevad. See oli väga oluline tegur, miks investeeringud pausil olid.

Pärast üheksa kuud ootamist tõmmati hoog uuesti üles ja nüüd on tulemas investeeringud ka uue tehase näol kuskile lähiriikidesse?

Ei, seda ei saa kinnitada. Praegu ikkagi paneme raha olemasolevasse tehasesse, ostame seadmeid juurde ja laiendame ka tehasehoonet, mille ehitab OÜ Ehitustrust ja täiendava auruenergia tagab Adven Eesti AS. Uued seadmed pärinevad erinevatelt Euroopa juhtivatelt masinatootjatelt.

Te mainisite veel, et teil on nüüd käes 52 000 kuupmeetrit tootmismahutu ja seda on plaanis lähiajal kasvatada 85 000ni. Kuidas te selle nii kiiresti saavutate?

Jah, umbes nii see plaan on. Meil tuleb tootmises juurde umbes 25 uut installatsiooni, laiendame ka tehas füüsiliselt ja kõik need uuendused tuleb käima panna.

Kui palju see tehase laiendus maksma läheb ja kas see on järgmise aasta koguinvesteering?

Investeeringu suurus on kahe järgmise aasta peale umbes 25 miljonit eurot, suur osa sellest on tegelikult juba järgmisel aastal, sest toome oma plaani ettepoole. Kui sa teed

suuri investeeringuid, on huvi nad võimalikult kiiresti ka käima saada.

Estonian Plywood kuulub Lemeksi kontserni. Kuidas Lemeksil üldiselt hakkab järgmisel aastal minema, kui valitsuses metsanduse 70/30 plaan seadusesse saab?

Kui see seadustatakse, hakkab kogu grupp jälle aktiivsemalt mõtlema selle peale, kuidas tegeleda mahtude kasvatamisega. Viimased aastad oleme rohkem rõhku pannud optimeerimisele, aga sellega ei kaasne kasvu ja ilma ettevõtte kasvuta jääb tegelikult väärtusloome seisma. Kindlasti usun, et grupp hakkab jälle mõtlema, kuidas mahtu tõsta.

Puidutööstuse kõrgest lisandväärtusest teiste sektorite ja Eesti keskmisega võrreldes rääkisite ka oma ettekandes.

Kui palju on Estonian Plywoodil plaanis lisandväärtust veel kasvatada? Üldsuses on ju valdav teadmine, et metsa raiudes veetakse palk lihtsalt Eestist välja. Et kas see palgi väljavedu vastab tõele või ei vasta?

Palki ei veeta Eestist välja. Eestist veetakse välja paberipuitu sel põhjusel, et meil puudub Eestis tselluloositööstus. Seal ei olegi muud alternatiivi, sest selle kvaliteediga puidule ei ole Eestis olemas mehaanilist tööstust. **E**

Estonian Plywoodi juht Timo Hermlin jagas ettevõtte äriplaani ka 19. novembril toimunud konverentsil "Tööstuse äriplaani 2026".

FOTO: ANDRAS KRALLA



Loe kogu intervjuud:

www.ehitusuudised.ee/intervjuu/2025/11/20/vineeritootja-ehitab-ue-tehase-ja-investeerib-10-miljonit

Novel Engineering: terviklahendusi loov insener ei oota juhiseid



Inseneribüroode TOPi võitja **Novel Engineering OÜ** eelmise aasta kiire kasvu tagasid tugevad terviklahendused, kulude üle kontrolli saavutamine ja töötajatele suurema vastutuse andmine. “Otsisime spetsialiste, kes ei oota juhtidelt juhiseid, vaid võtavad initsiatiivi,” selgitas tehnikajuht **Taavi Toomla**.

TEELI REMMELG

Novel Engineering OÜ alustas tegevust 2020. aastal, kui kaks varasemalt kaua koostööd teinud soojusenergeetika insener **Taavi Toomla** ja automaatika-insener **Siim Toom** otsustasid kogemused ning pädevused ühendada, et pakkuda aastate jooksul välja



FOTO: NOVEL ENGINEERING

Novel Engineering OÜ tehnikajuht Taavi Toomla.

2024. aasta olulisemad projektid:

- Gren Eesti AS: 2 × 8 MW suitsugaaside puhastusseadmete rekonstrueerimine ja elektrifiltri (ESP) projekt.
- Vara Saeveski OÜ: soojusvarustusüsteemi täiendamine 100 m³ akumulatsioonipaagiga ja selle ühendamine olemasoleva süsteemiga.
- Bioforce OÜ: 2000 Nm³/h gaasi kvaliteedi ja koguse mõõtmise konteinerlahendus koos vajaliku asjaajamisega ametkondadega.

kujunenud kliendibaasile terviklikumat teenust alates auditeerimisest ja projekteerimisest kuni käiku võtmiseni ning dokumentatsiooni koostamiseni välja.

2024. aastal käivet üle kahe korra kasvatanud ettevõtte peabki enda konkurentsieeliseks strateegiat, et pakub enda spetsialistide võimalust keskenduda sisulisele inseneeriale kogu kliendi väärtusahela ulatuses ja suudab keerulised olukorrad kiiresti lahendada.

Aga spetsialistide, eriti kogunud inseneride nappus ja projektide tehniline keerukus on esitanud

väljakutse kogu sektorile. “Uute inimeste valikul keskendusime eelkõige kahele omadusele: et inimene oleks proaktiivne ja käedkülge-suhtumisega. Otsisime spetsialiste, kes ei oota juhiseid, vaid võtavad initsiatiivi, panustavad lahenduste loomisesse ning viivad ideed ka reaalselt ellu,” rääkis Novel Engineeringu tehnikajuht Taavi Toomla.

Heade inseneride leidmiseks on sisuliselt kaks võimalust: head tutvused ja soovitusel või üleostmine. “Meie kogemus näitab, et just soovitude kaudu liiguvad ini-

mesed sobituvad tihti kõige paremini,” lisas Toomla ja täpsustas, et nende projektid vajavad insenere ja projektijuhte, kes mõistavad tervikpilti ning suudavad töötada välja kestlikke ja efektiivseid tehnilisi lahendusi.

Kuigi insenere on turul keeruline leida, suudab ettevõtte pakuda võimalust tegeleda sisulise inseneeriaga kogu väärtusahela ulatuses – alates lahenduste väljatöötamisest kuni nende optimeerimise ja käivitamiseni. “Meie jaoks on väga oluline ka kogemuste jagamine ja ühine areng. Toetame kultuuri, kus iga meeskonnaliige saab nii õpetada kui ka õppida. Usume, et ettevõtte kasvab kõige kiiremini siis, kui kõik osapooled saavad panustada oma teadmiste, kogemuste ja vaatenurkadega.”

Meeskonnad said juurde otsustusõigust

Ettevõttes uuendati projektijuhtimise tööriistu ja meeskondadele anti rohkem otsustusõigust. Kõik need sammud parandasid efektiivsust ja projektide kvaliteeti.

Oluliselt täiendati ka eelarvestamise ja rahavoogude juhtimise praktikaid. “Kiire kasvu tingimustes on eriti oluline, et finantsid oleksid täpselt planeeritud ja prognoositavad – just siin tõid muudatused kõige suurema kasu,” selgitas Toomla.

Ettevõtte investeeris projektijuhtimise kvaliteeti ja tugevdas tehnilise inseneeria kompetentse. See võimaldas tarnida keerukaid projekte stabiilse kvaliteediga ka pingeliste tähtaegade juures.

Kulud saadi kontrolli alla

Ettevõttes võeti kasutusele Planyardi tarkvara, mis võimaldab projektipõhist eelarvestamist ja rahavoogude juhtimist märksa täpsemalt ning läbipaistvamalt. See aitab vältida ootamatusi, hoida kulud kontrolli all ja kasutada olemasolevaid vahendeid võimalikult tõhusalt.

Raamatupidamise ja kulude haldamise poolel rakendati Envoice'i tarkvara, mis automa-



Üks eelmise aasta suuremaid projekte enne ... ja nüüd.

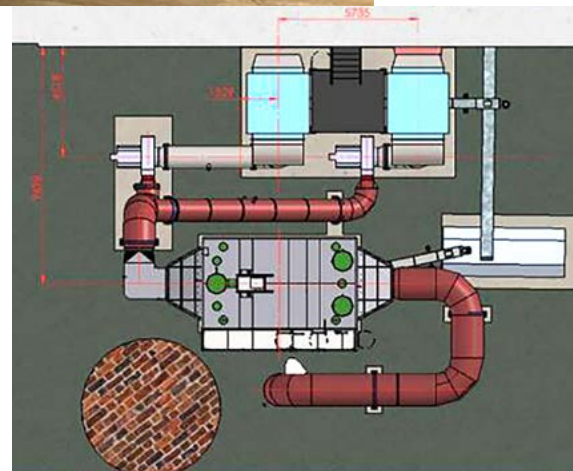
tiseerib olulise osa dokumentide ja arvete töövoost. See vähendas käsitööd, kiirendas infovahetust ja võimaldas meeskonnal keskenduda sisulisele tööle.

Toomla sõnul tasusid need kaks sammu end kiiresti ära – tulemuseks on parem prognoositavus, kiirem otsustamine ja rahulikum igapäevane töö nii projektijuhtide kui ka finantsmeeskonna jaoks.

Lähiaastate väljakutsed

2025. aasta on alanud edukalt – püsime graafikus, et korrata või isegi ületada eelmise aasta tulemust. Projektidesse siseneme tugevama meeskonna ja parema stabiilsusega.

Inseneeria- ja ehitussektor liigub järjest enam kompetentsi-



põhise koostöö suunas. Nõudlus kvaliteetsete ja efektiivsete insenerilahenduste järele kasvab ja just siin näeb Novel Engineering suurt potentsiaali. **E**

K-Projekt panustab digipöördele

InseNERIBÜROODE TOPi teise koha saavutanud **AS K-Projekt** on edukalt võtnud kasutusele uusi digilahendusi ja värvanud aktiivseid uuendusmeelseid meeskonnaliikmeid.

K-Projekt on tegutsenud alates 1988. aastast. Umbes viis aastat tagasi alustati ettevõtte juhtimisstruktuuri muutmist – tegevjuhiks kutsuti **Siim Rõõmus**, kes noore ja teotahtelise juhina asus kohe ettevõtte tööprotsesse kaasajastama.

Aastatel 2023 ja 2024 saadi Euroopa Liidu taasterahastu NextGenerationEU vahenditest toetust, mille abil viidi läbi ulatuslik digipööre. Selle käigus uuendati ettevõtte sisemist dokumendihaldust, loodi uus projektijuhtimistarkvara, kaasajastati arvutipark ning viidi Tallinna ja Põhja-Harjumaaliiklumudel uuele tasemele.

Kõik need tegevused on hakanud end juba ära tasuma ja 2024. aasta kujunes K-Projektile üheks edukamaks.

Ettevõtte edu taga on suuresti see, et K-Projekt pole keskendunud kitsale tegevusvaldkonnale ega geograafilisele piirkonnale. Ettevõttes koostatakse detailplaneeringuid, projekteeritakse tänavaid ja maanteid ning kavandatakse parke ja haljasalaseid.

“Paljude Tallinnas ja mujal Eestis nähtavate uusarenduste puhul oleme projekteerinud kõik hoonevälised teed ning tehnovõrgud. Meie projektide järgi tehakse töid nii Tallinnas ja selle ümbruses kui ka Tartus, Pärnus, Narvas, Narva-Jõesuus, Kuressaares ja Paldiskis. Meil on olnud häid tellijaid, kes ikka ja jälle uute töödega meie poole pöörduvad,” rääkis Rõõmus.

K-Projekti kauaaegne juht Rein Annusver on teinud edukaid tulevikku vaatavaid uuendusi ettevõtte struktuuris. Uus juht Siim Rõõmus on viinud edukalt ellu muutusi.



FOTO: JAKE FARRA



FOTO: ANDRAS KRALLA



Mõndagi osataks nüüd, tagantjärele vaadates, paremini hinnata. Kuid nagu üks koostööpartner tabavalt ütles: “Mine nii kaugemale, kui näed – siis näed kaugemale.”

Tänavu tellimuste arv kasvab

Ka tänavune aasta on ettevõttele olnud üsna edukas. Käive töötab tulla isegi suurem kui 2024. aastal. “Oleme tänava sõlminud mitmeid huvitavad lepinguid transpordiameti, Tallinna linna ja erinevate võrguvaldajatega,” selgitas Rõõmus.

Tundub, et turg on vaikselt madalseisust taastumas – nii riik, kohalikud omavalitsused kui ka erainvestorid on muutunud taas aktiivsemaks. Uute lepingute sõlmimisel on 2025. aasta olnud ettevõttele väga edukas ja loodetavasti viiakse need järgmiste aastate jooksul ka edukalt ellu.

Meeskond täieneb ja areneb pidevalt

Sel aastal on K-Projekti kollektiiv täienenud mitme olulise spetsialistiga. “Vähemalt ühe inimesega plaanime veel lepingu sõlmida – seejärel on meie meeskonnas kokku 57 liiget. Oleme oma tiimi üle väga uhked,” rääkis Rõõmus.

Ettevõttes on aastaid pingutatud selle nimel, et meeskond koosneks kõrge kvalifikatsiooniga tippspetsialistidest. Samuti on arenetud suunas, et suudetaks kõik vajalikud tööd teostada oma jõududega. “Tänu sellele on tellijatel meiega lihtne ja mugav koostööd teha – saame kiiresti reageerida ning lahendada kõik ette tulevad väljakutsed,” lisis Rõõmus. **E**

2024. aasta olulisemad projektid:

- Hipodroomi piirkonna, Ristiku ja Härjapea tänava ning Tallinna kalmistute tehnovõrkude projekteerimine.
- Käimasolevatest detailplaneeringutest: Tallinna Vanasadama ala, Ülemiste City, Rail Baltica Pärnu kaubaterminali ala.
- 2024. aastal kehtestatud olulisemad detailplaneeringud: Rail Baltica Pärnu kaubaterminali, Narva-Jõesuu lennuvälja ja Haapsalu Sadama tn 22 planeeringud.



Arro & Agasild Inseneribüroo

edu on taganud õnn ja tark töö

“Kuigi soodne turuseis ja pakkumised mängivad käibe ning kasumi teenimisel suurt osa, siis heast õnnest üksi ei piisa – edu saavutamiseks on oma osa eesmärgipärasel targal töö,” rääkis Inseneribüroode TOPi kolmanda koha saavutanud **Arro & Agasild Inseneribüroo** juht **Alari Arro**.

Arro & Agasild Inseneribüroo OÜ on aastaid arendanud projekteerimis- ja juhtimisprotsesse. Hiljuti saadi ka ISO kvaliteedi-juhtimise sertifikaat.

Protsessid üksi tööd siiski ära ei tee. “Oleme töötajatega pead kokku pannud ja kujundanud oma hoiakuid eesmärgipärasemaks – koos protsesside juurutamisega on see andnud soovitud tulemusi,” selgitas Alari Arro edu tagamaid. “Selguse loomine oma tegevustes

Arro & Agasild Inseneribüroo juht Alari Arro.

FOTO: RAUJ. MEE



ja omahinna määramises on võimaldanud meil paremini mõista, mis hinda küsida ning millistest töödest oleks mõistlik loobuda.”

Oma osa on olnud ka õnnel. “Kui turu olukord on soodne ja head pakkumised jõuavad meieni, siis on loomulikult kasumit teenida lihtsam kui keerulisemates tingimustes. Aga pelgalt õnnest ei piisa – edu nimel tuleb ka ise pingutada,” lisas Arro.

Varasemaid projekte analüüsid on selgunud, et edukamad kipuvad olema need, kus klient on juba alguses rahulik ja väärtuspõhine – hindab kvaliteeti ning suudab oma protsesse ja juhtimist korralikult suunata. Kui aga klient on algusest peale tugeva eelarve surve all ja hakkab projekteerimise eelarvet ridade kaupa kärpima, ohverdades kvaliteedi ning koostöö tagavad väärtused, siis kipuvad projektid kõigi osapoolte jaoks keerulisemaks kujunema.

Tänavust aastat iseloomustab tagasihoidlikum kasv

Kasvanud on välismaise tööjõu kasutamine, kuid eksportturud ei näita veel tõsiselt võetavaid taastumismärke. Hoonete ehituses on riiklikke tellimusi vähem, elamuturg on olnud vaoshoitud ja büroopindade sektoris valitseb pigem ülejääk. See olukord mõjutab mitte ainult inseneribüroodevahelist konkurentsi, vaid paneb surve alla ka kliendid.

“Meie väljapääs peitub selles, et suudame end asetada kliendi kingadesse ja mõista tema eesmäärke võimalikult selgelt – nii saame aidata tal kasumit teenida,” lisas Arro. “Paljud veel ei tea, et tegeleme lisaks projekteerimisele ka projektijuhtimise ja peatöövõtuga, mille peamine eesmärk on tagada, et ehitus püsiks soovitud eelarves.” **E**

2024. aasta suuremad projektid, mis on pälvinud tunnustust:

- Viljandi Haigla – aasta ehitusprojekt 2024 tiitli nominent
- Saku Gümnaasiumi põhikoolihoone – Arcwoodi liimpuidu auhinna võitja
- Narva hariduskompleks – aasta ehitusprojekt 2024
- Rakvere Arvo Pärdi maja
- Liveni Regati arendus Pirital
- Tartu kultuurikeskus Siuru

Inseneribüroode TOP 2025

Koht	Nimi	Kasum	Müügitulu	Juhatus	Põhiomanikud	Töötajaid
1	Novel Engineering OÜ	246 531	2 059 484	Taavi Toomla, Siim Toom	Siim Toom 50%, Taavi Toomla 50%	4
2	K-PROJEKT AS	523 251	3 806 652	Siim Rõõmus, Rein Annusver	Rein Annusver 67,27%, Siim Rõõmus 13,54%, Toivo Viilep 15,8%	46
3	Arro & Agasild inseneribüroo OÜ	352 612	1 355 982	Tõnis Agasild, Tõnu Leinbock, Alari Arro	Alari Arro 50%, Tõnis Agasild 50%	19
4	Mistralwind OÜ	224 838	2 545 118	Alexey Valerievitch Myshkin	Alexey Valerievitch Myshkin 100%	20
5	Projektibüroo OÜ	409 361	3 956 428	Ilja Jevlanov, Jane Teresk, Andero Mardo	Jane Teresk 10%, Andero Mardo 45%, Ilja Jevlanov 45%	37
6	Reaalprojekt OÜ	830 243	8 645 257	Guido Laagus, Mikk Reier	Guido Laagus 45%, Mikk Reier 55%	134
7	Eesti Ehitusprojekt OÜ	486 865	877 393	Madis Tasa	Madis Tasa 100%	3
8	P.P. Ehitusjärelevalve OÜ	173 277	2 658 428	Kalev Pikaru, Marten Pikaru	Mait Tael 33,33%, Marten Pikaru 33,33%, Kalev Pikaru 33,33%	29
9	Nomine Consult OÜ	226 413	1 255 098	Jüri-Andrus Alasi, Katrin Keis	Elomatic Consulting & Engineering Oy 100%	12
10	Breman Oü	198 821	666 464	Kaarel Süld, Siim Töld	INSKO OÜ 40%, Siim Töld 55%	5
11	Hepta Group Energy OÜ	217 563	811 534	Henri Klemmer, Tanel Lomp	Hepta Group Management OÜ 94%	5
12	3INS OÜ	211 488	529 946	Lauri Vaaks, Taisto Tammeaar	Ricotech OÜ 33,32%, Mulgi Elekter OÜ 33,32%, Notoki OÜ 33,36%	7
13	Stricto Project OÜ	320 921	912 302	Andreas Papp, Dmitri Gorbatjuk, Ando Funk	Dmitri Gorbatjuk 33%, Ando Funk 33%, Andreas Papp 34%	5
14	Altren Projekt OÜ	140 383	584 546	Vahur Laas	Vahur Laas 100%	4
15	Newton Project OÜ	61 150	1 062 430	Villu Tamtik	Villu Tamtik 100%	2
16	Conviso OÜ	238 531	662 895	Kaido Hanikat, Rauno-Aleksander Šanin, Erki Laimets	Rauno-Aleksander Šanin 23,27%, Erki Laimets 34,87%, Kaido Hanikat 23,27%	6
17	Inseneribüroo Telora OÜ	453 401	3 868 094	Oliver Napits, Toomas Sein	Valter Napits 29,88%, Weikal OÜ 49,8%, Oliver Napits 19,92%	37
18	Tulipunane OÜ	255 482	511 789	Ardon Kaerma, Mati Väärtnõu	Ardon Kaerma 92,75%	4
19	Ehituskorralduse OÜ	317 487	510 947	Arvo Alvik, Jaanus Rohtla, Tarmo Sikk, Indrek Reino	Indrek Reino 25%, Arvo Alvik 25%, Jaanus Rohtla 25%, Tarmo Sikk 25,01%	3
20	ED Insenerid OÜ	101 399	506 440	Anti Liiva	Hannes Krenštrauch 12%, Marti Mäevere 12%, Raul Rannala 12%, Anti Liiva 25,01%, SKY OÜ 13,01%, Illuminum OÜ 25,98%	5
21	Maximus Consult OÜ	268 028	310 634	Virgo Roasto	Rasmus Roasto 100%	2
22	Innopolis Insenerid OÜ	73 070	3 425 871	Tarmo Kastemäe, Oivo Manninen	Innopolis Engineering Holding Company OÜ 88,69%	31
23	Estkonsult OÜ	67 217	3 128 203	Martin Pihl, Andres Käes, Heiki Meos, Ahti Lääne, Jürgen Einpaul	Martin Truuts 10,99%, Ahti Lääne 20,03%, Andres Käes 10,99%, Kätlin Miilberg 10,99%, Martin Pihl 10,99%, Heiki Meos 12,89%, Jürgen Einpaul 10,99%	28
24	Extech Design OÜ	151 413	739 210	Indrek Kustavus, Erki Rannak, Janno Jämsä	Janno Jämsä 33,33%, Erki Rannak 33,33%, Indrek Kustavus 33,33%	8
25	Stromtec OÜ	156 053	944 148	Jaanus Kaldoja	Jaanus Kaldoja 100%	6
26	DMT Insenerid OÜ	369 314	2 847 765	Marek Siim, Tõnis Raatma, Daimar Taalfeld	Marek Siim 33,33%, Daimar Taalfeld 33,33%, Tõnis Raatma 33,33%	42
27	Infragate Eesti AS	579 013	6 666 535	Jüri Ligi, Helena Metspalu, Urmas Aaskivi	Taristuprojekt OÜ 100%	49

Inseneribüroode TOP 2025

Koht	Nimi	Kasum	Müügitulu	Juhatus	Põhiomanikud	Töötajaid
28	Systemtest OÜ	43 203	1 160 305	Raimo Hermet, Artjom Kurbatski	Systemtest OÜ 11,51%, Eimer Automaatika OÜ 88,49%	13
29	KB23 OÜ	108 996	591 960	Andrei Kervališvili, Vadim Mastepan	Andrei Kervališvili 50%, Vadim Mastepan 50%	5
30	Onufri OÜ	153 195	421 344	Heigo Sulaoja	Heli Sulaoja 100%	5
31	Kajaja Acoustics OÜ	92 978	526 444	Marko Ründva, Hendrik Puhkim	Marta Holding OÜ 51,02%, Skepast&Puhkim OÜ 48,98%	8
32	Ehitusinsener OÜ	64 867	1 548 511	Marten Ilves, Marven Aus, Tanel Seppel	Tanel Seppel 50%, Marten Ilves 50%	4
33	Private Project Building OÜ	16 156	792 319	Anti Joonas	Anti Joonas 100%	5
34	Roadplan OÜ	306 840	2 042 927	Edgar Berman, Priidu Kooskora, Indrek Oden, Riho Milva	Riho Milva 39,89%, Priidu Kooskora 29,92%, Indrek Oden 29,92%	17
35	Tari OÜ	76 165	1 439 938	Natalia Mitrega-Kowalczyk, Gregor Maciej Rolski, Maidu Saar	Tyrens East AB 100%	23
36	Pikoprojekt OÜ	28 377	978 709	Stig Suvemaa, Üllar Suvemaa	Stig Suvemaa 100%	13
37	Ösel Consulting OÜ	171 212	526 939	Toomas Rihvk	Tuuli Koost 94,95%	9
38	Constructo OÜ	140 048	487 514	Indrek Paavo, Rando Tomson	Indrek Paavo 50%, Rando Tomson 50%	5
39	Selektor Projekt OÜ	18 083	1 220 239	Andrus Aaviste, Tarmo Jõe	Tarmo Jõe 18,79%, Andrus Aaviste 81,21%	12
40	Aqua Consult Baltic OÜ	32 060	990 008	Taavo Tenno, Peter Hartwig	Taavo Tenno 25%, Vallo Lemmiksoo 25%, Aimar Kivirüüt 25%, Peter Hartwig 25%	14
41	Eesti Soojustusprojekt OÜ	155 489	839 264	Tauri Metsaots, Meelis Karro	Metero OÜ 50%, Ruut-Project OÜ 50%	4
42	Tarcon OÜ	34 815	651 191	Taavi Liiv	Taavi Liiv 70%, Germo Reimer 15%, Janno Otsmaa 15%	10
43	Kuubik Projekt OÜ	63 159	790 625	Preet Russak	Preet Russak 100%	10
44	Revismo OÜ	120 582	1 078 200	Kert Klementi, Kristo Klementi, Mirko Arras	Kristo Klementi 40%, Mirko Arras 40%, YXX Investments OÜ 20%	18
45	Rimer Konsult OÜ	150 163	340 490	Tanel Seppel	Tanel Seppel 100%	2
46	Foeship OÜ	94 274	650 355	Lauri Antero Haavisto, Sven Varuškin	Foeship Oy 100%	6
47	Norte OÜ	151 603	2 965 682	Margus Klementsov	Margus Klementsov 15%, Maru Ehitus AS 85%	24
48	Neoprojekt OÜ	81 406	477 892	Marti Sein	Matis Teeäär 35%, Marti Sein 65%	7
49	Ehitusagentuur OÜ	85 341	663 004	Siim Klaassen, Jüri Kulli, Kaupo Reinvee, Marek Kaasik	Siim Klaassen 25%, Marek Kaasik 25%, Jüri Kulli 25%, Kaupo Reinvee 25%	9
50	O ₃ Inseneribüroo OÜ	-2 905	683 447	Mats Viisileht, Mihkel Hiilaid	O ₃ TECHNOLOGY OÜ 100%	9



Insenerifirmade TOP on avaldatud ajakirjas lühendatud kujul. TOPi täismahus andmefaili saate endale osta, kui kirjutate oma soovist e-posti aadressil info@infopank.ee

Metoodika

Valdkonna TOPi pääsemiseks pidi ettevõtte vastava valdkonna tegevuse osakaal käibest olema vähemalt 51%. Samuti peab ettevõtte olema tegutsenud kahel järjestikusel täismajandusaastal. 2025. aastal TOPi koostamiseks võttis Äripäev äriregistrist eelmise aasta majandustulemuste põhjal valdkonna käibelt suurimate ettevõtete andmed. Edetabelis osalesid ettevõtted, kelle majandustulemused olid olemas äriregistris andmete kogumise hetkel.

Ettevõtted seati pingeritta kuue näitaja põhjal. Arvutamise aluseks võtsime 2024. aasta müügitulu, müügitulu kasvu võrreldes 2023. aastaga, 2024. aasta kasumi enne makse, kasumi kasvu võrreldes 2023. aastaga, rentaabluuse aastal 2024 ja ettevõtte lisandväärtuse töötaja kohta 2024. aastal. Iga näitaja põhjal reastati ettevõtted edetabelitesse, iga koht järjestuses andis kohale vastava arvu punkte. Kuue tabeli punktid liideti. Võitis kõige vähem punkte kogunud ettevõtte.

Ringne mõtlemine säästab loodust ja päästab ehitusala

Ehitustööde maht koos renoveerimisega kasvab lähikümneleil ligi kahekordseks, seda ka Eestis. Samas, looduslikku toorainet selleks kipub kohati nappima juba praegu. Suur reserv, kümneid miljoneid tonne, on aga kasutamata – lammutamisele minevate ehitiste materjal. Ja seda nii teise toormena kui ka elementide või detailide uuesti kasutamise teel, räägib Tallinna Tehnikaülikooli õppejõud **Simo Ilomets**.

ANTS VILL

Eestis on käsil paljude suuremahuliste ehitiste rajamine, näiteks Rail Baltica, neljarajalised maanteed, Via Baltica. Need vajavad väga suurtes kogustes looduslike ehitusmaterjale: liiva, killustikku, kruusa, betooni täiteaineid jms. Samas aga on juba piirkondi, kus senised karjäärid hakkavad ammenduma ja uute kasutuselevõtt kohtab vastuseisu. Ja nende suurte tööde kõrval kogub üha suuremat hoogu ka kõikvõimalike uute hoonete ehitamine ning nõukogude perioodist pärit nn magalate massrenoveerimine.

“Peamised ehitusmaavarad – paekivikillustik, liiv ja kruus – on mitmes Eesti piirkonnas juba lähiaastatel ammendumas,” märgib teema sissejuhatuseks Tallinna Tehnikaülikooli vanemlektor ja ehitusinsener Simo Ilomets, kes on ka sealse hoonete ja rajatiste magistriõppekava programmijuht. “Eestis tervikuna veel probleem väga terav ei ole, see on seni veel kohatine ja otstarbeka veokauguse probleem. Aga kasvu piirid juba

Tallinna
Tehnika-
ülikooli
õppejõud
Simo Ilomets.

FOTO: ERIK RIIKOJA



Ilomets teab, milliseks peaks kujunema ehituse tulevik, ta õpetab seda teistelegi, juhendab ka selleteemalisi uurimistöid, tal on ehitusinseneri kaheksas tase.

paistavad – mitmes Euroopa riigis on kriitiline olukord juba käes. Meil on nende uutest praktikatest õppida, aga ehk ka neilegi õpetada.” Ilomets veab tehnikaülikoolis mitmeid kestliku, ringse ja ressursitõhusa ehitamise teadusarendusprojekte. Aasta pärast avatakse ka selle temaatikaga seotud uued

õppesuunad, mille loomises on tal oluline panus.

Kruusakarjääride põhjad paistavad

“Ehitusmahud kasvavad globaalselt: näiteks on prognoositud seoses nii rahvastiku arvu suurenemise kui ka näiteks kliimamuutuste tõttu ulatuslike alade elamiskõlbmatuks muutumisega massilisi ümberasumisi,” räägib prognoosidest Ilomets. “Prognooside kohaselt on aastaks 2060 ülemaailmselt kogu ehitatud keskkonna maht praegusest kaks korda suurem,” sõnab ta.

“Suuremate ehituspiirkondade lähemad karjäärid saavad tühjaks, kaugemalt toomine läheb üha kulukamaks ja põhjustab lisaks ka suuremat transpordisüsiniku heidet. Uute karjääride avamine on

probleemne ka tervikeskkonna, nii looduskeskkonna kui ka inimese vaates. Kõik see tähendab, et tuleb otsida uutset lähenemist, mis säästaks nii loodust kui ka inimeste elukeskkonda. Selleks on kindlasti juba kasutatud materjali taaskasutamine ja lisaks, uue ma suunana, juba valmistatud elementide ja detailide ringne kasutamine. Selleks suunaks me valmistumegi, objektiivselt öeldes – sellest pole pääsu. Osalt annaks leevendust ka tasaarengu printsiipide laialdane rakendamine, selleks aga pole kõik ühiskonnad ega enamik inimesi veel kaugeltki valmis.”

Ta toob Eesti kohta esile, et lisaks hoonete lisandumise vajadusele on meil väga suur ka kehvade ning asendamist vajavate ehitiste hulk. Kõik see, koos transpordirajatiste ehitamisega, vajab üha suuremas mahus ehitusmaterjale. Samas aga kaasneb selliste vältimatute arengutega hulk lammutustegevust, mille käigus tekib hulk lammutusjääke – eelkõige telliseid ja betooni.

“Kokku on praegu Eesti kogu hoonefondis, ehitistes nii-öelda materjalipankadena

“salvestatud” kümneid miljoneid tonne telliseid ja raudbetooni,” räägib Ilomets. “Jah, prognooside järgi läheb neist ligi viiendik kuni veerand järgmise paari aastakümne jooksul lammutamisele, kas siis kehva seisundi, asukoha, muutunud ootuste ja vajaduste või üldisemalt demograafia tõttu,” nendib ta.

“Eestis tekib praegu igal aastal hoonete lammutamisest ligikaudu miljoni tonni jagu mineraalseid jääke: eelkõige betooni ja telliseid. Neid jääke on siiani kasutatud peamiselt pinnase tagasitaitmiseks. Kui sel alal saavutada muutus, selle ressursi uuesti kasutamine, on meil võimalik juba lähikümnenditel võtta kümneid miljoneid tonne mineraalseid materjale kasutusele teisese toormena, et neist uusi ehitustooteid teha.” Nende objektide üleriigiline kaardistamine ja hindamine on käimas, andmebaasid loomisel.

“Materjalide ringlus ja kasutamise optimeerimine on väga lai, üha olulisemaks muutuv suund ehitusvaldkonnas.”

Simo Ilomets

Tagasitaitmine pole ringlussevõtt

“See lammutusjääkide matmine ehk tagasitaitmine on Euroopa Liidu praeguste meetodikate kohaselt juba taaskasutamine, rohepoliitika osa. Aga tegelikult pole see ju sugugi keskkonnanahulik, eriti olukorras, kus on ette näha ühest küljest ehitustööde mahtude suurenemist ja teisalt ehitusmaterjalide toorme üsna peatset lõppemist osas piirkondades, ka meil Eestis,” märgib Ilomets.

“Seni on takistanud mineraalsete ehitus- ja lammutusjääkmete materjalina ringlussevõttu ühest küljest mõtteviis – jäätmeis ei nähta võimalikku tooret, teisalt aga ei julgusta selles suunas tegutsema ka praegu veel sellise materjali märgatavalt kõrgem hind võrreldes kaevandatud esmatoormega. Siin on aga oodata muutusi – kui maksvusele pääseb mastaabiefekt,

peaksid hinnad langetama. Potentsiaal on selles vallas meil Eestis väga suur – kasutusest peagi välja minevatest hoonetest on võimalik seda materjali ammutada kümnete miljonite tonnide kaupa. TalTechis tehtud katsed tõendavad, et neid materjale saab lisada näiteks betooni koosseisu ilma selle kvaliteeti halvendamata. Veelgi enam, betooni tugevus, ja mis meie kliimas eriti oluline, külmakindlus võib hoopiski suureneda.”

Ilomets teab, milliseks peaks kujunema ehituse tulevik, ta õpetab seda teistelegi, juhendab ka selleteemalisi uurimistöid, tal on ehitusinseneri kaheksas tase.

“See on väga lai, üha olulisemaks muutuv suund ehitusvaldkonnas – materjalide ringlus ja kasutamise optimeerimine. Mis tähendab näiteks, et kasutusest välja minevad hooned mitte ei lammutata, vaid demonteeritakse. Saadud elemendid, näiteks paneelid, võetakse kasutusele järgmiste hoonete ehitamisel. Oleme praeguseid hooned, nende erinevaid tüüpe uurinud-võrrelnud. See

suund on osalt alles tuleviku-muusika, aga juba on meilt ja mujalt näiteid, et oskuslikult toimetatud demonteerimise tulemusel on võimalik saada hulganisti detaile, mida uute hoonete ehitamisel kasutusele võtta. Selleks on muidugi vajalik ka ringne projekteerimine, arvestades uue hoone projekteerimisel sellise ringkasutatud materjali mõõtude ning füüsiliste omadustega, et oleks tagatud ohutus, kvaliteet ja dokumendid.”

Ilomets kõneleb, et see valdkond on ehitusalal üheks suuremaks uurimissuunaks kogu maailmas. Viimasel ajal on tehnikaülikooli ehituse ja arhitektuuri instituudis ainuüksi tema käe all tehtud mitu magistritööd, kus uuritakse seniste elamutüüpide, näiteks eritüübiliste, eri aegadel ehitatud paneelilamute demonteeritavust, aga näiteks ka erinevate materjalide – betoon, ristkihtpuit, poorbetoon – ehituslikke lahendusi ja ringlussevõtu keskkonnamõju.

Järgmine samm: paralleelprojekteerimine

“Sealt samm edasi on demonteeritud, ringkasutuse jaoks kõlblikuks tunnistatud detailide ladude ehk füüsiliste materjalipankade loomine. Veel samm edasi aga ka alles lammutamisootel majas oma algsel kohal olevate detailide andmebaaside ehk digitaalsete materjalipankade loomine,” toob Ilomets esile. “Neid saab siis kasutada masinprojekteerimisel, nagu vabrikuelementegi kasutatakse. Jah, vaja on muidugi need tulevased detailid aegsasti broneerida,” muigab ta. “Ja kindlasti kuulub kogu protsessi koosseisu nende nii-öelda uute detailide ekspertis, tugevuskatsed – kogu see valdkond. Midagi ei saa selles vallas teha ilma kvaliteedikontrollita,” sõnab ekspert.

“Nimetame neid detaile individuaalselt projekteeritud ehitustooteks,” jätkab Ilomets. “Ma olen ise juba jõudnud anda oma inseneriallkirja kahele sellisele pilootprojektile. Meil on selliste projektide käigus plaanis asja laiemalt esitleda – et kuidas õnnestub ühest hoonest võetud elemendi kasu-

Neid tuleviku ehitusinseneridele hädavajalikke komponente on plaanis uute erialade raames pakkuda juba aasta pärast – süsinikujalajälje temaatika, digiehituse ja ehitusinformaatika, sh mudelprojekteerimine, digikaksikud, suurandmed, digimöödistamine, droonid, protsesside juhtimine, tehisintellekt ...

tamine uute mahtude, uute hoonete püstitamiseks. Et kuidas see päriselt toimub, kuidas õnnestub, mis on õppetunnid. Peab ütlema, et inseneride, materjalitootjate, projekteerijate, ehitajate valmisolek on täitsa olemas ja see kasvab pidevalt. Täpsemalt hinnates – me oleme pika ja huvitava protsessi esimeses pooles,” ütleb ta.

“Tegelikult on väga palju, millest ma räägin, mujal juba tehtud: Põhjamaades, Kesk-Euroopas. Me saame võtta üle nende parimad praktikad. Neid tuleb kindlasti meie oludega kohandada, ka see on suur, tegemist vajav töö, sest hooned ja materjalid on olnud mõneti erinevad. Ja kindlasti peame looma ka meie oma lahendusi. Kõige olulisem aga – ma ütleks, mentaalne hüpe – on suuresti juba tehtud. Kõik on tahtmise küsimus – vaim on pea kõigil, keda see teema puudutab, juba valmis.”

Uue ajastu inseneriõpe algab kohe

“Ja sealt edasi on juba sihikul uute projekteerimisnormide kavandamine, mis näeksid ette alles kavandatavate majade puhul ka nende hõlpsa ja säästliku demonteerimise võimaluse. Näiteks ühes magistritöös selgus äsja, et nõukaaegsete paneelmajade lammutamine pole sugugi lihtne, sest paneelide ühendussõlmed ja ka nende materjalid, eelkõige suurtootmisest tingitult kiirelt kivistuv, seega väga kõva betoon muudavad selle keeruliseks.”

Ilomets valgustab lähituleviku tehnikaülikoolis ehituse õppealadel: “Meil on hoonete ja rajatiste magistriõppe suunal praegu kaheksa peeriala, aga vastab tõe-

le, et meil on kavas teha tulevikus kaks või kolm veel juurde. Praegu, 2025. aasta sügisel, on suurem osa Eesti ehitusinseneri, nii projekteerijaid kui ka ehitusjuhte, saanud oma õppe meil, tehnikaülikoolist, viieaastasest ehitiste projekteerimise ja ehitusjuhtimise integreeritud õppekavast. Aasta pärast, 2026. aasta suvest, avatakse Tallinnas vastuvõtt veel kahel uuel peerialal: üheks on digiehitus ja ehitusinformaatika ning teiseks piirdetarindite projekteerimine, kus on suuresti esindatud ehitusfüüsika ja ehitusmaterjalid, samuti ehitatud keskkonna kliimakindlus ja ressursitõhusus.”

Lõpetuseks

“Ehk kokkuvõtlikult: selle peerialaga soovime pakkuda õppijatele kestliku ehitamise optimaalse materjalikasutuse vaadet, kus on esindatud ka piirdetarindite soojus- ja niiskustehniline toimivus, materjalide püsivus ning kahjustumise vältimine, tagamaks hoonetes mugav ja tervislik sisekliima minimaalse energiavajadusega. Väljatöötamisel on ka täiesti uus õppeaine “Ehitusmaterjalide erikursus,” räägib Ilomets.

Ta jätkab uute õppekavade haaratavate teemade loetelu: “Kogu süsinikujalajälje temaatika, digiehituse ja ehitusinformaatika, sh mudelprojekteerimine, digikaksikud, suurandmed, digimöödistamine, droonid, protsesside juhtimine, tehisintellekt... Kõiki neid tuleviku ehitusinseneridele hädavajalikke komponente on plaanis nende uute erialade raames pakkuda. Rõhutan: juba aasta pärast.” E



T-Konsult OÜ juht Ain Kendra.

FOTO: RAUL MEE

Teedeinsener: Eesti linnade peatänavad ei tohiks muutuda katsepolügooniks

Hiljuti on plahvatanud mitu skandaali Eesti linnade keskväljakute ja peatänavate ebakvaliteetsete ehitustööde pärast. Mis on seda põhjustanud, millised võiksid olla lahendused ja kes peaks koostama nende ehituseks sobiva juhendmaterjali?

AIN KENDRA

T-Konsult OÜ juht, volitatud teedeinsener, tase 8

Viimase viie aastaga on süvenenud tendents, et kui raha pakutakse, tuleb see vastu võtta.

Ja kui juba teha, siis uhkelt, nii nagu varem tehtud pole. Paraku on nõnda, et kui seda uhket lahendust hangitakse kõige odavamalt pakujalt ja ka raha tuleb kiiresti ära kasutada, võib ettevõtmine oodatust oluliselt kallimaks minna.

Eesti arhitektide soovid on juba mõnda aega liikunud seni

kirjeldamata aladel ja erilise hoo said need sisse vabariigi aastapäevaga seotud kampaaniatega linnade keskväljakute ja peatänavate uuendamisel.

Liites nüüd kokku toimetamised juhendmaterjalidega katmata aladel (seotud vuugitäited ja uued tehnoloogiaõuded), pingelise ajagraafiku ja odavaimad pakumised, saame plahvatusohtliku kokteili, mis nii mõnelgi pool on kaasa toonud tööde ümbertegemi-

se garantiiajal (Haapsalu), tagasimaksud rahastajale (Otepää) või koguni kulukad kohtuotsused (Kuressaare).

Kas peatänavad ja keskvaljakud on sobiv katsepolügoon? Mis oleks lahendus?

Eestis on aastasadu pikad kogemused klomp- või munakivist sillutistega

Tehnoloogia on sajanditega kontrollitud, koormus jagatakse võlviga äärekividele või hoone vundamendi müüridele. Sellisel juhul võib kivide all olla ka lihtsalt liiv, kuid sillutise ladumine on käsitöö, mis eeldab kogemusi ning need oskused on kadunud. Aeg on edasi läinud ja arhitektid soovivad tasapinnalist katendit, mis ka ilusti muustris oleks, mõtlemata seejuures koormustele – sest see on juba inseneri rida, arhitekti visioon realiseerida. Materjalide valik turul on lai: erikujulised betoonkivid ja plaadid, klinkerkivid ning kõikvõimalikud looduskivid – nii lõigatud kui ka murtud.

Teedeehituse juhendmaterjalid on suuresti vormistatud ministri määruste (olulisemast kliimaministri määrus 71, taristuministri määrus 101) ja trans-

"TÄNAVAGLID on vaid esimene sammuke standardi uuendamises, kuid see ei kirjelda tehnilisi ega tehnoloogilisi aspekte."

Ain Kendra, T-Konsult OÜ juht

pordiameti juhenditena, seetõttu on põhifookuses asulavälised teed ja nende katendid. Tänavate osas aitab "auku" täita standard EVS 843:2016, mida tahetakse põhjalikumalt ümber kirjutada senisest linnatänavast linnaruumi juhi-seks. See protsess võtab aga veel aega. Sillutistest on kaetud vaid klomp- ja munakivi. Tänavagiid on vaid esimene sammuke standardi uuendamises, kuid see ei kirjelda tehnilisi ega tehnoloogilisi aspekte.

Juhenditega katmata osas võiks "hea tava" raames kasutada ka teiste riikide juhiseid, kuid need tuleb tõlkida – Soome MaaRYL on nüüd kasutatav ka eestikeelsena ja ehk lisandub ka InfraRYL. RYLi baasil on koostatud Espoo katendikataloog. Paraku on ka soomlased

valinud vaid konkreetsed järele proovitud lahendid – tänavakivi liivast sängituskihil, kuid ainult poorsest asfaldist kandevkihil killustikalusel ning sidumata vuugitaittega.

Üksikuid objekte on Eestiski tugevamale alusele ehitatud. Betoon sobiks, kui teekonstruktsiooni all pole torusid, mis võivad vahetust ehk remonti vajada. Asfaldist kandevkihi avamine ja katendi taastamine on tavapärasem. Kuid betoon ise nii alusena kui ka mistahes vuukides on jäik ja allub füüsikareeglitele, paisudes ja kahanedes temperatuuriga. Sidumata vuugitäide (liiva või peenema killustiku segu) ehk mastiks teeb need mängud kaasa, jäik vuugitäide aga eeldab paisumisvuukide kasutamist, et katendit mitte lõhkuda. Vuugilahenduste osas võib häid näiteid leida Saksamaalt, kuid need on keerulisemad.

Riigihankes on võimalikud ka teised hindamisviisid peale odavaima valiku

Kuid siis peaks valiku aluseks olema juba koormust näinud analoogsed objektid. On nii projekteerijaid kui ka ehitajaid, kes piisava põhjalikkusega kõiki riske hindavad ja materjale uurivad-katsetavad, kuid see nõuaks ka põhjalikumat hanke ettevalmistust. Ja kui midagi katseliselt tehakse, tuleb juba alguses arvestada, et katse võib ka aia taha minna ja see ei pruugi olla sugugi tegija süü.

Et looduskivi on kallis, on meil palju kasutatud betoonkive ja -plaate, üldiselt tavalise nelinurkse kujuga, harvem niidirulli-tüüpi. Paraku ei hiilga betoonkivid külmakindluse ja stabiilsusega. Nii on viimasel ajal rohkem kasutatud murtud pinnaga looduskive (nt täringukivi). Nendel aga on lubatud veidi suuremad tolerantsid ehk kõikumised standardmõõdust. See tähendab, et kive tuleb ladumisel valida, et muustrit ja ette antud geometriat järgida.

Lihtsam on kasutada vuugibetooni, sest see võimaldab muustri

Kuressaare keskvaljaku kaks aastat vana sillutiskate.

FOTO: ERR



säilitamiseks vuugivahet varieerida, erinevalt kiilutud sillutisest, kus kivi on kivis kinni ja moodustuvad ebatasasused ehk kivivahed täidetakse liivaga. Suurem koormus eeldab ka tugevamat alust – paraku on ka nõrgema betooni puhul vaja arvestada soojuspaisumise ja vastavate vuukidega, seekord juba läbi kõigi seotud kihtide. Esimesed sellelaadsed lahendid on Tallinnas sadamatrammi projekti raames katsetatud, elu näitab, kas see end ka õigustab.

Sillutiskatete juhendit vajavad kõik osapooled

Juhendit vajavad nii arhitekt, projekterija, ehitaja kui ka omanikujärelevalve insener, eriti siis, kui tegemist on seotud aluse, sängituskihi või vuukidega. Alates materjalide valikust erinevatele koormustele kuni mitmesuguste ehitustoodete (erisegud ja vuugimaterjalid) tootja poolt ette antud tehnoloogiliste nõueteni.

Seotud materjalidest võiks püüda hoiduda, sest see toob kaasa paisumisvuukide vajaduse, mis vajaks selgeid juhendeid – järeleproovitud konstruktsioonide kirjeldusi kataloogina ja vajalikke vuugilahendusi koos reeglitega.

Katendikataloog on ajale jalgu jäänud

Riigiteede projekteerimisel on reeglina võimalik tugineda loenduste aegreale ja selle alusel prognoosida tulevikukoormust. Vallateedel ja linnatänavatel on see raskem, kuna aegread puuduvad ning lühiajalise loendusega võib küll liidluse ja täpsemalt ka koormuse suurusjärku hinnata, kuid tulemuse täpsus jätab soovida. Seetõttu on sobiv kasutada kataloogilahendeid liiklussageduse alusel, võttes suuremates linnades aluseks tulevikuenustused liikluse mudelis, mis arvestaks ka lähiaastatel kavandatavate uusehitisi.

Kümne aasta eest sai Tallinna linnale koostatud tüüpkatendite kataloog ja seda on veidi ka edasi arendatud, kuid see on siiski rohkem Tallinna-keskne.

Erinevalt riigiteedest, kus arvutusalus põhineb ikka 1983. aasta juhisel, on Tallinna kataloog koostatud Soome juhiste baasil (2004/2018), mis võimaldab ehitusprotsessis kontrollmõõtmiste tulemusi võrrelda arvatutuga.

Praegu oleks võimalik koostada uus juhise, võttes arvesse nii kogemusi Tallinna juhise rakendusest, Espoo kataloogi põhimõtteid kui ka mitmeid Tallinna Tehnikaülikooli magistr tööid nii sillutiskatendi kui ka kataloogi arendusvaldkonnas, viisil, mis võimaldaks seda rakendada kõigis tiheasustusalades, aga ka vallateedel. Määrus 71 (asulavälised teed) sätestab raamistikku, mis vastab eurostandarditele ega piira kataloogilahenduste kasutust.

Kergliiklustee ei vaja alati asfaltkatet

Universaalsed lahendused kipuvad olema kallid. Kas meil on jalgrattateele vaja alati asfalti? Soomes on levinud nn kivituhast ehk graniidisöelmetest kattekiht ja kui sellisel mõne aastaga külma-kerkeid ei teki, võib ka asfaldiga katta. Kui aga tekib, on lihtne

külmakerkelised alad korda teha ehk nõrgemad alused asendada. Asfaldi paigalduse järel see enam nii lihtne pole. Oleme katsetanud ka õhemaid aluseid – kui hooldustehnika on piiratud 3,5 tonniga, on võimalik loobuda liivast ja kombineerida alus geosünteedidega kiilustikust. Kiirused on väiksemad ja ehk ei pea ka tasasusnõuded olema maanteega võrdsed.

Määramatus vajab suuremat paindlikkust

Oluline on maksimaalselt ära kasutada olemasolevad teekonstruktsioonid, võttes aluseks lihtsalt mõõdetavad parameetrid (sh kihtidel mõõdetav kandevõime), vajadusel olemasolevat alust stabiliseerides, kuid seda just seal, kus on kandevõimet puudu. See omakorda tähendab, et vaja on suuremat paindlikkust ehitustööde ajal, kuna projekteerimisfaasis saame üsna täpselt paika soovitava tulemuse geomeetria, kuid ei suuda ennustada seda, mis olemasoleva konstruktsiooni all pärast selle avamist leidub.

Kes peaks juhendi koostama?

Seega vajame katendikataloogi, mille põhifookus oleks tänavatel, sisaldaks nii sillutiskatendeid kui ka kergliiklusele vajalikke teid, kuid annaks sobivad lahendused ka väiksema liidlusega vallateedele. Juhendit, mida oleks võimalik kogemuste lisandumisel jooksvalt täiendada.

Transpordiametilt on seda raske nõuda, sest maanteedel on sillutis pigem dekoratiivne element, kui mitte arvestada ristmikke ületavaid laiendusi raskesõidukite pöördekoridoris. Ministeeriumide kontekstis on tegemist tõenäoliselt taristuministri (kliimaministeerium) haldusalaga.

Arvestades äsja loodud maa-ja ruumiameti ambitsioone, võiks asulasiseste teede (tänavate ja väljakute) juhendmaterjali koostamine laiemas mõttes (nii arhitektidele kui inseneridele) olla just selle asutuse valdkond. **E**

"Juhendit vajavad nii arhitekt, projekterija, ehitaja kui ka omanikujärelevalve insener, eriti siis, kui tegemist on seotud aluse, sängituskihi või vuukidega. Alates materjalide valikust erinevatele koormustele kuni mitmesuguste ehitustoodete tootja poolt ette antud tehnoloogiliste nõueteni."

Ain Kendra, T-Konsult OÜ juht

Alliansshanked jõuavad Eestis üha rohkem töölauale, aga seadus pole veel valmis

Kuigi allianssmudel toob taristuehitusse uusi võimalusi ja uue koostöökultuuri, pole riigihangete seadus ja ehituslepingute tavapõhimõtted veel selle loogikale kohandatud, tõdes advokaadibüroo **COBALT** vandeadvokaat **Tavo Tiits** taristuehituse konverentsil.

TRIIN UIBOPUU

Konverentsi programmijuht

Eestis on alliansshanked jõudnud esmakordselt praktilisse faasi – Rail Baltica põhitrassi ja Sindi-Lodja silla projekteerimise ning ehitushange viidi läbi allianssmudeli alusel. Praeguseks on mõlemas hankes sõlmitud ka hankelepingud.

“Allianss eeldab paindlikkust ja eesmärgipõhist juhtimist, kuid meie õigusruum käsitleb ehituslepinguid endiselt töövõtuna,” ütles Tiits. Tema sõnul seisavad hankijad ja töövõtjad nüüd silmitsi olukorraga, kus uut koostöömudelit tuleb rakendada vana seaduse raamides.

Koostöö asemel vastasseisust välja

Tiits selgitas, et allianss on koostööl põhinev hankemudel, kus tellija, projekteerija ja töövõtja tegutsevad juba projekti arendusfaasist alates ühtse meeskonnana, jagades riske ja kasu. “Tavaline töövõtt on vastandlik – üks tellib, teine täidab ja kolmas kontrollib. Alliansis töötavad kõik ühe lepin-



Tavo Tiits taristuehituse konverentsil esinemas. FOTO: ANDRAS KRALLA

gu alusel ehitusprojekti elluviimise nimel,” sõnas Tiits.

Rail Baltica praktika: esimene samm uue mudeli poole

COBALT osales Rail Baltica põhitrassi alliansshanke õigusnõustamisel ja vaidlustusmenetluses. “Kui edukad pakkujad kevadel välja kuulutati, järgnes kohe vaidlus. Õnneks lõppes see kiiresti ja täna on lepingud allkirjastatud,” rääkis vandeadvokaat.

Vaidlus puudutas koostööviimikuse ja projektijuhtimise eest hindepunktide andmist hankija poolt ette antud hindamiskriteeriumi alusel. “VAKO leidis, et hankija

põhendas oma otsuseid ja hindepunktide andmist korrektselt – see näitab, et ka subjektiivseid hindamiskriteeriume saab õiguspäraselt rakendada,” ütles Tiits.

Tema sõnul on Rail Baltica projektis kasutusel *big-room*-tööviis, kus kogu alliansi projektimeeskond töötab iga nädal koos ühe laua taga. “Sellist töökorraldust pole Eesti ehituskultuuris varem nähtud,” märkis ta.

Konverentsil esitatud küsimused ja vastused

Ettekande järel esitasid kuulajad rea praktilisi küsimusi, mis puudutasid alliansi õiguslikke ja lepingulisi eripärasid.

Kas alliansslepingu sees saab teha riigihanget (osa)tööde teostamiseks?

Tiits selgitas, et uut riigihanget samadele töödele teha ei saa. Alliansslepingu täitmisel on edukaks tunnustatud pakkujal siiski võimalik kaasata alltöövõtjaid erinevate tööde teostamiseks eeldusel, et hankija pole keelanud selliste tööde edasi delegeerimist.

“Alltöövõtulepingud peavad vastama riigihangete seadusele ka siis, kui need sõlmitakse alliansi raames,” rõhutas ta.

Kui alliansis selgub, et näiteks keskkonnavaldkonna nõudmised on ebareaalsed või põhjustavad väga suurt kulu, siis kas alliansi raames on võimalik nendest nõuetest mööda minna ka siis, kui alliansi partner on tellija, kuid ei ole riigiametit, kes nõuded esitas?

“Ei või,” vastas Tiits otse.

“Allianss ei saa muuta avalik-õiguslikke nõudeid. Kui need on liiga karmid, tuleb tellijal koos alliansi partneritega taotleda muudatusi vastavalt menetlusele – näiteks keskkonnaametilt. Mööda minna ei tohi.”

Rail Baltica on sõlminud viie ettevõttega alliansslepingu. Kas sellest lepingust võib taganeda ka üks partneritest?

Jah, allianssleping näeb nii tellijale kui ka töövõtjatele ette suhteliselt avarad võimalused lepingust taganemiseks. Näiteks saab tellija lepingust ilma mõjuva põhjuseta taganeda, st taganeda saab ka siis, kui töövõtjad pole oma kohustusi rikkunud. Ka töövõtjatel on üldjuhul õigus lepingust taganeda ilma mõjuva põhjuseta.

Millisest summast riigihanke-seaduse mõistes arvestatakse 15% lisatööde piirväärtust olukorras, kus lepingu sõlmimise hetkel ei ole veel projekti eesmärgmaksumust kokku lepitud?

Siin tuleb ilmselt samamoodi lähtuda hankelingu eeldatavast ehk algsest maksumusest. Seda sõltumata sellest, et projekti täpsem sihthind selgub alles lepingu täitmise käigus arendusfaasis.

“Kui sihthind hiljem suureneb,

ei tähenda see, et 15% piir nihkuks kaasa. Seadus pole veel alliansi loogikaga päriselt kohandatud,” märkis Tiits.

Tooge näide, miks peaks lepingut muutma, kui leping põhineb eesmärkidel. Eelarve ei ole lepinguga seotud, sest sihthind sünnib alles pärast lepingu täitmist.

Tiits selgitas, et lepingut muudetakse juhul, kui projekti elluviimiseks ja eesmärkide saavutamiseks on vaja teha täiendavaid tegevusi või muudatusi, mida algset polnud ette nähtud.

“Eesmärgi muutmine ei pruugi olla lepingu muutmine, aga kui see mõjutab lepingu sisulisi tingimusi, lepingu hinda, maksetingimusi või tööde tähtaegu, kvalifitseerub see juba muudatusena,” sõnas ta.

Kuidas jaguneb vastutus (sh tasumiskohustus) alliansi partnerite vahel, kui alltöövõtuleping sõlmitakse ühe alliansi ettevõttega? Ja kas alliansi tellija on samuti vastutav, kui peaks tekkima lepingu partnerite vahel probleemseid nõudeid jne?

“Vastutus on ühine – see on alliansi tuum,” ütles Tiits. Ka allianssleping ise on ühine, mis tähendab, et allianssi kuuluvate tellijate ja töövõtjate vahel eraldi alltöövõtulepinguid ei sõlmita. Osapoolte ühise vastutuse põhimõtte kohaselt vastutab tellija samuti probleemide lahendamise eest. Lepingupoole vastutus (sh kahju kandmise kohustus) võib alliansslepingu loogika järgi tekkida ka siis, kui see lepingupool ise pole oma kohustusi rikkunud.

Kui alltöövõtu sõlmib üks allianssi kuuluv partner, siis probleemide korral võib vastutus lõpuks kanduda kogu alliansile, sh tellijale, kes on samuti alliansslepingu osapool.

Mis jäi õhku?

Kuigi enamik küsimusi sai vastuse, jäi konverentsil kõlama üks peamine mõte: Eesti õigusruum vajab alliansshangete jaoks täpsustamist.

Ebaselgust tekitas ka küsimus, millisest summast tuleb arvutada

“Allianss eeldab paindlikkust ja eesmärgipõhist juhtimist, kuid meie õigusruum käsitleb ehituslepinguid endiselt töövõtuna.”

Tavo Tiits,
advokaadibüroo COBALT vandeadvokaat

15% muudatuse piir, kui lepingus pole fikseeritud hinda. Ka küsimus, kuidas käsitleda ühe partneri võimalikku lahkumist, vajab tulevikus täiendavat regulatsiooni ja praktikat.

“Allianss on koostööpõhine, aga meie seadusandlus on eelkõige kirjutatud klassikalise töövõtulepingu jaoks,” võttis Tiits teema kokku. “Eestis on see mudel alles kujunemas – õpime seda koos.”

Tiitsi sõnul toob allianss taristuehitusse usalduspõhise koostöö, mida avalik sektor on kaua otsinud.

Rail Baltica kogemus näitab, et mudel võib toimida ka suurtes riiklikes projektides, kui osapooled on valmis läbipaistvuseks ja ühiseks vastutuseks.

“See on suur samm edasi – mitte ainult lepingute, vaid kogu mõtteviisi muutus,” ütles Tiits. “Kui tavaliselt otsustab tellija, kuidas töö käib, siis alliansis peab ta ise olema valmis meeskonnas tegutsema. See nõuab kultuurimuutust – eelkõige usaldust.” E

Millele alliansi hankemudel toetub?

- Ühine eesmärk ja sihthind – eelarve kujuneb koostöös, mitte ette antud hinnapakumisenä.
- Ühine risk ja kasu – kõik osapooled jagavad nii ületatud kulud kui ka säästu.
- Avatud raamatupidamine – kulud ja muud finantsandmed on kõigile osapooltele nähtavad.
- Ühine juhtimine – ühine projektiorganisatsioon, otsuseid tehakse konsensuslikult.
- Ühine leping – üks leping, ühine vastutus.

Veldan Ehitus: me ei ole nii rikkad, et Eestis allhangerit teha

Veldan Ehitus on otsustanud alltöövõttu mitte teha. “Me pole nii rikkad kui pangad – miks me peaksime 90 päeva suuri börsifirmasid finantseerima,” selgitas katusetöid tegeva ettevõtte juht **Tõnu Näär**.

URVE VILK

Veldan Ehitus on teadlikult loobunud alltöövõtust, et vältida rahavooprobleeme ja säilitada kontroll oma tööde üle. Juhi Tõnu Nääri sõnul on see olnud teadlik otsus. “Me pole nii rikkad kui finantsasutused – miks me peaksime 90 päeva suuri ettevõtteid finantseerima.”

Ettevõtte tegeles katuste ehituse, fassaadide soojustuse, samuti erinevate plekitöödega. “Praegu oleme aasta tulemustega rahul, kuigi kevad oli varasemast halvem,” kommenteerib Näär olukorda.

Tema sõnul loobusid kevadel objektidest mõned kliendid, kellel olid olemas eellepingud ja kes olid ka broneerimistasud juba maksnud. Paljud katusetööd kukkusid ära, sest klientidel muutus majanduslik seis: kellel oli lahutus, kellel juhtus töökohaga midagi, kes ei julgenud midagi teha meie turuolukorra ja üldse maailma olukorra tõttu.

Seega aasta algus mängis natuke vingerpussi. “Aga kuna



FOTO: KODULEHT

Veldan Ehituse renoveeritud kivikatus.

me töid kokku ei ahnitse – tööde järjekord on keskmiselt kaheksa kuud kuni aasta, löi see meie plaane segamini, aga tulime sellest ilusasti välja ja tänaseks oleme saavutanud uuesti stabiilsuse,” täpsustab Näär.

Kliendid jõuavad nendeni peamiselt suust suhu soovitude kaudu. “Meil on erakliendid. Võib öelda, et oleme personaalehitaja staatuses – teeme ka eksklusiiv-ehitust – ja info liigub meie kohta suust suhu ehk ehitame väga palju tänu selle, et meid soovitakse ehk uued kliendid jõuavad meieni tänu vanadele klientidele. Päris uusi kliente on meil suhteliselt vähe, aga kevadel tekkinud murekohad olidki seotud just uute klientidega.”

Alltöövõtust loobumine on olnud ettevõtte teadlik otsus. “Või kui, siis võiksime teha suurte ettevõtetele, kes garanteeriks, et saame oma rahad õigel ajal kätte. Me pole nii rikkad nagu finants-

“Meie jaoks on maksetähtajad kriitilised, sellepärast ei taha me oma raha kinni panna.”

Tõnu Näär, Veldan Ehituse juht

asutused, et suuri firmasid finantseerida. Oleme väike osühing ja proovime ikkagi mingil määral oma meeskonda kaitsta ning ka kasumit teenida.”

Näär lisab, et ega pank seni oota, kuni rahad on tellijalt laekunud. “Miks meie peaksime siis 90 päeva suuri börsiettevõtteid finantseerima? Meie jaoks on maksetähtajad kriitilised, sellepärast ei taha me oma raha kinni panna.”

“Probleem on pigem, kuidas leida kvaliteetset tööjõudu, mitte tööd. Võtame aeg-ajalt kellegi tööle ja õpetame välja – mõnest saab asja, mõnest mitte.”

Tõnu Näär, Veldan Ehituse juht

Allhangetel pakutav hind pole jätkusuutlik

Allhanget ei taheta ka seepärast teha, et Eestis otsitakse jätkuvalt võimalikult madalat hinda, mis pole jätkusuutlik. “Soomes riik on enda turusüsteemi selles osas päris hästi korda teinud, et alltöövõttu ei tehta firmadega, kelle hind on madalam tasemest, millega pole võimalik töödega välja tulla. Ehk piirid on ees – soomlane saab aru, et teatud piirist alates töödega välja ei tule.”

Eesti ehitajal pole aga kodus võimalik enam välistööjõuga konkureerida, kuna nemad lepivad kehvemate tingimustega, näiteks mitmekesi elamisega ühes toas. “Piltlikult öeldes: materjalid on meil kõigil enam-vähem sama hinnaga käes, need võivad kõikuda ehk pluss-miinus kümme protsenti. Aga töörahad, kui jagada need vastavalt normtundidele, jäävad ukrainlastel seitsme euro juurde tunnis, millega meil pole mõtet tööle minna.”

Renoveerimisel on järjekord ukse taga

Veldan Ehitus tegeleb ka renoveerimisega. “Paljud tahavad vana talukompleksi, palkmaja või palksauna renoveerida, aga oskajaid on vähe – seal on vajalik teistpidi mõtlemine kui uue ehitamisel, ei piisa sellest, et paned kähku kokku.”

Enamik ehitajaid tahavad ehitada uut ja ägedat, sest seda on lihtne teha ega pea mõtlema. “Renoveeritava turu osakaal on meil tegelikult väga suur – tänu sellele on meie tööpõld lai ja tööde järjekord kuni aasta. Ütleme kliendile alati, et kui ta on nõus ootama, siis me võtame ta ette, kui ei, siis turg on täis ehitajaid, kes saavad tulla homme või nädala pärast. Aga meil on paratamatult järjekord.”

“Paljudele noortele ei saa peale panna survet, et nad igal hommikul tööle tuleksid. Ja mis on veel väga kurb: paljudel on arvamus, justkui ehitus oleks mingisugune teise järgu töö.”

Tõnu Näär, Veldan Ehituse juht

Renoveerimine võib olla kallim

Nääri sõnul on renoveerimist sooviv klient ka hinna osas sageli paindlikum, sest see on üldteada fakt, et renoveerimine võib minna kokkuvõttes kallimaks kui uue rajamine. “Ütlen paljudele klientidele, et äkki oleks lihtsam asi kokku lükata – uus tuleks odavam. Aga kui seal on oma lugu sees, siis tahetakse taastada, ja kui klient seda soovib, pole see ka meile probleem. Mul on sellised kliendid, kes annavad võtme üle ja kelle ainus soov on, et nad saaksid lõpptulemusega rahule jääda,

mingu see siis maksma nii palju, kui läheb.”

Veldan Ehitus tegutseb lisaks Eestile ka Soomes, kus firmal on tütarettevõte. Töötajaid on kahe riigi peale kokku 13. “Soomes on meil kõik teenused põhimõtteliselt samad mis Eestis, teeme katuseid ja renoveerimisi. Kui võrrelda Soome turgu Eesti omaga, siis Soome riik kaitseb rohkem ehitajat. Eraklient, kellest ma midagi ei tea, aga kellega mul on leping, peab seitsme päeva jooksul raha ära maksma – siiamaani on maksetähtaegadest kenasti kinni peetud,” jagab kogemusi Näär, kes on Soomes tegutsenud aastast 2010.

Tööjõu leidmine endiselt keeruline

Töö leidmisega ettevõttel probleeme pole, aga tööjõu leidmine on Nääri sõnul märksa keerulisem. “Probleem on pigem, kuidas leida kvaliteetset tööjõudu, mitte tööd. Võtame aeg-ajalt kellegi tööle ja õpetame välja – mõnest saab asja, mõnest mitte,” nendib Näär.

Valikut tehes on tema jaoks kõige olulisem töötaja distsipliin. “Hommikul kell kaheksa algab tööpäev, nii esmaspäevast reedeni. Kui selleks ajaks tööle ei jõua, pole vaja tullagi. Ülejäänu saame õpetada töö käigus. Aga koolides on meil täna väga suur probleem, et noored ei taha enam ehitust õppida – see on raske ja must töö. Eelmine aasta läks kaldkatuse ehitust Eestis õppima ainult üks inimene,” toob ta näite.

Näär kuulub ka Eesti Katuse- ja Fassaadimeistrite Liitu. “Meil on hetkel tööjõu järeelkasvuga suur mure. Mäletan hea sõbra juttu kümnekond aastat tagasi, mil ta ütles: Tõnu, sinu käed on kümne aasta pärast kulla hinnaga, sest oskavad tööd teha.

See on tõsi. Paljudele noortele ei saa seda survet peale panna, et nad igal hommikul tööle tuleksid. Ja mis on veel väga kurb: paljudel on arvamus, justkui ehitus oleks mingisugune teise järgu töö.” **E**



Aasta alguses toimuv *kick-off*-konverents annab sulle koheselt eelise – enne, kui turg teeb oma järgmise pöörde. Kui tegutsed kinnisvaras, linnaplaneerimises, arhitektuuris, finantsis, ehituses, õigusvaldkonnas või juhid ettevõtet, mille portfelli on kinnisvara, siis on see sündmus sinu 2026. aasta kõige olulisem stardipositsioon.

MIS SIND KONVERENTSIL EES OOTAB?

- **Eluasemeturu võlu ja valu – aus ülevaade olukorrast**
Järelturg kihab, uusarendused kuhjuvad, üüriturug alles selgineb. Me ei räägi ilustatud lugusid, vaid toome sinuni faktid, trendid ja nende päris mõjud.
- **2026. aasta strateegilised riskid ja võimalused**
Räägime, kus peitub kasum, kus ohukohad ja millised otsused eristavad võitjaid kaotajatest.
- **Ekspertide prognoosid, mida mujalt ei saa**
Eesti mõjukaimad analüütikud ja tegijad avavad oma nägemuse – mis saab hindadest, finantseerimisest, üüriturust, pakkumisest ja nõudlusest?
- **Lahendused, mida sektor päriselt ootab**
Kuidas tasakaalustada portfelli, kuhu paigutada kapital, millised mudelid töötavad ja millised mitte? Toome välja konkreetsed juhised ja praktikute kogemused.
- **Võrgustik, mis loeb**
Kõik olulised otsustajad on kohal. See on koht, kus sünnivad uued koostööd ja saadakse kätte info, mis aitab teha kiiremaid ja targemaid valikuid.

Lavale astuvad valdkonna tipptegijad,
sealhulgas **Tarmo Leppoja, Martti Krass, Kaarel Loigu,**
Kristjan-Thor Vähi, Andro Mänd, Tõnis Arjus ja paljud teised.
Päeva juhivad **Urmas Vaino** ja **Ardo Roosimaa**.

Äripäev

Programm ja registreerimine: pood.aripeev.ee

 Ehitusuudised.ee

 Kinnisvarauudised.ee



Ehituse projektijuhtimise seminar

4.2.2026

Ehitusuudised.ee korraldab seminari ehituse projektijuhtidele, et tunnustada projektijuhi nõudlikku tööd ja jagada kogemusi möödunud aastal valminud silmapaistvate projektide ehitamisest. Osalejad saavad praktilisi näpunäiteid, mida rakendada oma igapäevatöös.

Seminar toimub 15. korda ja on suunatud projekti- ja objektijuhtidele, ehitusettevõtjatele ning teistele ehitusvaldkonnas tegutsevatele. Fookus on ainult kogemuslugudel, hiljuti lõpule jõudnud huvitavatel projektidel ning nõuannetel töö tõhustamiseks. Seminar toimub 4. veebruaril 2026 Tallinnas.

- Kuuled kogemuslugusid keerukatest projektidest ja saad praktilisi nõuandeid, kuidas efektiivsust tõsta ja vigu vältida.
- Parimad esinejad, kes jagavad siseringi teadmisi projektidest, mis on valdkonnas teerajajad.
- Poolepäevane intensiivne programm annab maksimumi, ilma et kulutaksid kogu tööpäeva.
- Saad inspiratsiooni, kuidas läheneda projektidele nutikamalt ja leida lahendusi raskustele. Lisaks kohtud teiste projektijuhtidega, kes jagavad samu väljakutseid.
- Seminar on loodud sinu panuse väärtustamiseks – tunnusta ennast ja ammuta motivatsiooni, et olla veelgi parem.

VILPE SENSE – niiskust tuvastavad andurid

- Lihtne paigaldus
- Info reaalajas – „tervisekontroll 2x päevas“
- Info talletub pilveteenusesse
- Oodatav kasutusiga kuni 15 aastat
- Meelerahu – kindel katus!



VILPE[®]
Sense



**Väike seade,
suur mõju**



Wive värskeõhuklapp



Energiaõhusad
väljapuhketorud



Flow
väljapuhketorud



ECO katuse-
ventilaatorid



Juhtmevaba
ventilatsiooni
juhtseade



Vahelduvvooluga
katuseventilaatorid



Katuseluugid



Kinnitid ja
tüüblid



Ross
tuulutustorud



Vilpe IO
Seinaelement



Õhuvõtutorud



Läbiviigud
erinevatele
katusetüüpidele



Alarõhutuulutid



Solar läbiviigud

Multi-
funktsionaalne
ventilatsioonivõre



Sense
niiskust mõõtev
nutisüsteem



TAMREX

Proovi ja tunneta esmaklassilist kvaliteeti oma käega

Hea varustus on elustiil.

Külm ja niiske ilm ei küsi, kas sa teed tööd, roogid lund, jalutad koeraga, matkad rabas või koristad koduõue. Pakume uue valiku enneolematult mugavaid, nägusaid ja funktsionaalseid kindaid, mis on loodud kaitsma sinu käsi täiesti uuel tasemel.

TouchGrip Thermo veekindlad talvekindad

- ☑ Mugavad ja kerged
- ☑ A+ klassi sünteetiline nahk ja libisemiskindel peopesa
- ☑ Veekindel membraan
- ☑ Soe fiisvooder
- ☑ Puutetundlikud TouchGrip sõrmeotsad
- ☑ Elastne käesalg ja kummiga randmeosa
- ☑ Tööks ja vabaajaks külmades ja niisketes tingimustes

13.20 €



44-374W



44-375W

TouchGrip Thermo UltraWarm veekindlad talvekindad

- ☑ A+ klassi sünteetiline nahk ja libisemiskindel peopesa
- ☑ Liimitud veekindel membraan
- ☑ 3M™ Thinsulate™ EX 20 isolatsioon ja 220 g polaarfiisvooder
- ☑ Ekraanitundlikud
- ☑ Elastne käesalg ja kummiga randmeosa
- ☑ Tööks ja vabaajaks külmades ning niisketes tingimustes

20.30 €



44-490

WinterLite kerged talvekindad

- ☑ Thinsulate™ vooder
- ☑ PU-nahast peopesa
- ☑ Ekraanitundlikud
- ☑ Helkurelemendid
- ☑ Jahedates tingimustes

22.00 €



44-493

WoolSync

- ☑ Õhukesed meriinovillane materjal
- ☑ Pehme fiisjas sisepind
- ☑ Ekraanitundlikud
- ☑ Libisemisvastased silikoonist punktid
- ☑ Sobivad aluskinnasteks

23.90 €



44-487

WinterSport veekindlad talvekindad

- ☑ Thinsulate™ vooder
- ☑ Veekindel PU-nahast peopesa
- ☑ Ekraanitundlikud
- ☑ Randmel krõpskinnitus
- ☑ Tööks ja vabaajaks külmades tingimustes

29.00 €



44-491

NordicLeather täisnahast talvekindad

- ☑ Kerge soojendusvooder
- ☑ Täisnahast peopesa
- ☑ Ekraanitundlikud
- ☑ Tööks, vormikindaks ja vabaajaks külmades tingimustes

35.00 €



44-492

ArcticLeather veekindlad täisnahast talvekindad

- ☑ Thinsulate™ vooder
- ☑ Üleni täisnahast
- ☑ Veekindel membraan
- ☑ Ekraanitundlikud
- ☑ Tööks, vabaajaks ja motosportdiks külmades tingimustes

68.00 €

MUGAVUS. KAITSE. FUNKTSIONAALSUS. STIIL.

Hinnad sisaldavad käibemaksu ja kehtivad, kuni kaupa jätkub!

TAMREX OHUTUSE OÜ

UUS KAUPUS
PIRITA

Merivälja tee 1

Tel 654 9900 e-post: tamrex@tamrex.ee www.tamrex.ee

TALLINN Laki 5, Pärnu mnt 139c, Katussepapi 35,

VALGA Vabaduse 39 • NARVA Maslovi 1 • HAAPSALU Ehitajate tee 2a

• TARTU Teemandi 2, Ringtee 37a, Nõlvakaare 4 • PÄRNU Riia mnt 169a • RAKVERE Laada 22 • JÕHVI Tartu mnt 30a • VÕRU Piiri 2 • VIILANDI Tallinna 86

• PAIDE Pikk 2 • JÕGEVA Tallinna mnt 7 • TÜRI Rakvere tee 23 • RAPLA Tallinna mnt 2a

• KEILA Keki tee 1 • KURESSAARE Tallinna 80a