

Äripäev

MAI 2025
NR 5 (296)

EHITAJA



TEHINGUTE ARV
ELUASEMETURUL KASVAB Lk 26

EESTISSE KERKIB
28 UUT TEHAST Lk 38

MARU BETOONITÖÖD:
TULEB ERISTUDA Lk 14

TÖÖKINDEL TEHNIKA, JÄRJEEKINDEL TEENINDUS

- UUED JA KASUTATUD MASINAD
- MÜÜK JA RENT
- HOOLDUS JA REMONT
- VARUOSAD JA LISASEADMED
- JLG KÄÄR- JA POOMTÖSTUKID

ROTATOR



www.rotator.ee

Rotator Eesti OÜ

Tel. 588 59252

Harjumaal: Suur-Sõjamäe 52, Tallinn

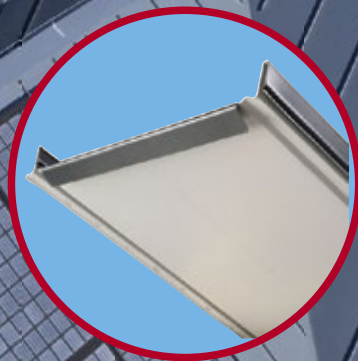
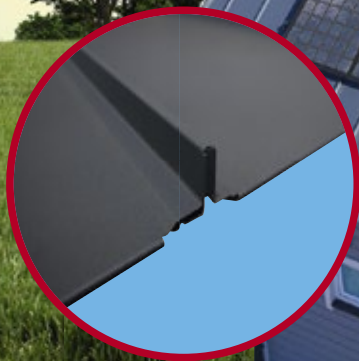
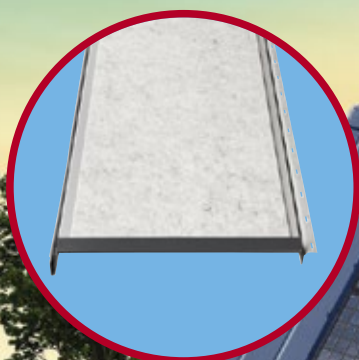
Tartumaal: Teeninduse tee 1, Tõrvandi, Kambja vald

Hitachi ja JLG tehnika ning VTN lisaseadmete ametlik edasimüüja

Uus Klassik- uus kvaliteet, uued võimalused!



- **Kõrgemad ja tugevamad lukud**—parem veepidavus ka väiksema kaldega katustel
- Täiendavat **jäikust** ja **siledamat** lõpptulemust tagavad **jäigastussooned**
- **SoundControl**—kuni 35% vaiksem katus
- **Kruvivaba räästalahendus**—kiirem, tugevam ja korrektsem tulemus
- “Tuisukorgid”



AS TOODE KATUSEABI:
TELEFON: 659 9400, 800 7000

www.toode.ee
toode@toode.ee



**EHITUS JA
KINNISVARA**



**LOE JA
KASUTA**

6 UUDISED

12 ERIALALITUDE
UUDISED

14 MARU BETOONITÖÖD:
RASKEL AJAL TULEB ERISTUDA

Taavi Varb: "Ehitusturg ei ole kadunud, ta on lihtsalt muutunud aeglasemaks ja valivamaks." Ehitusuudiste eripreemia pälvis ettevõtte Maru Betoonitööd kahe maamärgilise hoonekompleksi kaasehitamise eest.

18 ÜLE TALLINNA KERKIVAD
UUED TERVISEMAJAD

Tallinna eri linnaosadesse on kerkinud mitu tervisemaja: Pelgulinna, Tallinn-Väikesesse, Ülemistesse. Enda järke ootab ka Mustamäe Tammsaare tervisemaja.

23 HENRI LAKS LAHKUB
HEPSORI JUHI KOHALT

Senine juhatuse esimees Henri Laks asub ettevõtte nõukokku.

24 EVERAUS LOOBUB EHITAMISEST
Edaspidi suunatakse ressursid ja kompetents arendustegevusse ning ehitusteenus ostetakse sisse peatöövõtu korras.

26 ELUASEMETURUL TEHINGUTE
ARV KASVAB, PAKKUMISTE
HINNAD LANGEVAD

Aasta on alanud Eesti korteriturul oodatust aktiivsemalt – tehingute arv kasvas kümnendiku võrra.

27 KODUOSTJATE EELISTUSED
ON VASTUOLULISED

Peep Sooman: loodetud kevadine tormijooks jäi ära, uusarenduste turul jätkub ülepakkumine.

30 EHITUSLEPINGUS TASUB
HINNAD INDEKSEERIDA

Nõu annab Advokaadibüroo Cobalt vandeadvokaat **Sandra Sillaots**.



14

18

30

44

32 MATERJALI-, TEHNOLOOGIA-,
TOOTMIS-, TRANSPORDI-
UUDISED

36 OMAVALITSUSED OOTAVAD
RIIGILT TEEDE KORRASHOUIKS
SUUREMAT TUGE

Seda näitab Eesti Taristuehituse Liidu poolt erinevaid regioone esindavate kohalike omavalitsuste seas läbi viidud uuring.

38 EESTISSE KERKIB
28 UUT TEHAST

Tööstusuudiste värskest ülevaatest selgub, et tänava on Eestis rajamisel või valmimas 28 uut tehast ja tootmishoonet – kümne võrra rohkem kui mullu, mil kaardile jõudis 18 tootmist.

40 PANGAD NÜGIVAD ENERGIA-
MÄRGISEID, ETTEVÕTTED
EI VÕTA VEDU

Pangad uurivad laenusaaajalt alati ka energia-märgise ja -arvutuste kohta, kuna neil on kohustus oma tagatisportfelli energiaefektiivsust raporteerida, nügides sellega ka turgu, mis on aga veel aeglane ja segaduses.

43 EESTI RANGED ENERGIA-
MÄRGISED MUUDAVAD
EHITUSE KALLIMAKS

Energiamärgise rangete nõuete täitmise mõjul muutub ehitamine kallimaks ja A-energiaklassi saavutamine nõuab lisainvesteeringuid.

44 TALLINNA TRENDIKA
KVARTALI TAGA PEITUB SKAN-
DAALSE INSENERI SUUR EDULUGU

Kopli asuv Põhjala tehase kvartal on praegu üks Tallinna kinnisvaraturu kuumemaid paiku. Endine tööstuspiirkond täitub kallite korterite ja trendikate kohvikutega.

50 KONVERENTSI- JA
KOOLITUSKALENDER

EHITUSUUDISED.EE TOETAJAD:



EHITUS5 ECO



Äripäev

TOIMETUS

Peatoimetaja-projektijuht
Teeli Rummelg
E-post teeli.rummelg@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.

Heitlik aeg sunnib üles leidma enda tugevused

Ehitussektor seisab tänavu kevadel jätkuvalt silmitsi ebakindluse ja muutunud oludega, mis sunnib ettevõtteid ümber mõtestama oma senised tegevused. Oodatud kevadine tormijooks kinnisvarale jäi ära ja kuigi turul on märgata elavnemist, ei oota keegi enam niipea "vana normaalsuse" kiiret taastumist. Ettevõtted peavad kohanema kiiremini kui kunagi varem.

Ühe suunana on ettevõtted hakanud ümber kujundama oma sisemisi struktuure. Näiteks koondas Everaus Kinnisvara ehitusüksuse, et keskenduda arenduste juhtimisele läbi peatöövõtu, mis võimaldab neil olla paindlikumad ja kuluefektiivsemad. See võib näidata uut trendi, et kui veel mõni aasta tagasi ehitusbuumi ajal otsisid arendajad ehitajaid tikutulega taga ja lõpuks loodi enda ehitusüksused, siis nüüd saadakse aru, et ühel ettevõttel pole mõistlik kõigega tegeleda ning parem on jääda nende liistude juurde, milles ollakse kõige tugevamad ja mis enim innustab. Samamoodi on ehitusettevõtteid tõmmatud kokku inseneriüksusi, sest heitlikel aegadel on efektiivsem teenust sisse osta ja hindades läbi rääkida.

Turuolukorra muutudes on ka arendusportfellid üle vaadatud. Ettevõtted suunavad rohkem tähelepanu valmis projektide realiseerimisele ja lükkavad keerulisemaid või riskantsemaid arendusi edasi. Kliendikesksem lähenemine on samuti tõusuteel – hinnatakse senisest täpsemalt, millised kodud või äripinnad on tegelikult nõutud ning milline peaks olema nende hind, asukoht ja funktsionaalsus.

Lisaks nähakse rohkem vaeva sellega, et suurendada ettevõtte nähtavust ja usaldusväärsust – firmad on hakanud värbama turundus- ja kommunikatsioonijuhte, kelle järele paar aastat tagasi puudus vajadus, sest järjekord korteristajatest ulatus koridori.

Kokkuvõttes on näha, et keeruline aeg on suunanud ehitus- ja kinnisvarafirmasid mõtlema efektiivsemalt ja muutma tegevusi paindlikult – need omadused saavadki olema konkurentsieeliseks uue majandustsükli kujunedes.

Teeli Rummelg
Ehitusväljaannete juht



Ehituses tänavu olulist hinnakasvu näha ei ole

Ehituse hindu hoiab jätkuvalt mõõdukana ehitusturu väike aktiivsus. Kuna nõudlust väga palju ei ole, on ka ehitajatel vaba ressursi ja konkurentsi rohkem.

Ehituse hinnad on aasta jooksul kallinenud muu hinnatõusu taustal minimaalselt. Selle aasta märtsis maksis ehitamine 1,3 protsenti rohkem kui aasta varem. Nii nagu ka ülejäänud majanduses, on kasvamas kulu tööjõule ja suhteliselt vähem kallinevad kaubad.

Ehituses on tööjõud läinud aastaga 1,6 protsendi võrra kallimaks. Samas on ehitusmaterjalide hind kasvanud vaid 0,6 protsendi võrra. Ehitusmasinad, mis olid pikalt üsna odavad, on aga nüüd kallinemas. Võrreldes aastataguse ajaga olid nad 3,2 protsenti kallimad.

Ehituse hinnad on vähem kasvanud alates 2019. aasta lõpust kui tarbijahinnad. Võrreldes 2019. aasta detsembriga on hinnad tõusnud 38,4 protsenti. See teeb ehitamise suhteliselt odavamaks. Samas, kuna ostujõud pole taastunud ja intressimäärad on suhteliselt kõrged võrreldes viie aasta tagase ajaga, on huvi ehitamise vastu pigem mõõdukas.

Ehituse hindu hoiab jätkuvalt mõõdukana ehitusturu pigem väiksem aktiivsus. Kuna nõudlust väga palju ei ole, siis ehitajatel on ka vaba ressursi ning

konkurentsi rohkem. Ehitajate endi sõnul piirab kõige rohkem ehitamise mahte ebapiisav nõudlus. Samuti hoiab ehituse hindu mõõdukana Rootsi ja Soome väike ehitusmaht. Kinnisvaratsüklid on tavaliselt pikemad kui majandustsüklid ning kuigi meie põhja- ja läänepoolse naabri kinnisvaraturud on taastumas, võtab see aega. Ukraina ülesehitamine, mida on oodatud, on taaskord edasi lükkumas.

Sel aastal on oodata minimaalset ehituse hindade kasvu. Käibemaks mõjutab aga kulusid siingi. Teiselt poolt on praegu alanemas naftahinnad ning kuna energiakandjatel on ehitusmaterjalide hinnas oluline roll, võib osa kaupu odavneda. Tööjõu hind on aga jätkuvalt kasvamas.

Üldise ebakindluse taustal oleks ehitusturu oluline aktiveerumine ootamatu. Kuigi praegust ehitustööde portfelli nähakse samas seisus kui aasta varem, siis järgmise kolme kuu tellimuste osas ollakse varasemast veidi optimistlikumad.

Lenno Uusküla,
Luminor Eesti peaökonomist



FOTO: LIIS TREIMANN

*Ainus põhjamine teraskatuse materjal Greencoat Pural BT –
nüüd saadaval jätkusuutliku värvkattega*



GreenCoat Pural BT pakub:

- ▶ Põhjamaist kvaliteeterast.
- ▶ Suurepärase UV-kindlust (Ruv4) ning korrosioonikindlust (RC5).
- ▶ 50 µm paksune bioloogilisel materjalil põhinev (Bio-based Technology, BT) värvkate tagab vastupidavuse mehaanilisele koormusele.
- ▶ Jätkusuutlik lahendus.
- ▶ Värv on väga püsiv, materjali on lihtne hooldada ja see on tänu toote pikale kasutuseale ka kulutõhus.
- ▶ 50-aastane tehniline garantii terasele.
- ▶ 25-aastane garantii pinnakatte esteetilisele välimusele.

Küsi GreenCoat värvkattega materjali Eesti teraskatuste tootjatelt.



Rubriiki toimetab Teeli Rummelg
e-post: teeli.rummelg@aripaev.ee



FOTO: OLEG HARTSENKO

Nordecon allkirjastas Tiskre kooli ehituslepingu

HARKU VALLA HALDUSETTEVÕTE OÜ STRANTUM JA NORDECON AS allkirjastasid neljapäeval lepingu Tiskre kooli rajamiseks. Ehitustööd algavad juba lähinädalatel, eesmärgiga avada kooli uksed 1. septembril 2026.

Hoone 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.

Uue koolihoone ehitust rahastavad Harku vallavalitsus ja vallale kuuluv ettevõtte OÜ Strantum. Viimane viis vallavalitsuse tellimisel aasta alguses läbi ka rahvusvahelise riigihanke, millele esitati üheksa pakkumist.

“Tiskre põhikooli ehituslepingu allkirjastamine tähistab olulist sammu edasi Harku valla haridusvõrgu arendamisel. See kool on olnud kohalike perede jaoks kauaoodatud ja hädavajalik – Tiskre on valla kõige kiiremini kasvav piirkond, kus elab palju noori lastega peresid. Uue kooli rajamine aitab tagada, et piirkonna lapsed saaksid õppida nüüdisaegses ja inspireerivas õpikeskkonnas oma kodu lähedal,” ütles Harku vallavanem **Erik Sandla**.

“Väga hea meel on panustada Eesti kooliharidusse meie moel: ehitades uus ja kaasaegne koolihoone, millest võidab terve kogukond. Lisaks õppehoonele ehitame muljet avaldava staadioni ja palju mängu- ning puhkealasid. Koolikompleksis hakkavad tegutsema mitmed huvi- ja spordiringid, noortekeskus ning loomulikult raamatukogu. See kool on ideaalne täiendus kiirelt kasvavale piirkonnale,” kommenteeris Nordeconi juhatuse liige **Tarmo Pohlak**. “Meie eesmärk on selge: teha kõik, et Tiskre lapsed saaksid juba 2026. aasta septembris alustada kooliaastat uhiuues majas, hoolimata pingelisest tähtajast.”

Lasnamäe laieneb: juurde ehitatakse 300 uut korterit

HEPSOR JA INVESTEERIMISETTEVÕTE EFTEN ÜHENDAVAD JÕUD, et ühiselt ehitada Paevälja elamupiirkonda ligi 300 uut korterit. Ehituse algus on planeeritud 2026. aasta kevadesse.

Lauluväljaku ja kavandatava Tallinna haigla vahetus läheduses saab Paevälja elamupiirkond olulist täiendust. Rajatavatesse hoonetesse tulevad kodud ja äripinnad, mis koos hoolikalt planeeritud avaliku ruumiga moodustavad ühtse ning tervikliku linnakvartali.

“Meile on oluline pakkuda kestlikku ja kvaliteetset terviklahendust, mis sobituks kaasaegsesse ja inimeskesse linnaruumi, mitte lihtsalt luua maju. Siia tuleb rohealadega karakteriga kvartal, samas on kesklinn vaid mõne minuti kaugusel,” sõnas Hepsori juht **Henri Laks**.

Paevälja piirkonna arendusalal valmisid Hepsoril esimesed sada edukalt müüdud kodu aastal 2023.

Koostöös EFTENiga jätkub Paevälja piirkonna järgmiste etappide arendus. Esimene etapp – arhitektuurbüroo Molumba loodud arhitektuurivõistluse võidutöö järgi – hõlmab ligi saja kodu ja uute äripindade rajamist. Arhitektuurne lahendus ühendab ajaloolised elemendid, nagu paemüürid, uute ja modernsete lahendustega. Kvartali keskmesse tuleb aga väljak koos rekreatsioonialaga. Ehituse algus on planeeritud 2026. aasta kevadesse. Paevälja arendusala piirkond tervikuna annab võimaluse kokku 500 uue kodu rajamiseks.

Värske statistika alusel on pealinna uusarendusprojektides müügil kokku ligikaudu 2700 uut kodu, millest vaid 2% asub Lasnamäel. Tallinna suurimas linnaosas elab aga aprilli alguse seisuga pea 120 000 inimest, mis viitab märkimisväärsle vastuolule nõudluse potentsiaali ja uusarenduste pakkumise vahel Lasnamäe piirkonnas.



VISION: MOLUMBA

Arendus rajatakse arhitektuurbüroo Molumba võidutöö järgi.



Märts ja aprill on toonud turule uued tuuled – huvi tuntakse lisaks odavamatele korteritele ka eramute, uusarenduste ja isegi hoonestamata kinnistute vastu. Ärge saage valesti aru: mingit tormijooksu pole ega tule, kuid alanenud euribor ja madalad pangamarginaalid meelitavad uuesti laenu võtma.”

Pindi Kinnisvara müügipartner **Peep Sooman**

25.04.2025, Ehitusuudised



FOTO: ANDRES HAABU

Mapri Ehitus asendab Tartus vajunud maja uuega

TARTU LUBJA 2A ELANIKUD ON VÕTNUD VASTU MAPRI EHITUSE PAKKUMISE maja lammutada ja ehitada selle asemele uus. Lammutusetapis tehakse põhjalik analüüs, et tuvastada hoone vajumise põhjus, mis on tänini teadmata. Kõik kulud kannab Mapri Ehitus.

Mapri Ehituse juhatuse esimehe **Priit Jaaganti** sõnul on otsuse taga seni vastuseta küsimused. “Hoone vajumine algas paar aastat tagasi. Oleme selle aja jooksul teostanud erinevaid uuringuid, kuidas Lubja tänava hoonet parandada ja vajumist peatada annaks. Seejuures on eksperte kaasanud nii meie kui ka korterite omanikud ja oleme omavahel infot vahetanud. Senised ekspertiisid ei ole aga andnud ühest vastust ja tuginevad teooriale – me ei tea vajumise tegelikku põhjust. Me saame seda teada ainult juhul, kui võtame ette hoone lammutamise,” ütles Jaagant.

Tema sõnul on lahendus ka moraalselt ainuvõimalik. “Lubja 2a elanikud soetasid majja aastaid tagasi kodu, mille meie ehitasime. Me soovime nende kodutunde taastada. Läänud nädalal allkirjastasime kõigi asjaosaliste heakskiidul ka kirjaliku kokkuleppe. Selles fikseerisime muu hulgas iga korteri tänase seisukorra, et maja valmides oleks kõigil võimalik kohe sisse kolida.”

Mapri on oma pea 20 tegevusaasta jooksul ehitanud enam kui tuhat eriotstarbelist hoonet. “See, mis juhtus Lubja tänaval Tartus, on nii meie praktikas kui ka kogu Eesti ehitussektoris ainulaadne. Teadmisest saab võita kogu sektor ning miks mitte ka ehitusvaldkonna õpe. Oleme valmis tulemusi jagama,” lisas Jaagant.

Millal hoone lammutamine algab, ei ole veel teada. “Oleme Tartu linna esindajatega selle nimel toimetamas. Loodame taastamisloa saada kiiresti, et inimesed saaksid



FOTO: VEIKO TOKIMAN

Mapri Ehituse juhatuse esimehe Priit Jaaganti sõnul on otsuse taga seni vastuseta küsimused.

oma koju tagasi. Muud ettevalmistustööd on juba teostatud, sealhulgas on olemas uue hoone projekt. Kui linnalt takistusi ei tule, võiks kõigi eelduste kohaselt maja valmida ligikaudu aasta pärast,” sõnas ta.

Maja valmides rakendub omanikele ka uus kaheaastane garantiiperiood. Iga korter saab täielikult taastatud ehk korterid valmivad sisseehitatud köögi, garderoobide ja muuga, mis täna Lubja 2a kodudes on olemas.

ERR kirjutas märtsis, et Tartus Lubja tänaval asuv elumaja on vajunud viltu ja muutunud elanikele ohtlikuks. Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet ei lubanud elanikel alates aprillist majas edasi elada. Elanike sõnul on maja üks pool vajunud 37 sentimeetrit ja muutunud nii ohtlikuks, et kui vajumist peatada ei suudeta, variseb see kokku.

Elanike hinnangul on maja vajumises süüdi valede ja odavamate vundamendivaiade kasutamine ning nad pöördusid ehitaja Mapri Ehitus OÜ vastu kohtusse.

Leedu arendaja ehitab Eesti suurima logistikakeskuse

HILJUTI TÄNASSILMA OMA ESIMESE LOGISTIKAKESKUSE

avanud Leedu logistikaparkide arendaja SIRIN Development avas konverentsil “Laoseis 2025” lähemalt ka oma tulevikuplaanide tausta: kui palju räägitud Tānassilma parki plaanitakse rajada ligi 41 000 m² jagu laopinda, siis sellest veel kolm korda suurem park tuleb Tallinna ringtee äärde Vaelasse.

“Eestil on strateegiliselt oluline asukoht, mis teeb temast olulise osa Balti regioonis toimuvatest logistika-protsessidest. Usume, et Eesti vajab konkurentsivõimeli ja tipp tehnoloogilisi äripindu ettevõtete pikaajalise kasvu toetamiseks,” kinnitas konverentsil SIRIN Developmenti äriarendusjuht **Lukasz Tomczyk**.

Esimene 14 300 m² suurune hoone Sirin Park Tānassilmas avati juba mõni aeg tagasi, kokku on seal plaanis välja ehitada 40 900 m². Suurim arendus tuleb aga Vaela kanti ehk Tallinna ringtee äärde, IKEA ja rajatava Schenkeri uue logistikakeskuse lähedale.

Sinna on Tomczyki sõnul plaanis rajada Tānassilma pargist veel kolm korda suurem logistikapark, kus pinda on kokku kuni 130 000 m². “Kõigi nende arenduste juures on meie jaoks eriti oluline paindlikkus, et saaks kohandada ruume vastavalt kiiresti arenevate sektorite nõudmistele, nagu e-kaubandus, 3PL-teenused ja jaekaubandus,” lausus ta.

SIRIN Development plaanib Vaelasse rajada kuni 130 000 ruutmeetri suuruse logistikapargi.



FOTO: SIRIN DEVELOPMENT



Vilneles Skverai arendusprojekt hõlmab kokku 26 uut kortermaja.

Invego ja Reterra rajavad Lätis uue kortermaja

RIIA MIERA REZIDENCESI Ehitustööde algus on kavandatud 2026. aasta algusesse ning kokku rajatakse kahes etapis 172 uut kodu. Eesti ettevõtted investeerivad Lätis 40 miljonit eurot.

Läti pealinnas arendavad **Invego** ja **Reterra** lisaks Miera Rezidencesile koos veel kahte elurajooni: Parka Kvartals ja Skanstes Rezidences. Lisaks on Invegol eraldi Riias käsil ka Vitoli Parksi ja pealinna läheduses asuvate Vide Adaži ning Marupes Sirdsi elurajoonide arendamine.

“Miera arendusega loome Riias uue nii-öelda taskukohase luksuse standardi, et vastata erineva elustiiliga inimeste soovidele ja vajadustele,” rõhutas omalt poolt Reterra juht **Reigo Randmets**, kelle sõnul on Miera tänava ainulaade iseloom inspireeriv keskkond, kuhu uut elukeskkonda arendada. “Uued kodud sobivad ideaalselt linnainimestele, paaridele ja peredele, kes hindavad head arhitektuuri, looduslähedust ning mugavat ligipääsu linna infrastruktuurile,” lisas ta.

Elamukompleksi arhitektuuriline kontseptsioon valiti välja konkursi korras ja seda arendatakse edasi tihedas koostöös Läti arhitektuurbürooga **Tectum**. Ruumikate rõdude ja terrassidega korteritel on 2,8 meetri kõrgused laed ning suured maast laeni aknad, mis toovad kodudesse avaruse ja loomuliku päevavalguse. Lähimõeldud planeeringutega kodud on tähistatud A-energiaklassi märgisega ja ülemiste korruste korterid on varustatud jahutussüsteemi võimalusega.

Kinnisvaraarendaja **Merko** Leedus tegutsev tütarfirma on käivitanud Vilniuse vanalinna lähedal asuva Vilneles Skverai korteriarendusprojekti neljanda etapi.

Merko on alustanud uue etapi esimese järgu ehk kogu maa-aluse parkimiskompleksi ja esimese kolme kortermaja ehitust, mille valmimine on planeeritud 2026. aasta teise poolaastasse. Neljandas etapis ehitatakse kuus korterelamut 318 korteriga.

Ühe- kuni neljatoaliste korterite suurus jääb vahemikku 25–93 ruutmeetrit ja ruutmeetrihind algab 3480 eurost.

Vilneles Skverai arendusprojekt hõlmab kokku 26 uut kuue- ja seitsmekorruselist kortermaja enam kui tuhande korteriga, elukvartalis on ka äripinnad. Vilneles Skverai esimese kolme etapi raames on valminud 20 hoonet 750 korteriga, millest üle 95% on ostja leidnud.

Pärnumaal Sindi raekojas peeti sarikapidu

24. APRILLIL KOGU-NETI Sindi raekotta, et pidada sümboolne sarikapidu – tähistamiseks renoveerimisprotsessi olulist vaheetappi. Ehitab Silindia Ehitus, kes on isegi graafikust ees.

Kuigi hoone konstruktsiooniliselt kõrgemaks ei muutunud ja sarikaid otseselt ei paigaldatud, oli sündmus hea võimalus tänada ehitajaid ja teisi projektiga seotud osapooli nende seni tehtud töö eest.

“Teekond siiani on olnud pikk ja täis õppetunde. See maja ei ole ainult kivid ja seinad – see on koht, kus sünnivad kogukonna otsused, peetakse tähtsaid kohtumisi ja tähistatakse elu. Täna on meie ühine vaheetapp, mis viib veel parema homseni,” ütles Tori vallavanem **Lauri Luur**. “Koostöö ehitajaga Osühing Silindia Ehitus on olnud



FOTO: TORI VALLAVALITUS

väga sujuv ja meeldiv. Täna saame välja näidata tänu seni tehtud töö eest ja innustada kõiki andma endast parima kuni lõpptulemuseni.”

Silindia esindaja sõnul on nad töödega isegi graafikust ees: “Meie meeskond on olnud tubli ja kui kõik jätkub samas tempos,

saame hoone üle anda juba augusti-kuus – mitu kuud enne ametlikku tähtaega.”

Sindi raekoja renoveerimine on oluline osa valla töö korraldamisel. Seni on vallavalitsuse töötajad jagunenud Sindi, Sauga ja Tori teenuskeskuste vahel. Kuigi osa töötajaid jääb esialgu veel Sauga majja, saab valmiv raekoda edaspidi olema üks keskseid töökohti, mille uksed on elanikele avatud.

Vanalinna Ehitus sai Ääsmäe kooli sarikate alla

17. APRILLIL TOIMUS ÄÄSMÄE PÕHI-KOOLI SPORDIHOONE SARIKAPIDU, kuhu kogunesid kooli esindajad, ehitusmeeskond, tellija ning koostööpartnerid. Peeti lühikesed kõned, tänati töödejuhte ja meistreid ning traditsiooniliselt eemaldati hoone tippu kinnitatud pärg.

Ehitustööd teostab Vanalinna Ehitus, kelle jaoks on tegemist olulise projektiga, mis toetab nii koolinoorte kehalist arengut kui ka kogukonna sportlikke tegemisi.

Uus hoone valmib Kasesalu 16/1 kinnistule Saue vallas ja asendab seni kasutusel olnud 1992. aastal valminud spordisaali. Ehitustööd algasid 2024. aasta augustis ja valmimist on oodata 2025. aasta sügisel.

“Kohaliku spordihoone ehitamine on midagi väga erilist – see ei jää lihtsalt rajatiseks linnapildis, vaid saab osaks inimeste igapäeva-

elust. Meie eesmärk on luua hoone, mis kestab kaua ja pakub rõõmu aastaid. Kui lapsed tulevad siia pärast kooli palli mängima, noored jõusaali trenni tegema või pered nädalavahetusel sündmusi nautima, siis teame, et oleme loonud midagi, mis päriselt loeb,” sõnas Vanalinna Ehituse ehitusjuht **Indrek Kaselt**.



FOTO: MARILIN LEENURM

Ääsmäe kooli spordihoone sarikapidu.

Saaremaa biogaasijaam ootab ehitusluba

SAAREMAA TAHULA BIOGAASI-

JAAMA PROJEKT ootab hetkel ehitusloa kinnitamist, mille järel saab alustada ehitustöödega. 2026. aasta kevadel valmiv ehitus maksab 14,55 miljonit eurot. Ehitustöid teostab Mapri Ehitus.

Hankemenetlus viidi lõpule pool aastat tagasi ja 22. aprillil kehtestati detailplaneering. Jaama protsessid käivad kinnistes süsteemides, mis tähendab minimaalset lõhnaeritust.

“Tegu on tehniliselt keeruka ja uuendusliku projektiga, milles osalevad erinevad rahvusvahelised partnerid. Koostöö sujub väga hästi,” ütles Mapri Ehituse müügijuht **Margus Väärsi**. “Ehitustöödega alustame kohe pärast ehitusloa kinnitamist,” lisas ta.

“Mapri Ehitus on rajanud eelnevalt Maardu biogaasijaama, Estoveri biogaasijaama ning osalenud üldehi-

tuse partnerina ka Aravete ja Ilmat-salu jaama ehitusel,” lisas Väärsi.

Tahula biogaasijaam hakkab kasutama kohalike farmide kõrvalprodukte, millest toodetakse keskkonnasäästlikku biometaanit. “Me kasutame ära kohalike farmide substraate, väärimisme need biometaaniks ja anname tulemuseks keskkonnasäästliku energia tagasi kogukonnale. Suuname tootmisprotsessist üle jäänud toitainerikka materjali tagasi põllumeestele, mis vähendab vajadust kunstväetiste järele,” ütles Mereranna põllumajandusühistu juht **Artur Laul** ning lisas: “See projekt asub täpselt Saaremaa suurimate farmide vahelises keskpunktis, mis tagab lühemad transpordivahemaad ja vähendab maanteede koormust.”

“Biometaanitootmine annab meile kindluse, et suudame kasutada

VISUAAL: MAPRI EHITUS



kohalikke ressursse energia tootmiseks,” ütles ta. “Projekti elluviimine loob Saaremaale uusi töökohti nii jaama töös kui ka seotud sektorites. Kokku on projektiga seotud kuni 12 uut töökohta ja see aitab säilitada pikas perspektiivis kuni tuhat töökohta põllumajanduses,” märkis Laul.

Tahula biogaasijaama eskiis.

TERA



Teie Elektritöid Realiseerivad Asjatundjad

ELEKTRITÖÖD

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



Plaanis on rajada kokku 68 korterit.

FOTO: ANDRAS KRALLIA

Oma Ehitaja alustab Põhja-Tallinnas uut arendust

KINNISVARAARENDAJA LIVEN SÕLMIS KOOSTÖÖ-LEPINGU EHITUSETTEVÕTTEGA OMA GRUPP Põhja-Tallinna arendusprojekti elluviimiseks. Arendusprojekti koguinvesteeringu hinnanguline suurus on üle 16 miljoni euro.

Kinnisvaraarendaja Liven ja ehitusfirma Oma Grupp hakkavad koos arendama Põhja-Tallinnas aadressil Erika 6a ning 6b asuvat kinnistut võrdsete partneritena ühissetevõtte kaudu. Detailplaneeringu ja ehitusloa kohaselt on võimalik kinnistule ehitada kaks kuuekorruselist eluhoonet ning üheksakorruseline hoone kombinatsioonis rekonstrueeritava veetorni ja selle peale rajatava uue hooneosaga.

Arendusprojekti on planeeritud rajada kokku 68 korterit müüdava pinnaga ligikaudu 4900 ruutmeetrit. Esimeste korterite müügi alguseks on planeeritud selle aasta suvi ja ehitusega hakatakse pihta alanud aasta lõpus. Projekti lõpp on kavandatud 2027. aastasse.

Arendusprojekti koguinvesteeringu hinnanguline suurus on üle 16 miljoni euro. Ehitatava hoone arhitekt on PIN Arhitektid ja peatöövõtja projekti partneri tütarfirma Oma Ehitaja.

Liveni juht **Andero Laur** avaldas börsiteates, et Livenil on varem olnud mitmeid edukaid koostööprojekte Oma Ehitajaga.



Hetk nurgakiviürituselt

Tartu südames said nurgakivi Raatuse Residentsid

EHITUSFIRMA RAND & TUULBERGI poolt ehitatavas moodsas linnakvartalis saab olema kokku 450 uut elu- ja äripinda kaheksas hoones. Arendab Vallikraavi Kinnisvara, hoone arhitekt on Pluss Arhitektid.

Uus ja läbimõeldud elu- ning ärikvartal viib linnaelukeskkonna uuele tasemele – kõik olulised teenused, töö- ja vaba aja veetmise võimalused on jalutuskäigu kaugusel, auto omamine on valik, mitte vajadus.

Reedesel nurgakivi asetamisel rõhutas linnapea **Urmas Klaas**, et linnavalitsuse eesmärk on hoida kesklinn elava ja mitmekesisena. Raatuse Residentside arendus aitab sellele eesmärgile kindlasti kaasa.

Ettevõtte üks asutajaid ja nõukogu

liige **Aivar Tuulberg** usub, et sedalaadi arendused aitavad kaasa kesklinna taaselistamisele ning valglinnastumise pidurdamisele. Selle asemel et aega veeta autoroolis või ühistranspordis, saab seda veeta pere, sõprade ja iseenda seltsis.

Arenduse muudab unikaalseks asjaolu, et kavas on üks väiksema-teenustest punastest tellistest maja uuesti üles ehitada. Lisaks on säilitatud ühe suurema vana maja tellissein, mille taha rajatakse ajaveetmisala.

Moodsas linnakvartalis saab olema kokku 450 uut elu- ja äripinda kaheksas hoones, millest kahest hoonest koosnevas esimeses etapis valmivad 113 kodu, kolm külalis-korterit ja kolm äripinda 2026. aasta juuniks.

Mapri ehitab Peetrisse suure autokeretööde hoone

PEAMISELT KIA JA PEUGEOT' AUTODE MÜÜGI ning teenindusega tegelev Viking Motors saab tulevaks kevadeks Peetrisse uue, 3600 m² netopinnaga kere- ja värvitööde hoone. Selle ehitab Mapri Ehitus, projekteris EMP A&I ning kere- ja värvimistöökoja tehnoloogia projekteris ning seadmed paigaldab Benefit.

Mapri Ehituse müügijuht **Risto Toming** on seda meelt, et praeguses ärikeskkonnas on autoesinduse töökoja ehitamine julge käik, kuid mõne aja pärast uute autode müük kindlasti taastub ning nende jaoks on kaasaegse energiatõhusa kere-

ja värvitööde hoone sünnile kaasa aitamine meelepärane töö.

Mapri Ehituse tegevjuhi **Tarmo Roosi** sõnul on ettevõtte teinud TKM Kinnisvaraga koostööd ka varem ja ollakse kindlad, et tugevas ja lõpptulemusele orienteeritud tiimis on hea tööd teha ning kere- ja värvitööde hoone antakse üle õigeaegselt.

Viking Motorsi juhatuse liige **Raimo Koppel** ütleb olukorda autoturul kommenteerides, et käesolev aasta on saanud automaksu kehtestamise tõttu tugevalt raputada ja ees olev käibemaksutõus jätab samuti oma jälje. "Kuigi

VISUAAL: EMP A&I



kevad on mõningast elavnemist toonud, prognoosime siiski, et stabiilsemaks muutub uute autode turg tuleval aastal. Sellegipoolest annab pidevalt kasvav uute Kia ja Peugeot' autode arv meile julgust uue keretööde keskuse rajamiseks ning kinnitab selle vajadust."

Autokeretööde hoone

Endisele aiamaale kerkib nutikas tööstushoone

24. APRILLIL TÄHISTAS DOMUS

KINNISVARA sarikapeoga Laanemetsa tee 2 tootmishoone täiskõrguse saavutamist Tallinna Äripargis. Hoone arhitekt on tunnustatud **Ralf Tamm**, peamiste inseneriosade koostaja on O3 Technology ja Piko Projekt. Ehitustööde peatöövõtja on Tesron Ehitus.

Uue tehase võtab 2025. aasta suvel üürikuna kasutusele **Structo Group OÜ**, kes loob nutikaid ruumieralduslahendusi kaasaegsetele töökeskkondadele.

Domuse grupis rahavoo investeringuid juhtiva Domus FND tegevjuhi Kairit Kasepuu sõnul tähistab see hoone uut ajajärku piirkonnas, kus kunagi asus legendaarne Soodevahe pilpaküla. "Varasem

loominguline lähenemine, kus aiamaadeks mõeldud ala muutus isehitajate paradiisiks, on lõpuks asendunud targa ja innovaatilise tööstusega, mis on loomulik osa üha laienevast linnakeskkonnast. Siin luuakse töökohti ja väärtust palju laiemalt," sõnas Kasepuu.

Structo uus, 3000 m² suurune tehas valmib Domuse arendusmeeskonna ja Structo tootmisjuhtide tihedas koostöös ning jääb Domus FND hallatavasse rahavoo investeringute portfelli.

"See on loomulikult oluline samm Structo arengus ning mul on hea meel, et saame koostöös Domusega planeerida ettevõttele pikaajalist ja stabiilset kasvu," ütles Structo Groupi tegevjuht **Igor Klassen**.

FOTO: DOMUS KINNISVARA

Domus FND tegevjuht Kairit Kasepuu sarikapärga maha võtmas.



betoonisegude
tootmine
ja
transport

elementide
tootmine

vundamendid
postid
trepid
plokid

talad
sillused

seina-
elemendid

eritellimused

laboriteenused

Rb sillused

VMT Betoonest



VMT BETOON
KAUBABETOON JA ELEMENDID

AS VMT Betoon betoon@vmt.ee
Kaubabetoon: tel 5331 4792
Betoonelemendid: tel 5331 4751

www.vmtbetoon.ee



**Verston
Grupi
finantsjuht
Jarmo Liiver.**
FOTO: RAUL MEE

Verstoni finantsjuht on Eesti mõjukaim

10. APRILLIL KUULUTATI PÄRNU FINANTSKONVERENTSIL VÄLJA TIITLI “MÕJUKAIM FINANTSJUHT 2025” VÕITJA. Tiitlile pretendeeris kolm finantsjuhti: EfTEN Capitali finantsjuht **Marilyn Hein**, Verston Grupi juhatuse liige ja finantsjuht **Jarmo Liiver** ning Eesti Energia juhatuse liige ja finantsjuht **Marlen Tamm**.

Viimase aasta jooksul mitu suurt Rail Baltica rajamise lepingut sõlminud ettevõtte finantsjuhi sõnul on need head uudised teisest küljest ka suur väljakutse. “Keegi peab selle töö nüüd ära ka tegema,” nentis Liiver. “Koos heade asjadega tulevad ka ebameeldivused.” Verstoni käive on tänu sõlmitud lepingutele kahekordistumas ning suur ja kiire kasv toob finantsjuhtimisse omad pinged.

“Mulle vana spordimehena meeldib *action*. Tööpäevad, kus sekunditki vaba aega pole, on küll väga pingelised, aga pärast on hea tulemuse pärast suur rahulolu,” rääkis Liiver finantskonverentsil mõjukaima finantsjuhi nominentide vestlusringis.

Tallinn trahvib ehitajat Pirita tee sulgemise eest

TALLINNA TRANSPORDIAMET trahvib ehitusettevõtet, kes on kahel päeval sulgenud Pirita teel sõiduradu enne lubatud aega ning sellega põhjustanud suuri ummikuid ja elanike pahameele. Abilinnapea **Kristjan Järvan** rõhutas, et linn ei saa sellist käitumist aktsepteerida. “Ei ole vastuvõetav, et ehitaja eirab sulgemisloal sätestatud tingimusi. Sellise käitumise eest tuleb vastutada,” ütles abilinnapea.

“Kui selline hoolimatus Pirita elanike suhtes jätkub, siis sellele ehitajale linn enam nii tähtsatel magistraalidel teesulgemislube ei väljasta,” ütles Järvan.

Pirita teel toimuvad ehitustööd seoses Regati puistee rekonstrueerimisega. Täna sulgemise luba taotles AS Signaal TM Viaston Infra OÜ tellimusel. Luba väljastati sõiduradade sulgemiseks 21.–25. aprillini kell 9.30–19.00. Seda nõuet eirati mitmel korral. Tänav suleti esmaspäeval juba kella 8 ajal ja teisipäeva hommikul kella 7.30 paiku. Nii ehitaja kui ka sulgemisloa taotleja on Tallinna transpordiametile eksimust tunnistanud ja vabandanud.

Tallinna Transpordiamet trahvib ehitajat iga rikkumise eest maksimaalse karistumääraga, mis sellise rikkumise eest on vastavalt liiklusseadusele 3200 eurot.



Vasakult Euroopa Investeeringispanga asepresident **Thomas Östros**, UP Catalysti tegevjuht **Rait Maasikas** ning Euroopa Komisjoni siseturu ja tööstuse peadirektoraadi asejuht **Maive Rute**.

Eesti idufirma sai 18 miljonit eurot tehase rajamiseks

IDUFIRMA UP CATALYST saab Euroopa Investeeringispangalt 18 miljoni euro suuruse rahastuse kriitiliste toorainete tootmise rajamiseks.

“Euroopa Investeeringispanga rahastus on UP Catalysti jaoks strateegiline verstapost – see toetab otseselt meie missiooni aidata lahendada grafiidi kasvavat puudujääki, mis on kriitiline tooraine nii Euroopa Liidus, USAs, Koreas kui ka Jaapanis,” ütles UP Catalysti tegevjuht **Rait Maasikas**.

UP Catalyst muudab tööstuslikud süsihappegaasiheitmed kohapeal toodetud tooraineteks.

EIB rahastus võimaldab ettevõttel suurendada oma põhitoodete – sünteetilise grafiidi ja mitmekihiliste süsiniknanotorude tootmist 2027. aasta lõpuks. Lisaks tootmismahude kasvatamisele on rahastus abiks ka kulude vähendamisel, kuna suuremas mahus tootmine on soodsam, seisis teates.

Uue tehasega saab ettevõtte süsihappegaasi vääridada suuremates kogustes ning muuta selle kvaliteetseks materjaliks, mida kasutatakse akudes, kaitsetööstuses, värvides ja katetes, polümeerides ning betoonis. UP Catalysti tehnoloogia vajab kordades vähem energiat kui fossiilkütustel põhinevad alternatiivid, teatas firma.

“UP Catalyst on suurepärane näide ettevõttest, mis pakub innovatiivseid ja mõjusaid süsiniku sidu-

mise ning vääridamise lahendusi,” sõnas Euroopa Investeeringispanga asepresident **Thomas Östros**.

Toodang kümnekordseks

UP Catalyst on oma tehnoloogia viinud laborist tööstuslikule tasemele, et toota 2025. aasta lõpuks oma kolmanda põlvkonna reaktoriga 27 tonni süsinikmaterjale aastas. EIBi toel plaanitakse 2027. aastaks kasvatada tootmismahut süsiniknanotorude puhul kümnekordseks ja rohelist grafiiti toota 1350 tonni, mis nõuab ligikaudu 6000 tonni süsihappegaasi vääridamist aastas.

Euroopa Investeeringispanga rahastus toimub InvestEU programmi raames ning kuulub InvestEU garantiilepingute hulka, mis keskenduvad kestlikele kriitilistele toorainetele. Euroopa Liit on määranud need materjalid strateegiliselt tähtsateks, et tagada oma tööstuste varustuskindlus.

2024. aastal avas UP Catalyst Eestis oma tootesertifitseerimise ja testimise keskuse ning uue süsinikmaterjalide tootmisüksuse.

Ettevõtte eesmärk on vääridada 2030. aastaks veerand miljonit tonni CO₂, muutes selle süsinikuneutraalseks tooraineks. Märtsis 2025 valiti UP Catalyst Euroopa Komisjoni strateegiliseks partneriks kriitiliste toorainete määruuse raames.



mira

Fassaadisegude tippklass nüüd superhea hinnaga

**Uus tehas! Uus pakend!
Uus hind! Parem sisu!**

5100 ecofix

Elastne halli tsemendi baasil liimisegu
EPS polüstüreenplaatide ja mineraalkiust
isolatsiooniplaatide kinnitamiseks fassaadile.

KIHI PAKSUS
5–15 mm

KIVINEMISAEG
2–3 päeva



- Elastne
- Tsemendi baasil
- Hea nakkega
- Ilmastikukindel
- Hall
- Pumbatav
- Mehaaniliselt vastupidav



5300 netfix fiberplaster

Elastne tsemendi baasil fiibriga tugevdatud
niiskuskindel tasanduspahtel seinadele
sise- ja välitingimustes.

KIHI PAKSUS
2–10 mm

KIVINEMISAEG
2–3 päeva



- Sise- ja välitingimustes
- Elastne
- Tsemendi baasil
- Fiibriga tugevdatud
- Väga hea nakkega
- Vee ja külmakindel
- Võimalik kasutada ka pritsiga
- Mehaaniliselt vastupidav



Maru Betoonitööd: raskel ajal tuleb eristuda, mitte osaleda hinnasõjas

Eesti ehitussektor seisab 2025. aastal oluliste muutuste lävel. Ehitusmahud on võrreldes tipuaastatega langenud, konkurents tellimuste pärast teravnenud ja oodatud kinnisvaraturu kasvu pole tulnud. Ometi leidub ka positiivseid märke: suured projektid, nagu Rail Baltica ja Tallinnas kerkivad kõrghooned, annavad lähiaastateks lootust. "Ehitusturg ei ole kadunud, ta on lihtsalt muutunud aeglasemaks ja valivamaks," rääkis Maru Betoonitööde juht **Taavi Varb** saates "Eetris on ehitusuudised", tuues sektorisse lootusrikka vaate.



Kas sügis toob elavnemise?

Varb tõdes, et võrreldes aastate 2019–2020 kõrge ehitusaktiivsusega on praegune olukord tagasihoidlikum: "Kui vaadata, mida ja millises mahus ehitati kolm-neli aastat tagasi, siis jah, langus on olnud. Kuid see ei tähenda, et ehitusturg oleks seiskunud – pigem on tellijad muutunud ettevaatlikumaks ja projektide alustamised on pikemad."

Kuigi langus oli küll tuntav, on märgata ka taastumise märke, kuid tõelist elavnemist on oodata pigem 2025. aasta sügisel. "Tundub, et väike buumike hakkab sügisel pihta," on ta ettevaatlikult optimistlik.

Tema sõnul kerkivad Tallinna kesklinna ja sadamapiirkonda aina

suuremad ning julgemad hooned. "Kui vaatame näiteks praegu EBSi taga kerkivat torni, City Plaza torni laiendust või Põhja-Tallinna arendusi, siis need on selged märgid, et suurte maamärkide aeg pole sugugi läbi," kinnitab Varb.

Samas rõhutab ta, et konkurents on tihe ja hankeprotsessid pikemad. Betoonitööde valdkonnas pole tööpuudust siiski karta, eriti suurprojektide lähenedes. "Nähes, kui palju suuri hankeid on käimas, usun, et sügisest alates hakkab turg samm-sammult taastuma. Rail Baltica rajatised ja Tallinna ning Tartu uusarendused

annavad tugeva põhja, kust edasi liikuda. Samas tuleb arvestada, et projektid algavad killustatult ja turule tuleb rohkem hajutatust."

Ka hinnapäringute arv ei ole nende ettevõtte vähenenud. "Meie vaatame nii hinnapäringute arvu kui ka maksumust ja sealt mingit suurt vähenemist ei paista," tõdeb ta.

Infraehitus annab rohkem tööd

Ehkki üldine ehitusturg on viimastel aastatel kokku tõmbunud, ei tunne Varb hirmu, et lähiajal suured ehitusprojektid kaoksid.

“Maamärgid lähevad, vastupidi, aina suuremaks ja suuremaks,” ütleb Maru Betoonitööde juht. Varbi sõnul toob Rail Baltica juba praegu kaasa märkimisväärseid ehitusmahte, eriti viaduktide ja sildade näol, ning see trend jätkub.

Rail Baltica ehitus ja Tallinna kesklinna arendused toovad kaasa pikaajalise tööpakkumiste kasvu. Ka Varb näeb siin uusi võimalusi – oma tegevusi tuleb korrigeerida vastavalt turule: “Näiteks aastaid olime Maru Betoonitöös kes- kendumus tööstusrajatistele ning

dad ja iga lisanduv kulukomponent tuleb hoolikalt läbi mõelda.

Aga kui vaadata pikemat plaani, on kõik turuosalised ikkagi ettevaatlikud. “Hoiame silmi lahti, et mis saamas on. Konkurents on kogu aeg olnud meie sektoris tihe ja ehitus on selles mõttes huvitav valdkond, et me pakume justkui sama asja, kuid tegelikult teeb igaüks seda veidi omamoodi. Aga kui tellija peab võrdlema meie hinda konkurentide hindadega – mida see sisaldab, mis on tingimused ja kuidas on näiteks tööjõumaksud makstud –, siis see paneb meid raskesse olukorda.”

Kui peatöövõtjatel on mingisugune oma unikaalne eelis, mida suudetakse tellijale pakkuda, tasub tegutseda. “Aga kui kõik teevad ühte ja sama asja ühtemoodi, siis ühel hetkel lõpeb kellegi tegevus küll ära, sest siis me kõik konkureeriksime ei teagi mille nimel – kes vähem palka maksab või kes midagi maksmata jätab – ja see ei ole kindlasti jätkusuutlik.”

Samas on tarnijad praegu läbirääkimistel paindlikumad ja teevad pikema kehtivusajaga hinnapakumisi, mis aitab riske maandada. “Riskide hindamine ja juhtimine on praegu tähtsam kui kunagi varem. Mitte keegi ei taha võtta riske, mille realiseerumine võiks viia kahjumisse,” lisab Varb.

Ehitushinnad jätkuvalt surve all

Ehitushinnad on viimasel aastal püsinud suhteliselt stabiilsed, kuid nüüd on need kergelt surve all. Hindade stabiilsust mõjutavad kaks vastandlikku trendi: ühelt poolt on kasvanud tööjõukulud, kuna tööjõupuudus on endiselt probleem. “Samas on osa materjalide hinnad langenud – eriti armatuurteras ja puit, mille hinnad kõikusid vahepeal drastiliselt, on nüüd pigem stabiliseerunud,” selgitab Varb ja lisab, et kuigi tööjõuhind on küll kerkinud, on vaja seda oma tõhusa tööga kompenseerida. Kaasa on aidanud ka see, et materjalide hinnad on püsinud stabiilsena, mis on aidanud üldpilti tasakaalustada ja kliendile

tähendab see, et hinnad on veel mõistlikul tasemel.

Konkurentidest eristab töö terviklikkus ja vastutus

Maru Betoonitööd on teinud teadliku otsuse eristuda oma töö terviklikkuse ja vastutuse võtmise kaudu, mitte hinnasõjas osalemisega. “Meie konkurentsieelis pole ammu enam hind, vaid see, et suudame pakkuda suuremat töö terviklikkust ja võtta keeruliste objektide eest vastutuse. Eestis pead paratamatult olema universaalne ehitaja – ja see kogemus on muutunud meie tugevuseks ka rahvusvahelisel turul,” selgitab Varb. Selline lähenemine on aidanud neil võita töid ka Soomes ja Rootsis, kus ollakse hinnatud just keerukamate ning suurema vastutusega projektide teostajatena.

Maksukoormus ja läbipaistvus

Varb juhib tähelepanu halduskoormuse suurenemisele ning maksu- ja tolliameti andmete kogumise vajakajäämistele: “Kui me esitame andmeid ja teeme lisatööd, siis tahaksime näha ka tulemust. Kui ausalt makstes on meie palgatase statistikas 163% keskmisest, aga reaalsuses maksame täiesti tavapärase palka, siis midagi on süsteemis valesti ja maksuamet ei kasuta kogutud andmeid tõhusalt.”

Tema sõnul peaks maksuamet suunama enam kontrolli ja tähelepanu sinna, kus keskmisest madalamad palgad viitavad võimalikele rikkumistele. Näiteks on töötajate registreerimise kohustus toonud ettevõttes juurde täiendavaid tegevusi Maru Betoonitöös kvaliteedispetsialistide, personalijuhile ja projektijuhtidele, mis oleks mõistlik, kui sellest ka midagi muutuks. “Maksuamet võiks näiteks uurida ettevõtetelt, kelle palgatase on valdkonna keskmine või sellest allpool, kuidas nad selle palgaga hakkama saavad. See olukord, kus andmeid küll kogutakse, aga muutust ei toimu, tekitab nõrdimust ja skeptilisust ka uute määruste ning nõuete suhtes,” lisab ettevõtte juht.

“Tugevus peitub terviklahenduses, mitte madalas hinnas. Edu toob oskus võtta vastutus ja pakkuda rohkemat kui konkurendid.”

Taavi Varb, Maru Betoonitööd

kortermajade ja büroohoonete rajamisele, aga viimastel aastatel on meil lisaks iga aasta töös 3–4 viadukti, kuigi neli aastat tagasi polnud me veel ühtegi ehitanud.” 2024. aastal oligi nende suurem objekt Rapla juures Purila sild ja viadukt. Seega on infraehituse, eriti Rail Baltica osakaal nende käibes oluliselt suurenenud.

Konkurents tugevam kui kunagi varem

Sügise poole vaadates justkui tundub, et uusi algavaid projekte on piisavalt palju, aga kuidagi tuleb sinna sügiseni jõuda ja see praegune raske aeg üle elada. Kuna tellimusi on tunduvalt vähem, on ka konkurents igale projektile väga tihe. “Praegu on ehitusturul selline olukord, et kui kellelgi on ehitusluba ja valmis projekt, siis oleme kõik valmis kohe pakkumise tegema,” kirjeldab Varb, rõhutades töömahtude hajutatust ja tellimuste ebaregulaarsust. See tähendab, et pakkumishinnad on väga tihe-

Maru Betoonitööde juht Taavi Varb.

FOTO: ANDRES LAANEM

Tööjõuturg ja noorte järelkasv

Üks kriitiline probleem on noorte tööle tulemise motivatsioon. “Kas keegi teab kedagi, kes võiks öelda, et mu lastel läheb elus hästi, sest nad läksid ehitusplatsile tööle?” küsib Varb ja rõhutab, et ehitussektor vajab uut põlvkonda, kes mõistab platsitöö tegelikkust ja suudab kohaneda raskemate töötingimustega.

Ehitustöölise ja inseneride järelkasv on endiselt sektorile suur väljakutse. Varb kirjeldab olukorda ausalt: “Kutsekoolide ja reaalse ehitusplatsi vahel on suur vahe. Koolist tullakse hästi varustatud ruumidest, kus tehakse tolmu- vabas keskkonnas keerukaid töid, aga platsil tuleb alustada lihtsamatest ja rasketest töödest. See šokk on suur ja paljud noored ei kohane. Koolis õpetatakse keerulist maakeldrit ehitama, aga platsil tuleb esialgu hoopis harjaga tolmu pühkida. See vahe tekitab pettumust ja suur osa noori langeb ära.”

Samuti erineb kooli soe ja tolmuva keskkond platsist, kus võib sadada vihma, puhuda tuul ja kus räägitakse eri keeltes. “Praktika pool peaks olema rohkem põimitud õppetöösse ja ettevõtete ning koolide koostööd tuleks parandada, et üleminek koolist platsile oleks sujuvam,” lisab Varb, kuid toob positiivse noodina esile, et mõned kutsekoolide lõpetajad on tõusnud aastatega edukateks objekti- või töödejuhatajateks, mis näitab, et võimalus kutsekooli lõpetajale tööalaseks arenguks on olemas.

Soome ja Rootsi turu võimalused

Maru Betoonitööd tegutseb aktiivselt ka Soomes. “Meie eelis pole olnud palk, vaid töö terviklikkus ja võime võtta vastutus keeruliste objektide eest,” toob Varb esile ettevõtte konkurentsieelised, mis on saavutatud pika aja jooksul.

Lisaks märgib ta Soome kogemuse põhjal varjendite ehitamise oskusteavet, mida võiks Eestis rakendada. Tema sõnul on Soomes varjendid rahuajal tavakasutuses, näiteks ladude või isegi

saunaruumidena, ning valmisolek muudetakse vajadusel kiiresti: “Ega see pommivarjend tähenda ruumi, mis kogu aeg seistes tolmu kogub.”

Ettevõtte hoiab aktiivselt silma peal ka Rootsi turul, eriti tööstus- ja taristuprojektidel. “Rootsi on rohepöörde ja tööstusinvesteeringute tõttu väga aktiivne. Kui tahame kasvada suurte ja keerukate objektide tegijaks, peame olema seal, kus on projektid.”

Betoon ja rohepöörde teadlikkuse tähtsus

Betooni mainet on viimasel ajal varjutanud keskkonnateemad. Varb rõhutab siiski, et betooni kestvus ja mitmefunktsioonilisus on olulised argumendid jätkusuutliku ehituse kasuks: “Puit on küll ilus materjal, aga kui me räägime 50-100 aasta perspektiivist, on betooni vastupidavus, vee- ja tulekindlus asendamatud.”

Tema sõnul tuleb vaadata kogu elukaare mõju, mitte ainult esmast muljet. “Kõige rohelisem ehitus on see, mida üldse ei ehitata. Kui aga ehitame, tuleb valida materjalid, mis kestavad ja vajavad vähem hooldust ning asendust,” toonitab Varb.

Lõpetuseks: ehitussektor on jõudnud ajajärku, kus kiire kasvu asemel määravad edu paindlikkus, teadlik riskide juhtimine ja oskus leida võimalusi seal, kus teised näevad vaid raskusi.

“Ehitusturg ei kao kuhugi – see lihtsalt muutub. Võidavad need, kes suudavad pakkuda kvaliteeti, võtta vastutust ja mõelda pikemas plaanis,” võtab Varb teema kokku. Täna otsused määravad, milline on Eesti ehitusmaastik viie, kümne või viiekümne aasta pärast. Küsimus on, kas ehitame kestlikult ja targalt või jätame kasutamata võimalused, mis võivad avada uusi väravaid?

Maru Betoonitööde kogemus kinnitab: keerulised ajad ei tapa turgu, vaid kasvatavad tugevamaid ja vastutustundlikumaid tegijaid. Ehitussektoris on endiselt ruumi kasvada – neile, kes on valmis kohanema ja mõtlema suurelt. **E**

Maru Betoonitööd leidis tunnustust konkursil “Aasta betoon-ehitus 2024”

Ehitusuudiste eripreemia pälvis ettevõtte Maru Betoonitööd kahe maamärgilise ja Eestile olulise hoonekompleksi kaasehitamise eest, kus tehti keerulistes tingimustes suures mahus kvaliteetset betoonitööd.

Kaitsepolitsei ameti peahoone valmimine on suure tähtsusega Eesti julgeolekule ja selle ehitamise muutis keeruliseks asukoht Tallinna kesklinnas ning hoone eesmärgi silmas pidades oli betoon mõistatavalt peamine ehitusmaterjal.

Hoone peatöövõtja oli Nordeon AS, kelle projektijuhi **Priit Murmanni** hinnangul oli KAPO peahoone projekteerimine ja ehitus ka kogenud professionaalidele korralik väljakutse: tellija kompleksed ootused, kõrged nõuded, keerulised eriosad, erilahendused, eri funktsioonidega ruumide väljaehitus, ranged tööprotsessid ning asukoht kesklinnas.

Võistluse žürii hinnangul oli see “konstruktiivselt nõudlik hoone, kus betoon oli ainuvõimalik ehitusmaterjal. Hea kvaliteediga olid toonitud betoon-sisepinnad ja kasutatud eri betooni – monoliiti, elemente, liiteid.”

Kuna kompleks sulandub mäe sisse, siis mahukus ei paistagi tänavalt teiste hoonete vahelt kohe silma, mistõttu ei saada enamasti arugi, et seal paikneb kaks korrust



KAPO peahoone tegelik maht jääb tänava poolt hoomamatuks.

FOTO: TÕNU TUNNEL

maa all ja viis korrust maa peal. Hoone seitse korrust ehitati monoliitset betoonkonstruktsioonist.

“Keerulisem oligi Kaarli kiriku poolse plokki ehitamine, sest see ei olnud klassikalise büroohoone tööde planeerimine. Peasissekäigu lagede kõrgus nõudis erilist raketiste toetust ja ruumide nihestatus nii ehitajate kui ka arhitektide poolt tavapärasest erinevat planeerimist,” meenutab Maru Betoonitööde juht **Taavi Varb** ehitust.

Samuti on talle meelde jäänud, et tööde korraldamine oli julgeolekust tingitud tingimuste tõttu keeruline. “Pidime justkui ajas tagasi minema, näiteks oma mobiiltelefonid hommikul ära andma ja ehitusprojekti käsitlemiseks olid ranged eritingimused,” räägib Varb. “Aga see, et tavapäraseid mugavaid lahendusi ei saanud kasutada, sundiski asju varem põhjalikumalt läbi mõtlema ja töökorraldust paremini planeerima.”

Teine märkimisväärne hoone

Eesti majandusele oluline ja keerukas Enefit 280-2 keemiatehase tööstushoone asub Ida-Virumaal, mis on ka väga betoonimahukas hoone. Kogu kompleksil on mitmeid maamärgilisi saavutusi, silmapaistvamad ilmselt u 63 meetri kõrgune trepitorn, ligi 18 meetri kõrgusel asuv põlevkivi töötlemisseadme “vundament” oma ligi kahe meetri paksuse alusplaadiga ja ligi kuue meetri sügavusele rajatud jahutusveebasseinid.

"KAPO peahoone oli korralik väljakutse: tellija kompleksed ootused, erilahendused, keerulised eriosad."

*Priit Murmann,
peatöövõtja Nordecon AS*

Tegemist on Maru kontsernis terviklikult rajatud objektiga, kogu tootmishoone ehitusahel alates projekteerimisest on lahendatud Eesti inseneride ja ehitusjuhtide poolt. Kogu protsess on algusest peale üles ehitatud põhimõttele “kõik on digitaalselt jälgitav”. Selle hoone puhul oli betoon ainumõeldav materjal, sest betoon on tule-, vee- ja helikindel ehk kõik funktsioonid ühes materjalis.

Keeruka tööstushoone rajamisel ei saa piirduda pelgalt ehituskonstruktsioonide rajamisega, vaid tuleb endale selgeks teha tootmisprotsessi põhimõtted, et aru saada, mis on tellijale oluline. “Viisime terve meeskonnaga ennast Enefiti tehnoloogiaga kursis. Tellija ei tahtnud saada ainult betoonseina – talle on oluline, et tehnoloogia sobituks konstruktsioonidega,” meenutab Varb.

Kõrgeimad rajatised on retordihoone trepikoda: 63 m ja turbiinihoone vee kanalid sügavusega 7,5 m, millest 5–6 m on allpool pinnasevee taset. See omakorda tähendab kõrgeid nõudeid betoonitööde veekindlusele.



Betoonile polnud alternatiivi

Retordihoones rajati kolm tasapinda, mis ulatuvad kuni 18 meetrini, unikaalsed on seadmete “vundamendid” kuni kahe meetri paksuste laeplaatidega. Sarnane alus on ka turbiinihoone turbiinilaud, millele kehtivad ääretult karmid tolerantsinõuded.

Enefit 280-2 keemiatööstus esindab kombinatsiooni insener-tehnilisest täpsusest, suurtest koormustest ja keerulistest tehnoloogilistest lahendustest ning massiivsetest mahtudest. Tegemist ei pruugi olla betooni kui arhitektuurse materjali eksponeerimisega, kuid tegemist on kindlasti ehitistega, kus betoonile ei ole praegusel ehitusmaastikul oma kande-, massi-, vormitavuse jms omaduste tõttu alternatiivi. **E**

Enefit 280-2 keemiatehase tööstushoone asub Ida-Virumaal. Selle hoone puhul oli betoon ainumõeldav materjal, sest see pidi olema tule-, vee- ja helikindel ehk kõik funktsioonid ühes materjalis.

FOTO: KARL KASTEPÖLD

Tervisemajade õitsenguaeg:

uued keskused kerkivad üle Tallinna

Viimase kahe aasta jooksul on Tallinna eri linnaosadesse kerkinud mitu tervisemaja: Pelgulinna, Tallinn-Väikesesse, Ülemistesse. Enda järke ootab ka Mustamäe Tammsaare tervisemaja, mille ehitushange on lõpusirgel.

KRISTIINA KÄIT

Meditsiiniuudiste toimetaja

Mustamäe Tammsaare tervisemaja hoone ehitushange on lõpusirgel ja arenduse koguinvesteering jääb 15 miljoni euro juurde.

Kuuekorruselist hoonet ehitab Scandium Kinnisvara Mustamäe keskuse juurde ja see kannab nime Tammsaare tervisemaja. Scandium Kinnisvara juhatuse liikme **Kalle Aroni** sõnul analüüsivad nad alati uue arenduskinnistu soetamisel, mis tüüpi hoone või teenus rikastaks konkreetset piirkonda.

Mustamäe keskuse taha kerkib tervisemaja, mille kohvik hakkab eskiisi järgi kandma Vana-Egiptuse arsti Sinuhe nime.

FOTO: SCANDIUM KINNISVARA

Ülemistes avati mullu juba teine moodne tervisemaja.

FOTO: MAREK METSLAID



“Linnakeskkonnas võiksid olla kõik eluks vajalikud teenused inimestest 15minutilise jalutuskäigu või rattasõidu kaugusel. Kaubanduse ja toitlustusega on piirkonnas juba super hästi – seda külastab iga päev üle 10 000 inimese,” räägib Aron. Ta jätkab: “Siit jõudsimegi loogilise järelduseni, et piirkonnas, kus elab ligi 100 000 elanikku, on vaja rohkem kodulähedasi teenuseid ja suure valikuga tervisemaja on selleks ideaalne. Tasuta parkimine neli tundi ja hea ühistranspordihendatus ainult toetasid seda mõttekäiku. Nägime kohe suurt sünergiat ja potentsiaali Mustamäe keskuse ning tervisemaja vahel.”

Hetkel on Aroni sõnul päris mitu pinda broneerimis- või üürilepingutega kaetud. “Majja on tulemas hambaravipraksiseid, lepingud on sõlmitud pere- ja eriarstidega, nagu silmaarstid. Läbirääkimiste faasis on isegi ujumiskool, sest uue maja rajamine

võimaldab mõelda esimese korruse basseini. Jälgime mitte ainult seda, kes on valmis majja tulema, vaid ka millist sünergiat tulija pakuks klientidele ja teistele majas toimetavatele äridele,” ütleb Aron. Tema sõnul näevad nad positiivset tagasisidet ka ettevõtjate poolt, kes on oodanud nullist ehitatava tervisemaja tulekut. “Paljude meditsiinivaldkonna teenuste puhul osutub tavaliste äripindade ümberehitamine terviseteenuse osutamiseks liiga kalliks. Seda kõike on lihtsam teha uut maja planeerides,” nendib ta.

Küsimuse peale, mis teeb tervisemaja ehitamise ehituslikult keeruliseks, vastab Aron, et arendaja seisukohast on suurim vahe büroo ja tervisemaja arenduse puhul see, et tervisemaja ruumiprogramm on palju tihedam, peamiselt kabinet-süsteemis pinnad, samal ajal kui bürood on sageli võimalik anda üürile ka avatud ruumina.



“See lisab ilmselgelt ehitushinnale olulise kulu juurde. Lisaks on tunduvalt rohkem WCsid, valamud igas kabinetis – ehk siis ka eriosade rajamine on kulukam kui tavalises büroohoones. Eelmainitu tõttu on ka üürihinnad tervisemajades mingil määral kõrgemad kui samas asukohas tavabürool.”

Tervisemaja on kerkinud juba üle Tallinna

Pelgulinna tervisemaja arendati Põhja-Tallinnas välja kujunenud meditsiinikeskusesse aadressil Ädala 1, kus ka vanasti asus apteek. Täna teises otsas on regionaalhaigla mullu suve lõpus avatud rekonstrueeritud verekeskus, kõrval paikneb LTKH Pelgulinna sünnitusmaja ja naistenõuandla. Üle tee on suur Sõle tervisemaja, varasem LTKH Pelgulinna haigla.

Pelgulinna tervisemajas tegutseb teiste seas Minu Kliinik, milles vastuvõtte tegeva psühhiaatri **Viljar Veede** sõnul sai koha valikul otsustavaks mugav ja hästi ligipääsetav asukoht. “Põhja-Tallinna piirkonnas ei olnud seni ka ühtegi vaimse tervise kliinikut. Samuti oli pluss see, et saime algusest peale kogu ruumilahenduse oma käe järgi kujundada, kuna eesmärgiks oli luua teistest kliinikutest veidi erinev, maandavam ja hubasem atmosfäär,” räägib Veede Äripäeva teemaveebile Meditsiiniuudised.

Erakliinik Fertilitas avas samuti mõni kuu tagasi Pelgulinna tervisemajas üksuse. Fertilitase juhi doktor **Lauri Maisvee** sõnul on Pelgulinna kliiniku avamine olnud edukas ning see on leidnud kiiresti patsiente.

Maja maja järel kerkib Ülemistesse

Ülemiste tervisemajade arendajal Mainor Ülemistel on juba ette näidata aastal 2020 avatud Tervisemaja 1 ja 2024. sügisel avatud Tervisemaja 2. Tervisemaja 3 on plaanis ehitada aastaks 2027 ja selle hoone ankurüürnikuks saab Pihlakodu eakate hooldekodu. Pihlakodu juhatuse liikme **Merike Meriranna** sõnul on uues asukohas hea võimalus luua sild erinevate põlvkondade vahel ja



aidata eakatel olla osa aktiivsest ning hoolivast, omavahel suhtlevast kogukonnast.

Kliinikumi Tallinna esinduse kolis Gonsiori tänava vanadest ruumidest meestekliinik, Tõnismäe polikliinikust geneetika ja personaalmeditsiini kliinik, seal on ka lastekliiniku ning spordimeditsiini ja taastusravikliiniku vastuvõttud.

Kliinikumi ravijuhi **Liis Salumäe** sõnul on Ülemistesse kolimisega koondatud Tallinna üksused kokku. “Sobivaid ruume otsiti kaua, kuni valituks osutus see tervisemaja, mille kasuks rääkisid nii täiesti uus hoone, asukoht kui ka piirkonnas asuvad muud tervishoiuteenused,” räägib Salumäe. Ta lisab, et ärilinnaku keskkond on terviklikult kujundatud ja infrastruktuur töötab hästi, sealhulgas parkimine. Aasta pärast, kui taastub trammühendus, pääseb tervisemaja juurde mugavalt ka ühistranspordiga.

Novel Clinicu maja uus hingamine

Tallinn-Väikesesse Pärnu mnt 113 majja, mis ehitati juba enne avamist pankrotti läinud Novel Clinicule, laienes äsja ka Fertilitas, tuues sinna oma Kaupmehe tänava filiaali.

Doktor **Lauri Maisvee** sõnul on uue kliiniku asukoht strateegiliselt väga hästi valitud – see paikneb Magdaleena tervisekeskuse ja ITK haiglahoone läheduses, kus liigub igapäevaselt hulk patsiente ning on juba välja kujunenud usaldusväärne meditsiinikeskkond. “Sarnane loogika kehtib ka meie Pelgulinna kliiniku puhul, mis asub samuti

Fertilitase arstid uues asukohas: vasakul nina-plastika arst Erik Luht, keskel juht ja nina-kõrvakurguarst Lauri Maisvee, paremal üldkirurg Indrek Seire.

FOTO: KRISTIINA MÄNNIK

Tallinn-Väikesesse Pärnu mnt 113 majja, mis ehitati juba enne avamist pankrotti läinud Novel Clinicule, laienes äsja ka Fertilitas, tuues sinna oma Kaupmehe tänava filiaali.

meditsiinilinnakus. Määravaks sai hoone sobivus – ruumid on kohan-datavad meditsiiniteenustele, võimaldades luua professionaalse töökeskkonna ja pakkuda patsientidele mugavat ning privaatsust arvestavat vastuvõttu,” selgitab Maisvee.

Osa Fertilitase teenuseid on ka tervisekassa rahastusega. Maisvee rõhutab, et Fertilitase areng ei ole juhuslik, vaid teadlik strateegiline suund. Ta lisab, et laienemine praeguses tervishoiukliimas on märgiline samm, mis näitab, et erameditšiinil on Eestis oluline

roll usaldusväärse ja kättesaadava ravi pakkumisel.

Pärnu mnt 113 tervisemaja esimesel korrusel avab aprillis vastuvõtu ka **Reio Vilipuu** taastusravikliinik. Füsioterapeudi ja kliiniku juhatuse liikme Reio Vilipuu sõnul oli nende üks filiaal varem Kotka

tervisemajas, kuid nüüd otsustasid nad kolida uude hoonesse. Nende üks üksus jätkab Ülemistes mullu avatud tervisemajas. Pärnu maantee asukoha suureks plussiks peab ka Vilipuu seda, et tegemist on kuldse ringiga – üle tee ITK Magdaleena üksus, lähistel jalakabineti. **E**

Scandium Kinnisvara: projekti kasum peab olema vähemalt miljon

Scandium Kinnisvara finantsjuht Urmo Kallakas näeb Eesti majanduskeskkonna stabiliseerumise märke. "Majanduslangus hakkab vaikselt läbi saama ja intressimäärad jätkavad langust. Prognooside kohaselt võivad need aasta jooksul veel protsendi jagu langeda, mis turgutaks märkimisväärselt kinnisvarasektorit," ütles ta intervjuus Finantsuudistele.

2024. aasta oli Scandium Kinnisvara jaoks erandlik, kuna ükski suurem arendusprojekt ei jõudnud lõppfaasi. Sellegipoolest on ettevõtte suutnud hoida stabiilset finantstulemust. "Viimased viis aastat oleme järjepidevalt teeninud vähemalt seitsmekohalist kasumit, isegi keerulisematel aegadel. Tänavu on plaanis lõpetada vähemalt kolm projekti, mis toovad arvestatava käibe ja kasumi," lisas ta.

Scandiumi kasv on toonud kaasa ka muutusi finantseerimises. "Kui varasemalt pidime projekte rahastama erainvestorite ja väiksemate krediitiasutuste toel, siis nüüd oleme liikunud suurte pankade juurde. See on aidanud finantseerimiskulusid alla tuua ja protsesse lihtsustada."

Mitmekesine kinnisvaraportfell kui riskide maandaja

Scandium eristub teistest kinnisvarafirmadest oma tegevuse mitmekesisusega. "Kui teha ainult Õismäele või Mustamäele tüüp-korterite arendust ja majandusel läheb kehvasti, ei pruugi ostjaid olla üheski projektis," selgitas Kallakas. Just seetõttu tegutseb Scandium

mitmekesisemalt, hõlmates nii üürimaju, mikrokortereid kui ka luksuslikumaid projekte erinevates linnades, nagu Pärnu, Haapsalu, Keila ja Tartu.

Ettevõtte portfellis on olulisel kohal üüritulule toetumine. "Kui korterite müük ei lähe, siis inimesed peavad ikka kuskil elama ja meie mikrokorterite vakantsus on olnud väga väike – need toimivad hästi ka kõige raskematel aegadel."

Kuna Scandium on võrdlemisi väike ja mitte avalikult noteeritud ettevõtte, võimaldab see neil olla paindlik ja reageerida kiirelt turu muutustele. "Meie meeskond on küll pisike, aga ülikompetentne. See annab meile eelise liikuda sinna, kus näeme häid projekte ja teenimisvõimalusi," rääkis Kallakas.

Lähitulevikus on Scandiumil plaanis investeerida ka ärikinnisvarasse. "Hakkame Mustamäele ehitama tervisemaja ja Sikupilli kanti büroohoonet. See aitab meil laiendada oma fookust ja mitmekesistada investeringuid."

20% tootlust ja miljon kasumit

Scandium Kinnisvara seab arendusprojektide puhul selged finantseesmärgid. "Iga projekt peab tooma vähemalt miljon eurot kasumit ja omakapitali tootlus peab olema vähemalt 20%. Sellest väiksemate projektidega me ei tegele, sest soovime tagada ettevõtte kasvu ja pikaajalise jätkusuutlikkuse," rõhutas Kallakas. "Kui vaja, maksame laene varem tagasi, et optimeerida kohustuste taset ja hoida finantsstabiilsust."



Kõige suuremate töövõitadena nimetab ta viimaste aastate jooksul saavutatud suuri finantseerimislepinguid. "Kui projektide rahastamine ulatub üle kümne miljoni euro ja see õnnestub parimate tingimustega, on see kindlasti hea saavutus," sõnas ta lõpetuseks.

Scandium Kinnisvara tegutseb kapitalimahukas valdkonnas, kus finantsjuhtimise keskmeks on likviidsuse ja finantseerimise optimaalne tagamine. "Kinnisvaraarenduse tsüklil võib olla 2-3 aastat või isegi pikem. Seetõttu on oluline tagada, et meil oleks piisavad vahendid meeskonna ülalpidamiseks, laenude teenindamiseks ja ehituste lõpetamiseks juba enne, kui korterimüügid tulu toovad," märkis Kallakas.

Ettevõtte kasutab finantseerimisel kahte peamist meetodit: pangalaene ja erainvestorite kapitali. "Õnneks on praegu panganduses konkurents suur ja laenuitingimused kinnisvaraarendusele soodsad. Samas peame alati jälgima, et meil oleks optimaalne kohustuste tase – me ei taha võtta liigselt laene," selgitas ta.

Eveliis Vaaks

Scandium Kinnisvara finantsjuht Urmo Kallakas.
FOTO: JAKE FARRA



KATUSE PROFID

Triflex
Xperts Partner

Vedelplastlahendused

Eestis nr 1 vedelplastide asjatundjalt
100%-line veekindlus kuni viimse detailini



KATUSED, RÕDUD. TERRASSID, TREPID, LIITED, REMONT JA EHITUS
Küsi hinnapakumist või vaata lisaks: **www.katuseprofid.ee**



Ehitus- ja kinnisvarasektori töötajad peaks hinda minema

“Kui viimaste aastate kriisides on hinda läinud tervisehoiutöötajad ja seejärel kaitseväelased, siis loodetavasti järgmisena on järjest olulisemad ehitus- ja kinnisvarasektori töötajad, et realiseerida suuri ja vajalikke projekte,” kirjutab Johannes Reppo.

FOTO: ERAKOGU

Eesti võiks kaaluda ehitus- ja kinnisvarasektoris töökogemuse ning kutsetunnistustega seotud miinimumpalga nõudeid, kirjutab ehitusinsener ja Tartu Ülikooli majandusteaduskonna magistrant **Johannes Reppo** arvamuskonkursile “Edukas Eesti” saadetud artiklis.

Arvamuskonkurss “Edukas Eesti”

“Edukas Eesti” on Äripäeva, Helnese, Elengeri (endine Eesti Gaas), If Kindlustuse, Ellex Raidla Advokaadibüroo, Swedbanki ja Verstoni konkurss, kuhu ootame Eesti eduloo uuendamise ja arengu kiirendamise ideid arvamussloos vormis. Konkursi peaauphind on 10 000 eurot.

Žüriisse kuuluvad korraldavate ettevõtete omanikud ja juhid, konkursi viib läbi Äripäeva arvamustoimetis.

NB! Tööde vastuvõtt on lõppenud. Žürii koguneb aprilli lõpus, auhinnad anname üle mai alguses.

Ehitus- ja kinnisvarasektoris on töös mitmed mahukad ning pikaajalised projektid. Ehitame Rail Balticat ja neljajalgilisi maanteid. Soovime rekonstrueerida ligi 14 000 kortermaja, 27 000 mitteeluhoonet ja 100 000 elamut aastaks 2050. Samuti on vaja uuendada riigi energiataristut ja püstitada tuuleparke.

Sektori arenguks on vajalik innovatsioon tehnilistes lahendustes ja materjalides, digilahenduste kasutamine, energiatõhusamad ning kiiremad ehitamismeetodid, hoonete keskkonnajalajälje vähendamine, tööjõu tootlikkuse tõstmine ja palju muud.

Samas on tööjõu-uuring “Tulevikuvaade tööjõu- ja oskuste vajadusele: ehitus” toonud välja, et 40%-l ehitussektori oskustöötajatest ei ole erialast haridust. Ka üle 20% ehitusvaldkonna juhtidest ei oma erialast haridust.

Statistikaameti andmetel teenivad ehitus- ja kinnisvarasektoris enim ehitusinsenerid – 2024. aasta neljandas kvartalis oli bru-

tokuupalk keskmiselt 3124 eurot. See ületab samal ajaperioodil Eesti keskmist töötasu (2062 eurot), kuid jääb alla teiste kõrgelt haritud spetsialistide töötasudele. Advokaadid, finants- ja IKT-juhid teenivad keskmiselt vastavalt 3591, 4072 ja 5232 eurot.

Probleem tekib oskustöölise palkades. Üldehitajad teenisid 2024. aasta neljandas kvartalis keskmiselt 1319 ja mediaanpalgana 1149 eurot. Üldehitajaid on Eestis 9389 meest ja 96 naist. Miinimumpalk Eestis on 2025. aastal 886 eurot.

Miinimumpalk ja koolitused

Eesti võiks ehitus- ja kinnisvarasektoris kaaluda töökogemuse ning kutsetunnistustega seotud miinimumpalga nõudeid. Kokkuleppelised miinimumpalga tasemed on Eestis tervisehoiusektoris ja näiteks Soomes ehitussektoris.

Miinimumpalga tasemed aitaks ühtlustada konkurentsi sektoris. Eeldatavasti ei taha keegi töötasude pealt optimeerida,

aga kui konkurents seda tingib, siis see siiski juhtub. Ennekõike mõjutaks see positiivselt just sektori kõige madalapalgalisemaid töötajaid.

See looks ka ülikoolide ja kutsekoolide lõpetajatele selged väljavaated, milline oleks tööturul oodatav töötasu. Inseneride juurde koolitamine on järjest keerukam.

Riik võiks kutseoskusteta töötajatele pakkuda toetusi ja sihitud õppeprogramme, et ka need inimesed jõuaksid kutseoskusteni, millest on tööjõuturul puudus. Eelmainitud 1149eurose brutotöötasuga kuus (u 1000 eurot neto) on raske end koolitada. Pealegi on see mediaanpalk, mis tähendab, et pooled üldehitajad teenivad sellestki vähem.

Koolituste kaudu jõuaksid nad ehk paremate oskuste ja ka parema töötasuni. Kindlasti on ka neid, kellel on head oskused, aga puudub kutsetunnistus või formaalne haridus.

Keskkond, mida ehitame

Ehitussektoris töötab umbes 60 400 ja kinnisvarasektoris 12 900 inimest. Niisugused otsused hakkaksid ehitus- ja kinnisvarasektorit nügima järk-järgult paremuse suunas. Samuti oleks neil positiivne mõju laiemalt kogu Eesti ühikonnale. Rohepöõret ehitus- ja kinnisvarasektoris ilma kvaliteetse tööjõuta ära ei tee.

Selline idee on nii Eestis kui ka välismaal praktikas juba järele proovitud ja toimiv lahendus. Kui viimaste aastate kriisides on hinda läinud tervishoiutöötajad ja seejärel kaitseväelased, siis loodetavasti järgmisena on järjest olulisemad ehitus- ja kinnisvarasektori töötajad, et realiseerida suuri ning vajalikke projekte.

Me veedame enamiku aega siseruumides ja ülejäänud aja avalikus ruumis. Ehitatud keskkonnal on oluline mõju inimese tervisele ja meeleolule.

Eesti on viimastel aastakümnetel tänapäeval väga palju muutunud ja arenenud. Ehitussektori tulevik võiks olla hästi kvalifitseeritud ja tasustatud juhid, insenerid ja valdkonna spetsialistid. **E**

Henri Laks lahkub Hepsori juhi kohalt

Kinnisvaraarendaja Hepsor aktsionäride üldkoosolekule tehakse ettepanek, et senine juhatuse esimees **Henri Laks** asuks ettevõtte nõukokku, teatas ettevõtte börsile.

25. aprillil teatas Henri Laks Hepsori nõukogule, et tahab juhatuse liikme kohalt tagasi astuda. Nõukogu tegi talle vastuettepaneku jätkata tööd nõukogu esimehena alates 1. augustist ning lisada vastav päevakorrapunkt 21. mail toimuva aktsionäride korralise üldkoosoleku päevakorda.

Nõukogu esialgse ettepaneku kohaselt on uus kandidaat ettevõtte juhatuse liikme kohale **Martti Krass**, kes on Hepsoris töötanud alates 2014. aastast projektijuhi ja hiljem Läti maajuhina.

“Iga organisatsioon vajab aegajalt värsket vaadet ja muutust. Ligi 15 aastat on olnud piisavalt pikk aeg, et olla Hepsori vedur. Minu jaoks on käes aeg anda teatepulk Hepsori järgmiseks arengutsükliks üle heale kolleegile, kes tunneb meie ettevõtet ning kellel on head valdkondlikud teadmised,” sõnas Laks.

Äripäevale märkis ta, et kui esimene Hepsori projekt oli kuue koduga maja Tallinnas Nõmmel, siis praeguseks on arendused enam kui sada korda suuremad. “Ettevõtte on nullist kasvanud 40 miljoni eurose käibega ettevõtteks,” märkis Laks ja lisas, et laienetud on Lätti ja Kanadasse.

“*I’m leaving, but not leaving*” võiks öelda inglise keeles. Jään edasi aktsionäriks ja minu panus Hepsoris saab olema teistsugune, vaade on pigem strateegiline. Ma usun, et minu 20aastane kogemus kinnisvarasektoris kulub endiselt Hepsoris ära, nüüd aga strateegilisema tasandi otsuste juures.”



15 aasta pikkuse juhiks oldud aja jooksul on Laksi sõnul palju asju, mida ta teeks praegu kindlasti otsustavamalt ja kiiremini ning samas võib-olla ka tasakaalukamalt, kuid tervikuna kripeldama midagi ei jää. “Ma ei ole selja taha vaataja, pigem vaatan edasi – võime olla terve Hepsori tiimiga saavutatu üle uhked.”

Henri Laks omab Hepsoris 12,92% suurust osalust.

Lauri Meidla lahkub nõukogust

Seni nõukogu liikme rollis olnud **Lauri Meidla** on avaldanud soovi nõukogust lahkuda, ka see punkt lisatakse korralise üldkoosoleku päevakorda. Nõukogu liikmetena jätkavad **Andres Pärloja** ja **Kristjan Mitt**.

Henri Laks on Hepsori üks asutajaid ja olnud Hepsori kontserni erinevate ettevõtete juhatuse liige alates aastast 2011. Ta on tegutsenud kinnisvaraarenduse valdkonnas alates aastast 2004.

Viimase 14 aasta jooksul on Hepsor kasvanud Eestis ja Lätis üheks suuremaks ettevõtteks kinnisvaraarenduse valdkonnas, 2023. aastal laienes ettevõtte Kanadasse. Laksi juhtimisel viidi Hepsor 2021. aastal börsile ja noteeriti Nasdaq Tallinna börsi Balti põhinimekirjas.

Kavandatavad muudatused jõustuvad vastavalt nõukogu ja aktsionäride üldkoosoleku otsusele. **E**

Iga organisatsioon vajab aegajalt värsket vaadet ja muutust, märgib Henri Laks.

FOTO: ANDRAS KRALLA

Everaus loobub ehitamisest

Kui seni hõlmas Everaus Kinnisvara tegevus nii arendus- kui ka ehitustegevust, siis edaspidi suunatakse ressursid ja kompetents arendustegevusse ning ehitusteenus ostetakse sisse peatöövõtu korras ehitustetevõtetelt, selgitas Everaus Kinnisvara asutaja ja tegevjuht **Janar Muttik**.

Everaus Kinnisvara grupp keskendub edaspidi vaid arenduste juhtimisele ja brändituntuse kasvatamisele. Sellega seoses suleti 2024. aasta lõpus ehitusosakond ja kõik ehitusega seotud töötajad koondati,” kinnitas Muttik.

“Arendusmahtude kasv on kaasa toonud müügimahtude suurenemise, mille tulemusena oleme senisest enam keskendunud turundusele, brändingule ja kliendikogemuse arendamisele. See omakorda on toonud kaasa vajaduse värvata uusi spetsialiste turunduse, müügi ja muude seotud valdkondade tugevdamiseks.”

Kui seni hõlmas Everaus Kinnisvara tegevus nii arendus- kui ka ehitustegevust, siis edaspidi suunatakse ressursid ja kom-

petents arendustegevusse ning ehitusteenus ostetakse sisse peatöövõtu korras ehitustetevõtetelt. Keskendumine arendustegevusele võimaldab ettevõttel siivendada teadmisi ja suurendada mahtu just selles valdkonnas, mistõttu oli ka Uus-Peetri suurarenduse täielik omandamine loogiline samm.

Everaus Kinnisvara omandas hiljuti 100% osaluse Tallinna külje all Rae vallas asuvas Uus-Peetri arendusprojektis. Tehingu ajendiks on ettevõtte strateegiline otsus senisest enam ja suuremahulisemalt pühenduda just arendustegevusele.

“Strateegilise ümberkorralduse keskmes on meie visioon luua midagi enam kui lihtsalt kinnisvara,” selgitas Muttik. “Meie eesmärk on rajada terviklikke elu- ja



ärikeskkondi, kus erinevad funktsioonid – elamine, töötamine, vaba aja veetmine ja teenused – on omavahel läbimõeldult integreeritud. Täieliku osaluse omandamine Uus-Peetri arendusprojektis toetab selle strateegia realiseerimist ja annab meile võimaluse oma visiooni ellu viia veelgi suuremalt ning kvaliteetsemalt.” **E**

Janar Muttik
FOTO:
MARIA ROOSAARE

Everaus langetas uue kodu sissemakset neli korda

“Kinnisvara kõrge hind on muutnud koduvahetuse paljudele eestlastele keeruliseks katsumuseks,” tõdes Everaus Kinnisvara asutaja ja tegevjuht Janar Muttik.

Everaus Kinnisvara langetas valmivate kodude esmase sissemakse määra 2,5%-ni, mis on neli korda väiksem tavapärasest 10%-st. Olu- liselt väiksem esmane sissemakse aitab leevendada koduvahetusega seotud finantsilist pinget ja vältida olukorda, kus sissemakse tegemiseks tuleb olemasolev kodu müüa

ning kuni uue kodu valmimiseni ajutisel elamispinnal elada.

“Kinnisvara kõrge hind on muutnud koduvahetuse paljudele eestlastele keeruliseks katsumuseks,” tõdes Muttik. “Enamasti on eestlaste vara seotud olemasoleva koduga, mistõttu tuleb uue kodu soetamiseks tihtilugu senine kodu müüa. See toob kaasa vajaduse ajutise elukoha järele, mis võib olla ebamugav ja stressirohke. Sisse- makse vähendamisega 2,5%-ni soovime pakkuda lahendust, mis muudab koduvahetuse lihtsamaks ja finantskoormuse väiksemaks.”

Everaus Kinnisvara kaasas miljon eurot

Arendaja kaasas Rae valda rajatava elamukvartali kinnistute ostuks Estateguru platvormi investoritelt 954 000 eurot, kusjuures 4218 erinevat investorit märkisid laenumahu täis vaid kolme tööpäevaga.

“Selline laenumahu täismärkimise kiirus näitab meie investorite kõrget usaldustaset Everaus Kinnisvara projektide suhtes, mis on välja teenitud viimaste aastate edukate projektidega,” kommenteeris Estateguru juht **Mihkel Stamm**.

Kokku 18 kuuks väljastatud laenu oodatav tootlus Estateguru investoritele on 11,5% aasta baasil ja saadud rahaga finantseerib Everaus Kinnisvara 90% kinnistute ostutehingust. Arendaja soetab Rae valda planeeritava elamukvartali jaoks 60 000 ruutmeetri suuruse maa-ala, kuhu kuulub kokku 26 elamumaa kinnistut ning transpordimaad. Tallinna kesklinnast 7,5 kilomeetri kaugusele rajatava elamukvartali detailplaneering on juba kinnitatud ja piirkonda on plaanis ehitada nii üksik- ja paarismaju kui ka ridaelamuid.

semtu



**Lahendused
betooni- ja
ehitustööstusele**
www.semtu.ee

Eluasemeturul

tehingute arv kasvab, pakkumiste **hinnad langevad**

Aasta on alanud Eesti korteriturul oodatust aktiivsemalt – tehingute arv kasvas, võrreldes mullusega, üle riigi kümnendiku, Tallinna korteriturul koguni viiendiku ning pakkumiste hulk suurenes kolmandiku võrra, analüüsis esimese kvartali tulemusi Kinnisvara24 portaali tegevjuht **Urmass Uibomäe**.

Kinnisvara24
portaali tegevjuht
Urmass Uibomäe.
FOTO: KINNISVARA24



Maa- ja Ruumi- ameti ning Kinnisvara24 portaali statistika kohaselt sõlmiti esimeses kvartalis kokku 11% rohkem tehinguid kui eelmisel aastal samal ajal. Jaanuaris oli kasv eriti märkimisväärne – tehinguid tehti 20% rohkem kui aasta tagasi. Veebruaris jätkus kasvutrend, kuigi tagasihoidlikumas tempos, ja märtsis nähti

juba traditsioonilist kevadist elavnemist, mil tehingute arv kasvas nii võrreldes veebruariga kui ka eelmise aasta märtsiga. Korterite mediaanhind tõusis 7%. Siiski tuleb arvesse võtta, et suured kasvuprotsendid tulenevad osaliselt eelmise aasta madalast võrdlusbaasist.

“Kinnisvaraturu aktiivsuse peamiseks tõukejõuks on kuue kuu euribori jätkuv alanemine, mis on muutnud laenuraha järk-järgult soodsamaks,” selgitas Uibomäe. Suuremates linnades on samal ajal müügipakkumiste arv kasvanud, kuid nende keskmised ruutmeetrihinnad langenud.

“Kuigi müügipakkumiste hinnad on eelmise aastaga võrreldes langenud, kasvas märtsis korteritehingute keskmine hind üle Eesti mullusega võrreldes ligi 10%,” märkis ekspert. See tõus tuleneb eelkõige pealinna uute korterite müügitehingute osakaalu suurenemisest. Seevastu Tallinna magalarajoonide nõukogudeaegsete korterite tehinguhinnad on aastaga veidi langenud. Tänavu hakkab hinnadünaamikat mõjutama ka Tallinnas valmivad 85 000 ruutmeetrit uut korteripinda, mis on viimaste aastate kõrgeim näitaja.

Tallinna tehingute arv kasvab viiendiku võrra

Tallinnas tehti esimeses kvartalis 2109 korteritehingut, mis on 22% rohkem kui aasta tagasi samal perioodil. Märtsis sõlmiti neist 701 tehingut. Samal ajal on Kinnisvara24 portaalis pealinna korterite müügipakkumiste arv kasvanud lausa 37%, ulatudes 4008 pakkumiseni. See viitab müüjate aktiivsuse olulisele tõusule.

Müügipakkumiste keskmised ruutmeetrihinnad on aga erinevate tubade arvu järgi langenud

3–7%. Majade turul on tehingute arv kasvanud veelgi enam – lausa 55%, samal ajal kui pakkumiste arv on suurenenud 15%.

Tartu korteriturg elavneb, majade turg jahtub

Ülikoolilinnas on olukord mõnevõrra erinev. Korteriturg aktiveerus eelmise aasta teises pooles ja see trend jätkub. Tänavu esimeses kvartalis tehti Tartus 390 korteritehingut, mis on 15% rohkem kui aasta varem. Müügipakkumiste arv on suurenenud 7%, ulatudes 582 pakkumiseni. Samas on korterite ruutmeetrihinnad kuulutuste portaalis oluliselt langenud – 11–15%.

“Tartu korterituru hinnakorrektsioon näitab, et vaatamata tehingute arvu kasvule on müüjad pidanud oma hinnaootusi alla tooma. Viie- ja enamatoaliste korterite segment on ainsana suutnud hinnad stabiilsena hoida,” selgitas Uibomäe.

Samal ajal on eramajade turg mõnevõrra jahtunud – tehingute arv on langenud 16% ja pakkumiste arv 4%. Müügipakkumiste keskmised ruutmeetrihinnad on aga segmentide lõikes väga erinevalt käitunud – neljatoaliste eest küsitakse keskmiselt lausa 61% kõrgemat hinda, samas kui kolmetoaliste majade hinnatase on langenud 19%. Nende puhul tuleb arvestada, et paar väga kallist või hoopis odavamat eramut muudavad keskmist hinnataset märkimisväärselt, kuna pakkumiste arv piirdub 150ga.

Kuurortlinna kinnisvaraturg näitab tugevat taastumist. Korteritehingute arv on kasvanud võrreldes eelmise aasta sama perioodiga lausa 50%, ulatudes 166 tehinguni.

Müügipakkumiste arv on suurenenud 32%, ulatudes 703ni.

“Pärnu korterituru pakkumiste hinnad on enamikus segmentides veidi odavnenud või jäänud enam-vähem samale tasemele, välja arvatud viie ja enama toaga korterid, mille hinnalangus on 21%,” ütles Uibomäe.

Eramajade sektoris on tehingute arv aastaga kasvanud koguni 180%, kuigi absoluutarvudes tehakse tehinguid endiselt vähe. Pakkumiste arv on suurenenud 12%. Erinevalt korteritest küsitakse tänavu majade eest rohkem raha.

Narvas tõi hinnalangus ostjad tagasi

Piirilinnas näitab kinnisvaraturg teistsugust dünaamikat. Korteritehingute arv on langenud 2,5%, jäädes 190 tehingu juurde. Pakkumiste arv on püsinud eelmise aasta tasemel, 342 pakkumise juures.

“Narvas on märgata, et korterite hinnalangus on ostjad turule tagasi toonud ja märtsis sõlmiti tehinguid rohkem kui aasta tagasi. Peamiselt ostetakse odavamaid kortereid,” kommenteeris Uibomäe. Müügipakkumiste ruutmeetrihinnad on langenud kõigis segmentides, välja arvatud viie- ja enamatoaliste korterite puhul. **E**

Peep Sooman: loodetud kevadine tormijooks jäi ära



Peep Sooman
FOTO: ANDRES HAABU

“Märts ja aprill on kinnisvaraturule toonud uued tuuled – huvi tuntakse lisaks odavamatele korteritele ka eramute, uusarenduste ja isegi hoonestamata kinnistute vastu. Ärge saage valesti aru – mingit tormijooksu pole ega tule, kuid alanenud euribor ja madalad pangamarginaalid meelitavad uuesti laenu võtma,” selgitas Pindi Kinnisvara müügipartner Peep Sooman.

Eesti 17 suurema linna korterite keskmist tehinguhinda kajastav Pindi Indeks langes märtsis küll 3% võrra ning jäi pidama hinnatasemel 2305 €/m², kuid sellele vaatamata on kevad toonud turule suurema aktiivsuse.

Veebruaris oli korterite Pindi Indeks korrigeeritud andmetel 2367 €/m². Kui veebruaris tehti indeksilinnades kokku 1061 korterimandite tehingut, siis märtsis oli see arv 1147.

“Aasta esimesed kuud olid otse öeldes muret tekitavad – turg oli hangunud ja kui odavmüüki ei

tehtud, siis jäigi kaup katki,” sõnas Sooman.

“Märts ja aprill on aga toonud turule uued tuuled – huvi tuntakse lisaks odavamatele korteritele ka eramute, uusarenduste ja isegi hoonestamata kinnistute vastu. Ärge saage valesti aru – mingit tormijooksu pole ega tule, kuid alanenud euribor ja madalad pangamarginaalid meelitavad uuesti laenu võtma. Majanduskeskkond on hoolimata valusatest maksutagasilöökidest üsna stabiilne ja ehkki tarbijate üldine kindlustunne on veel madal, läheb elu siiski edasi ning suuremad hirmud on kinnisvaraturul möödas,” tõdes ta.

Võrreldes hinnatipuga detsembris 2023 on indeks 15 protsenti madalam.

Pindi Kinnisvara koostatud hinnaindeks võtab arvesse kõigis maakonnakeskustes, lisaks Kohtla-Järve ning Narva linnas tehtud korterimandite ostu-müügitehingute kaalutud keskmise ruutmeetrihinna. Tegemist on väärtusega, mis hõlmab üle 800 000 elaniku eluaseta läbi enam kui 20aastase ajaloo.

Koduostjate eelistused on vastuolulised

Pindi Kinnisvara kutseline maakler Olav Leok mõonis, et hiljuti avaldatud Norstati uuringu tulemused koduostjate eelistuste kohta on vastuolulised ning kajastavad eelkõige inimtunnet, mitte tegelikku pilti.

“Kui pooled vastanutest märgivad kõige olulisemaks kriteeriumiks kodu valikul rahu ja vaikuse, siis inimlikult võib sellest aru saada, aga turg seda ei kajasta. Kinnisvara on kallid ja ostetakse seda, millele hammas peale hakkab, muidu oleksid meil magalarajoonid ammu tühjad ja kõik elaksid metsa sees, mere ääres ja kesklinna lähedal,” nentis Leok.

“Laiapõhjalised kinnisvarateemalised uuringud on alati olnud libe tee, kus vastused moodustavad kõverpeegli, millel tegelikku tõepõhja all pole. Loomulikult hindab Lasnamäe madala sissetulekuga inimene rahu ja vaikust, kui naaber pidevalt pummeldab või buss akna all pidurikrigina saatel peatub. Tõelise konjunktuuri saamiseks tuleks koostada sarnane uuring vaid nende inimeste seas, kellel esiteks on rahaline võimekus uut kodu soetada ja teiseks on neil hetkel ka see protsess käsil, mitte uurida, millest keegi unistab,” selgitas ta.

“Nii üllatav, kui see ka pole, siis on turul aktiivsed inimesed valmis rahu ja vaikuses sauri mõõndusi



tegema, kui toidupood, kool ja bussipeatus on kiviviske kaugusel. Selline on päris tagasiside kolmkümmend aastat tegutsenud maakleri poolt,” lisas Leok.

Õismäe
FOTO: ANDRES HAABU

Uusarenduste turul jätkub ülepakkumine

Kui positiivsed trendid majanduses jätkuvad, tõotab 2025. aasta kinnisvaraturu kõigis segmentides mõõdukalt hea tulla, ent uusarenduste sektoris käib jätkuvalt ülepakkumine ja üüriturg soojeneb aeglaselt, kirjutab kinnisvara-firma Restate analüütik **Julia Linde**.



“Vastupidiselt aktiivsele järelturule ei ole uute korterite turg veel täielikult taastunud, kuigi hiljutised arengud süstivad optimismi,” kirjutab kinnisvaraturu analüütik Julia Linde.

FOTO: ERAKOGU

Sarnaselt eduka aastalõpu-ga oli ka 2025. aasta esimene kvartal kinnisvaraturul paljulubav. Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasi kohaselt toimus Harjumaal kokku 4158 kinnisvara ostumüügitehingut, mis on 19,7% rohkem kui aasta tagasi samal perioodil. Tehingute koguväärtus ulatus 762 miljoni euron, ületades eelmise aasta sama perioodi tulemust saja miljoni euro ehk 15,2% võrra.

Samas jäi tehingute arv ja koguväärtus võrreldes üleduka 2024. aasta neljanda kvartaliga vastavalt 16,4% ja 34,8% võrra maha. See tulenes suuremahuliste tehingute koondumisest aasta viimasesse kvartalis ja sesoonsest mõjust – aasta algus on sesoonselt vähem aktiivne kui teised kvartalid.

Uusarendustes on ülepakkumine

Vastupidiselt aktiivsele järelturule ei ole uute korterite turg veel täielikult taastunud, kuigi hiljutised arengud süstivad optimismi. Korteriite esmamüügi turgu pidurdab oluliselt uue kinnisvara kallidus ja selle segmendi väiksem potentsiaalne ostjaskond.

Citify uusarenduste jälgimise andmebaasi kohaselt müüdi aasta esimeses kvartalis Tallinnas 389 uut korterit keskmise hinnaga 4470 eurot ruutmeetri kohta. Võrreldes eelmise aasta sama aja 250 müügiga on see üle 55% aktiivsuse kasv. Kuna tehingud registreeri-

takse viitajaga, jõuavad need müügid tehingute statistikasse hiljem.

Turul valitseb jätkuv ülepakkumine, Tallinnas on müügis üle 2700 uue korteri. See tingib tiheda hinnakonkurentsi ja sooduspakkumised, millega arendajad püüavad ostjateni jõuda.

Juulist rakenduv käibemaksutõus jõuab tõenäoliselt koduostjani alles hiljem ja vähendab pigem arendajate kasumimarginaali. Uute korteriite segment on kõrgema sissetulekuga koduostja kindlustunde ja ostuvõime taastumise ootel.

Elumajade turg elavneb samuti. Esimeses kvartalis toimus Harjumaal 396 elumajade ostumüügitehingut, mida on 104 võrra rohkem kui aasta tagasi esimeses kvartalis. Tehingute koguväärtus ulatus 115,6 miljoni euron. Eramute keskmine ruutmeetrihind oli 2280 eurot, mis tähendas aastast hinnatõusu 9,4%. Suvilate ruutmeetrihind oli 2316 eurot, langedes aastaga 1,9%. Sarnaselt korteriturule arengutega on ka elumajade pakkumine hakanud vähenema, kuigi püsib veel 13% võrra üle pikaajalise keskmise.

Üüriturg soojeneb aeglaselt

Korteriite üüriturg on endiselt üsna leige. Üürikorteriite pakkumine on aastaga vähenenud 16%, mis on hea uudis üüriarendajatele. Siiski on üüripakkumine veel kolmandiku võrra üle pikaajalise keskmise, mis takistab üürihindade tõusu.

Tallinna korteriite üürihinnaindeks, mis oli esimeses kvartalis 13,9 eurot ruutmeetri kohta, kasvab aastaga vaid 2,2%. Üüriarendajad ei ole suutnud inflatsioonist tingitud kulude tõusu üürnikele edasi kanda. Pikemat aega suhteliselt paigal püsiv üürihind piirab üüriarendajate tulusust.

Tulevikuväljavaadete osas on märgata selgeid paranemise

märke – ülepakkumine väheneb ja tehingute aktiivsus on tõusuteel. Uusarenduste turul on näha koduostjate suuremat huvi, mis realiseerub lähiajal suuremas tehingute arvus. Samas jääb murekohaks kõrge uute korteriite varu, mille normaliseerumine sõltub suuresti tarbijate kindlustunde ja sissetulekute kasvust.

Kokkuvõttes võib 2025. aasta ülejäänud kvartalilt oodata jätkuvat mõõdukat paranemist kõigis segmentides, kui majanduslikud trendid jäävad soodsateks.

Korteriiturg veab

Korteriite ja eluhoonetega hoones-tatud maa ost/müük on jätkuvalt kinnisvaraturu kõige aktiivsem ning likviidsem segment. Esimeses kvartalis müüdi Harjumaal 2768 eluruumikorteriit, mis on 456 korteri võrra (19,7%) rohkem kui aasta tagasi. Aktiivsus ületab ka kvartaalset pikaajalist keskmist 6% võrra.

Seda toetab pakkumise ehk aktiivsete kuulutuste arvu vähenemine. Kuigi koduostjatel on jätkuvalt lai valik, on korteriite pakkumine (Tallinnas 4622 ja Harjumaal kokku 5799 aktiivset kuulutust) võrreldes eelmise aasta suve-sügise ülepakkumisega hakanud vähenema, mis on positiivne suundumus.

Harjumaal keskmine ruutmeetrihind esimeses kvartalis oli 2821 eurot ja mediaanhind 2710 eurot – aastane kasv vastavalt 2,1% ja 1,7%. Tallinna korteriite keskmine ruutmeetrihind (2975 eurot) ja mediaanhind (2790 eurot) on aastaga tõusnud vastavalt 1,5% ja 1,9%, jäädes oluliselt allapoole esimese kvartali 4,5% suurusest inflatsioonist. Harjumaal keskmine korteritehingu hind kasvab aastatagusega võrreldes 2,4%, ulatudes 166 998 euron (aasta tagasi 163 058 eurot). **E**

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



Energiaühendus
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



Heitlikul ajal tasub ehituslepingus hinnad indekseerida

Advokaadibüroo Cobalt vandeadvokaat Sandra Sillaots.
FOTO: COBALT



Juba mõnda aega on räägitud vajadusest vahetada fikseeritud hinnaga ehituslepingud paindlikumate vastu, mis oleksid kas avatud eelarvega või alluksid hindade indekseerimisele.

SANDRA SILLAOTS

Advokaadibüroo Cobalt vandeadvokaat

Ehitussektoris on hinnakõikumised igapäevane reaalsus – olgu põhjuseks siis terase, betooni või tööjõukulude tõus, pandeemia või sõda. Pikaajaliste projektide puhul võivad ootamatud hinnamuutused seada ohtu nii töövõtja kui ka tellija huvid.

Levinud on hindade indekseerimine tarbijahindadega

Lihtsustatult tähendab hindade indekseerimine lepingusumma kohandamist kokku lepi-

tud hinnaindeksi alusel. Praktikas on Eestis enim kasutusel statistikaameti avaldatud ehitushinnaindeks, samuti on kasutusel kokkulepped konkreetsete materjalide hinnaindeksite (nt puit, teras) või tööjõukulude indeksi kasutamiseks.

Mõnedes lepingutes võib näha ka indeksi kombineerimist – näiteks 40% hinnast indekseeritakse vastavalt tööjõukulude indeksile ja 60% ehitusmaterjali hinnaindeksiga. Vähem levinud on lepingu hinna indekseerimine tarbijahinnaindeksiga.

Riigihangetes on veel vähe indekseerimist

Võlaõigusseaduses sätestatud lepinguvabaduse põhimõte lubab eraisikutevahelistes suhetes praktiliselt mistahes kokkuleppeid, kui neid ei saa pidada ühte poolt ebamõistlikult kahjustavaks. Indekseerimine on tavapärane kommertsokkulepe ja – eeldusel, et pooled selles kokkuleppele jõuavad – igati lubatud.

Ka riigihangete puhul on rahandusministeerium korduvalt rõhutanud, et soovitab riigihangetes – eriti raamlepingute puhul – indekseerimise võimaluse ette näha. Riigihangete raames sõlmitud lepingute puhul on aga oluliseks erisuseks see, et indekseerimise võimalus tuleb ette näha juba hanke väljakuulutamisel. Hilisemate lepingumuudatuste osas on riigihangete seadus üpris paindumatu ja seetõttu ei tasu jääda lootma, et lepingut on hinna osas võimalik hiljem korrigeerida.

Kogemuse puudus hirmutab

Riigihangete registris avaldatud viimase 12 kuu ehitushangete hulgast leiab kiirel otsingul ainult mõne üksiku lepinguprojekti, kus indekseerimist kasutatakse. Ka isiklikus praktikas võib indekseerimisega seonduvaid lepinguid üles lugeda ühe käe sõrmedel.

Miks siis ikkagi sellist tüüpi hinnakokkulepetest hoidutakse? Üheks põhjuseks võib olla kogemuse puudumine – võrreldes ülejäänud Euroopaga on Eesti tellijad ja ehitajad harjunud, et sisenevad lepingusse kindla teadmisega, palju projekt maksma läheb. Samal ajal on laialt levinud, et eelarve ületatakse, mis omakorda sillutab teed vaidlustele selle üle, kas teatud tööd on käsitletavad lisatöödena, millised täpselt olid tellija juhised ja kuidas kulude suurendamine jaguneb.

Indekseeritud hindadega leping võib tegelikkuses olla kasulik mõlemale poolele – see vähendab oluliselt riski, et töövõtja peab kandma ootamatut hinnatõusu koormat või et tellija satub surve alla tööde kvaliteedi ja mahu vähendamise osas. Lähimõeldud indekseerimine loob tasakaalustatuma ja õiglasema raamistiku, kus lepingu kestel toimuvate turumuutustega on mõlemad pooled paremini kaitstud.

Praktilisi näpunäiteid indekseerimiseks

Lepingu tüübi valikul tasub lähendada projekti iseloomust ja kestusest. Kui tegemist on lühiajalise ja väikesemahulise tööga, kus hinna-



Veerenni kvartali ehitus Tallinnas.
FOTO: ANDRAS KRALLA, ARIPEV / SCANPIX BALTICS

muutuste risk on minimaalne, võib sobivaim lahendus olla fikseeritud hinnaga leping. Pikemaajaliste või suuremahuliste projektide puhul, kus materjali- ja tööjõukulude kõikumine võib mõjutada projekti tasuvust, tasub kaaluda indekseeritud hindadega lepingut. Avatud eelarve sobib eelkõige siis, kui tööde maht ja täpsed tingimused ei ole lepingu sõlmimise hetkel veel täielikult teada või kui tellija soovib suuremat paindlikkust.

Indekseerimise sõnastamisel on oluline järgida kolme põhimõtet:

Selgus: kirjelda täpselt, millist indeksit kasutatakse (näiteks statistikaameti ehitushinnaindeks) ja kuidas indekseerimine arvuatakse (nt valemiga või protsendina).

Ülempiir: sätesta hinnakorrektsiooni maksimaalne ulatus, näiteks "hindade korrigeerimine on lubatud kuni 10% ulatuses aastas", et kaitsta lepingupooli äärmuslike turukõikumiste eest.

Varuplaan: lepingus peaks olema kokku lepitud, mida tehakse juhul, kui kokku lepitud indeks muutub kättesaamatuks või oluliselt ebausaldusväärseks. Tüüpiline lahendus on viide asenduseindeksile või pooltevaheline kokkulepe uue indeksi määramiseks.

Hoolikalt läbimõeldud ja tasakaalustatud indekseerimismehhanism aitab vältida tulevasi vaidlusi ning loob mõlema poole jaoks õiglasema ja läbipaistvama koostööraamistiku. **E**

Merko Kodud: oodata võib "hiilivat" hinnatõusu

Käibemaksutõus võib lisada uusarenduse ostuhinnale tuhandeid eurosid. Merko Kodude juhatuse liikme Indrek Tarto sõnul on aga pärast 1. juulit oodata uusarendustes pigem "hiilivat" hinnatõusu, kus hindu kohandatakse järk-järgult vastavalt turu nõudlusele.

Alates 1. juulist kuni 2028. aasta 31. detsembrini hakkab kehtima uus, 24protsendine käibemaksusumäär. "Koduostja vaatest mõjutab muudatus eelkõige uusarendusi, mille ostuhinnale lisandub kahe protsendi võrra kõrgem käibemaks kui praegu. Näiteks 300 000 eurot maksva uue korteri puhul tähendab see 6000 euro suurust lisakulu," selgitas Swedbanki eluasemelaenuvaldkonnajuht **Anne Pärigma**.

Merko Kodude juhatuse liikme **Indrek Tarto** sõnul on Tallinna uusarenduste müük olnud aasta alguses võrreldes eelmise aasta sama perioodiga veidi aktiivsem, kuid suurt hüpet pole toimunud. "Pärast 1. juulit ootame pigem "hiilivat" hinnatõusu, kus hindu kohandatakse järk-järgult vastavalt turu nõudlusele. Näiteks alles ehituses olevate arenduste hindu saab muuta ka hilisemas faasis, mistõttu kohest suurt hinnamuutust ei pruugi turul tulla," selgitas Tarto.

Kuigi käibemaks ei rakendu järelturukorteritele, kandub hinnasurve ajapikku üle ka sellesse segmenti. "Järelturuhinnad liiguvad üldiselt uusarenduste tuules ja sõltuvad muu hulgas korteri vanusest ning asukohast. Kui uusarendused kallinevad,

kasvab ajapikku ka järelturuhind.

Samas on kaheprotsendilist maksutõusu iga konkreetse objekti lõpphinnas raske täpselt hinnata," ütles ta.

Tarto sõnul ei tasu maksutõusu valguses loota ulatuslikele sooduspakkumistele. Allahindlusi tehakse eeskätt vastavalt turuolukorrale ja müügivajadusele, mitte maksumuudatuste tõttu. "Samas ei ole arendajatel sageli võimalik hindu oluliselt langetada, kuna sisendhinnad on jätkuvas tõusutrendis. See tähendab, et kinnisvarahinnad pigem kasvavad ka edaspidi," nentis ta.

Selle aasta 1. juulist tõuseb käibemaksusumäär seniselt 22 protsendilt 24 protsendile. Uusarendustest huvitatud koduostjatele tähendab see arvestatavat hinnatõusu, mistõttu tasub kinnisvara osta enne juulit.

Käibemaksutõus mõjutab ka neid, kes ostavad enne 1. juulit kinnisvara, mis valmib aga hiljem. Sellisel juhul kehtib ettemaksule küll vana maksusumäär, ent kodu valmimisel makstavale osale juba uus, kõrgem käibemaks. See võib kokkuvõttes tähendada ostjale lisakulu, mida tasub juba praegu arvestada.

Kasutatud ehk järelturukorterite puhul käibemaksu ei rakendata, kuid kodu soetamisega seotud kõrvalkulud võivad suurened. "Näiteks mööbli ja ehitusmaterjalide hinnad võivad tõusta, sest käibemaks on tarbimismaks ning mõjutab kaupade ja teenuste lõpphinda. Kuigi kõik teenusepakkujad ei pruugi hindu kohe korrigeerida, võib ostja reaalsuses siiski maksta rohkem kui praegu," ütles Pärigma.



SSAB ehitab Rootsi uue roheterase tehase

ROOTSI TERASETOOTJA SSAB investeerib 4,5 miljardit eurot uue fossiilivaba terasetootmise tehase rajamisse Rootsis. Kogu Rootsi süsinikuheidet 7% vähendav tehas peaks täisvõimsusel tööle hakkama 2028. aasta lõpuks.

Uues tehases, aastase tootmisvõimsusega kuni 2,5 miljoni tonni, saab olema kaks elektriühikut, kaasaegsed metallurgiaseadmed ja integreeritud valtsimistehas. Lisaks rajatakse külma valtsimiskompleks ning galvaniseerimis- ja lõõmutusliinid. Tootmises hakatakse kasutama vanametalli ja rauamaagist saadud tooret, mis võimaldab vähendada tootmiskulusid, lühendada tarneaegu ning suurendada paindlikkust nõudluse kõikumiste korral.

Projekti rahastamiseks on SSAB kindlustanud 2,3 miljardi euro ulatuses rohefinantseerimise, mida toetavad Rootsi riiklik võlakontor (Riksgälden), Itaalia ekspordikrediidiasutus SACE ja Põhjamaade Investeeringuspank (NIB). Finantseerimispaketi struktureeris Crédit Agricole CIB.

Uue tehase valmimisel suletakse olemasolev kõrgahjul põhinev tootmine Luleas, mille tulemusel väheneb Rootsi süsinikdioksiidi heide hinnanguliselt 7% võrra. "Investeering aitab meil ehitada tugevama ja konkurentsivõimelisema SSAB, vähendades kulusid ja kiirendades üleminekut kõrgema lisandväärtusega toodetele," märkis ettevõtte finantsjuht **Leena Craelius**.

2020. aastast töötab ka SSAB roheterase katsetehas, mis hakkab tulevast Lulea minitehast varustama fossiilivabalt toodetud toormalmiga.



FOTO: SSAB



FOTO: RAUL MEE

Keskkonnaministeeriumi rohereformi asekancleri Kristi Klaasi sõnul on muudatus tasakaalustatud samm.

Süsiniku piirimeetme lihtsustamine vabastab koormusest üle saja ettevõtte

EESTI VALITSUS KIITIS HEAKS

seisukoha, millega toetab Euroopa Komisjoni ettepanekut lihtsustada süsiniku piirimeetme (SPIM) määrust. Kavandatavad muudatused vabastavad rohkem kui sada Eesti väiksemat importijat senisest halduskoormusest ning muudavad regulatsiooni kasutajasõbralikumaks ka suuremate ettevõtete jaoks.

SPIM-süsteemi eesmärk on vältida kasvuhoonegaaside heite nn lekkimist Euroopa Liidust kolmandatesse riikidesse, kus kliimaregulatsioonid on leebemad. Määrus kehtestab valitud importkaupadele – sealhulgas rauale, terasele, alumiiniumile, tsemendile ja väetistele – CO₂ hinnalisandi, et tagada aus konkurents Euroopa turul.

Eestis oli 2024. aasta seisuga registreeritud 173 ettevõtet, kes impordivad SPIMi alla kuuluvaid kaupu. Neist üle saja toob sisse vähem kui 50 tonni kaupa aastas. Euroopa Komisjoni ettepaneku järgi vabanevad need ettevõtted süsteemist täielikult. Samal ajal lihtsustatakse suurematele importijatele tegevus-

lubade taotlemist, aruandlust ja andmete esitamise korda.

Keskkonnaministeeriumi rohereformi asekancleri **Kristi Klaasi** sõnul on muudatus tasakaalustatud samm: "Me liigume edasi kliimaeesmärkide poole, kuid vähendame samas asjatut bürokraatiat nii ettevõtjatele kui ka riigile. Kui üle saja ettevõtte vabaneb keerulistest nõuetest, säilitades samas ausa konkurentsi ja keskkonnanahoiu, on see õiglane lahendus."

Lisaks ettevõtjatele väheneb koormus ka riigiasutustele, kelle ülesanne on SPIM-määruse rakendamise ja järelevalve.

Eesti seisukoht on osa Euroopa Liidu Nõukogu liikmesriikide ühise positsiooni kujundamisest, mis peaks valmima mai jooksul. Seejärel algavad kolmepoolsed läbirääkimised Euroopa Komisjoni, Euroopa Parlamendi ja Nõukogu vahel. Muudatuste jõustumine on kavandatud 2025. aastasse.

Süsiniku piirimeetme on osa Euroopa Komisjoni laiema halduskoormuse vähendamise paketist.



Viie aasta pärast on riigiarhitekti institutsioon tugev kompetentsikeskus, mis hoiab Eesti ruumivisiooni, toob kokku parimad praktikad, levitab teadlikkust üle riigi ja tutvustab head Eesti ruumi ka väljapoole.”

Eesti uus riigiarhitekt **Tõnis Arjus**

30.04.2025, Ehitusuudised



FOTO: PAUL MEE

FOTO: LIISTREIMANN



Kaitseminister (REF) Hanno Pevkuri sõnul on Euroopas lõhkeaine tootmise võimekuses märkimisväärne puudujääk.

Riik otsib lõhkeainetehase rajamiseks investorit ja insenere

RIIK ASUTAB SÕJALISE LÕHKEAINE-TEHASE RAJAMISEKS uue ettevõtte ja kavatseb hiljem kaasata investorit. Alustuseks teeb riik kuni 7,2 miljoni euro suuruse sissemakse, millest kaetakse insener-tehnilise projekti ja ettevalmistavate tegevuste kulud. Insener-tehnilise projekti koostamine võtab umbes aasta ja selle tulemuste põhjal tehakse lõplik investeerimisotsus.

Valitsus teatas, et asutab lähinädalatel ettevõtte nimega Hexest AS ja annab selle kuni kuue kuu jooksul üle kaitseministeeriumile. Tehase maksumuse suurusjärguks on seni räägitud kuni 120 miljonit eurot.

Kaitseministeerium plaanib lõhkeainetehase rajada kaitsetööstuspargi territooriumile ning tootmisega loodetakse alustada 2028. aastal. Tehas hakkab tootma RDX-tüüpi lõhkeainet, mida kasutatakse näiteks mürskudes, miinides ja raketipeades. Peamiste klientide nähaakse nii Eesti kui ka Euroopa laskemoonatootjaid.

Kaitseminister **Hanno Pevkuri** kinnitusel on tehase rajamine oluline samm Eesti kaitsetööstuse arendamisel, kuna Euroopas on lõhkeaine tootmise võimekuses märkimisväärne puudujääk.

Valitsuse kondikava näeb ette, et sõjalist lõhkeainet heksogeeni ehk RDXi võiks valmistada põlevkiviõli tootmise jääkproduktist ehk heksamiinist. Viru Keemia Grupp

pole tootmist testinud ega heksamiiniga tegelenud, aga laias laastus tähendab see formaliini segamist ammoniaagiga, selgitas kommunkatsioonijuht **Irina Bojenko**.

“Kas see on äriselt mõistlik, ei oska kommenteerida,” lisas Bojenko. Konkurendi Enefit Poweri juht **Lauri Karp** tõdes “Aktuaalses kaameras”, et kui planeeringute taha plaan toppama ei jää, siis võiks tootmine alata kõige varem kolme ja poole aasta pärast.

Jaanuaris rääkis relvatööstuse Eesti Arsenali juht **Jens Haug** Äripäevale, et lõhkeaine kättesaadavus Euroopas on suuresti lõppenud, mistõttu tervitab ta riigi plaani ise tootma hakata. Haug ise riigi loodavasse äriühingusse investoriks ei kipu, ent usub, et riigi toel on Eesti plaan Euroopa lõhkeainetootjatele hiilgav võimalus.

Kaitseministeeriumi pressiesindaja **Andra Nõlvak** ütles aasta alguses, et tasuvuse analüüsimiseks on plaanis tellida valdkonnas kogemustega inseneribüroolt lõhkeainetehase insener-tehniline projektlahendus. Kui majandus- ja tööstusminister **Erkki Keldo** sõnul näeks riik loodavas äriühingus erainvestorina pigem mõnda lõhkeaine- või laskemoonatootjat, siis Nõlvaku sõnul tulevad potentsiaalsete kaasinvestoritena kõne alla nii tootjad kui ka finantsinvestorid.

Tartu kuulutas välja Emajõe-äärse kvartali planeeringuvõistluse

TARTU LINNAVALITSUS OTSIB võistlusega Emajõe ääres asuva Holmi kvartalile terviklahendust. Eesmärk on kavandada Holmi kvartalis atraktiivne linnaruum koos mitmetarbelise uushoonestusega.

Abilinnapea **Elo Kiiveti** sõnul on Tartu jaoks väga oluline südalinna ja Emajõe äärde rohkem elu tuua.

Tartu linnaarhitekt **Jiri Tintera** lisas, et raekoja-platsist vaid kiviviske kaugusel asuv Holmi kvartal on hetkel alakasutatud.

Planeeringuvõistlus toimub eelvalikuga võistluse formaadis. Esimese etapis esitavad osalejad portfoolio oma seni tehtud analoogsete töödega. Portfooliote põhjal valib žürii välja kuni kolm osalejat, kes saavad võistluse teises etapis pakkuda Holmi kvartalile ruumilise eskiisi.

Kolme töö seast valib žürii parima lahenduse. Planeeringuvõistluse võitjaga sõlmitakse leping Holmi kvartalile detailplaneeringu koostamiseks. Detailplaneeringu algatas linnavalitsus 2024. aasta sügisel.

Planeeringuvõistluse auhinnafond on 22 500 eurot. Esimese etapi portfoolid tuleb esitada hiljemalt 12. maiks 2025 ja võitja kuulutatakse välja augustis 2025. Võistlus toimub riigihangete registris.

Holmi kvartal on ligikaudu kolme hektari suurune ala Ülejõe linnaosas, täpsemalt Narva maantee, Emajõe ja Raatuse tänava kergliiklustee vahel. Kvartal asub vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis ja oli ajalooliselt hoonestatud, kuid hooned hävisid teise maailmasõja ajal. Tartu linna üldplaneering näeb ette Holmi kvartali taashoonestamise. Ala on jaotatud kaheksa krundi vahel, millel on seitse erinevat omanikku.



FOTO: MAANUS KÜLLAMAA

Holmi kvartali vaade.



**Transpordiameti
peadirektor
Priit Sauk.**

FOTO: RAUL MEE

Pärnumaa teelõigu 36miljonilisele hankele esitati viis pakkumust

VEEBRUARI LÕPUS kuulutas Transpordiamet välja Tallinna-Pärnu-Ikla km 108,5–115,827 Are möödasõidu 2+2 teelõigu ehituse riigihanke, millele esitati kokku viis pakkumust. Pakkumuste maksused jäid vahemikku 35,6–40,5 miljonit eurot. Hanke eeldatav

maksumus oli 35,7 miljonit eurot. Kõikidele viidatud maksumustele lisandub käibemaks. Ehitustöid rahastatakse 85% ulatuses Euroopa Liidu Ühtekuuluvusfondist.

Järgnevalt kontrollitakse esitatud pakkumuste korrektsust ning pakkujate vastavust riigihanke kvalifitseerimis- ja vastavustingimustele.

Are möödasõidu seitsmekilomeetrine teelõik asub suures osas uuel trassil ning ulatub Kangru ja Parisselja küla piirilt kuni Vana-Tallinna maantee ristmikust mõnisada meetrit Pärnu poole. Ehitata-vale neljarajalisele lõigule jääb üks kergliiklustunnel, üks liiklussõlm, kaks teenistest ja kaks põhitee ning üks kõrvaltee sild.



FOTO: TEELIRENDEME

Primostar tükib Tallinna börsile

TALLINNA BÖRS alustas menetlust, et selgitada välja uue ettevõtte sobivus alternatiivturu First North jaoks.

Nasdaq Tallinna börs teatas, et aktsiate kauplemisele võtmiseks esitas dokumendid Primostar Group.

Ettevõtte omaniku **Indrek Uusalu** sõnul on praegune ambitsioon saada avalikuks ettevõtteks ning eesmärk on hakata firmat börsi abil pikas perspektiivis kasvatama. Mille jaoks täpsemalt ja kui palju raha soovib Primostar investoritelt saada, selgub aga Uusalu sõnul alles hiljem pakkumise dokumentatsioonis. Samuti ei soostunud ettevõtte omanik praegu avaldama, kui suure osa

ettevõttest tahab ta panna avalikult kaubeldavaks.

Uusalu märkis, et börsile minemise initsiatiiv tuli ettevõtte juhtkonnalt, mitte ei läinud Primostari ukse taha koputama Tallinna börsi juht **Kaarel Ots**.

Primostar Group on konsolideerimisgrupp, kuhu kuuluvad Primostar OÜ, Primostar Tootmine OÜ, Primostar Group AB ja kaudse osalusega Primostar SIA, Primostar UAB. Primostari sõnade kohaselt on neil enam kui 20 aastat kogemust uudse, valge vanni hüdroisolatsiooni-lahenduse tehnoloogias. Primostar tegutseb Eestis, Lätis ja Leedus.

Mart Arro: keskkonnalubade saamist tuleks lihtsustada

**Eesti Ehitusmaterjali-
tootjate Liidu
juhatuse liige
ja Saint-Gobain Eesti
juht Mart Arro.**

FOTO: ERIK RIIKOJA



“EHITUSMATERJALIDE TOOTMINE on seotud maavarade kasutamise-ga ja see eeldab keskkonnalubade olemasolu. Nende menetlemise protsess läheb järjest pikemaks ja vaevalisemaks,” selgitas Eesti Ehitusmaterjalitootjate Liidu juhatuse liige ja Saint-Gobain Eesti juht **Mart Arro** bürokraatia vähendamise vajadust.

“Ega ettevõtjad seisa selle eest, et seiret ei tuleks teha ja keskkonnanõuetega ei peaks kõik korras olema – loomulikult peab. Aga naaberriikides on need protsessid lihtsamad,” selgitas ta Äripäeva raadio saates “Tööandjate tund”.

Suur lahendamist vajav küsimus on ka vajalike oskustega töötajate puudus.

“Siin on oluline kanda roll ettevõtjail endil. Nõudmised töötajale muutuvad. See on müüt, et tööstus on must ja madalakvaliteediline. Tööstus pakub praegu noortele stabiilset, puhast, kontrollitud ja hästi

tasustatud keskkonda. See võib tööturul olla väga suure konkurentsi-võimega, sest on stabiilne ja võimaldab töötada uute tehnoloogiatega,” märkis Arro. “Tehasetöoline ei ole enam harjamees, vaid opereerib keerukaid seadmeid.”

Seda, et peamiste eksporditurude taastumise järel ei ole Eesti ekspordivad tööstused kiire hinnatõusu tõttu senises konkurentsiolukorras, on tunda mitmes sektoris.

“Kesk-Soomes või Kesk-Rootsis on tööjõu ja energiahinna tõttu mõõblit gramm odavam toota kui Eestis,” rääkis ühtlasi mõõblitööstuse liidu juhatuse kuuluv **Jaen Uussalu**. “Kui Skandinaavial läks hästi, siis oli neil mõõblit puudu ja saime küsida mõistlikku hinda. Praegu on neil tootmisressurssi üle ja siis valitakse loomulikult kodumaine tootja.”

Kuna odavus ei ole enam võim-lus või argument, otsitakse Plaat Detaili omaniku sõnul tema sektoris

Eesti mööblile uut lugu. “Kui me pole enam allhankijad, kes me siis võiksime olla?” küsis ta. “Üks idee, mis võib-olla praeguses geopoliitilises olukorras on saanud väikese tagasilöögi, on just kestlikkus.”

See kuvand võiks meelitada näiteks Münchenis tegutsevat suurt hotelliketti tellima mõõblit just Eestist. Ehkki kestlikkus on sellega kaasneva lämmatava bürokraatia tõttu olnud kriitika all, siis klientide ootus ja nõudlus jätkusuutliku toote järele Uussalu sõnul ei kao.

Küll võiks kaduda mõttetu bürokraatia, sest asjaajamine Eestis kohapeal mõjutab ka välisurgudel toimuva kõrval siinseid eksporditavaid ettevõtteid. Halduskoormust on aastate jooksul küll lubatud vähendada, kuid kasv on hiilides jätkunud ning selle tõsidust illustreerib ettevõtete ja erialaliitude toodud enam kui 200 näidet nõuetest, mille võiks ära kaotada. Need jõuavad lähiajal ka valitsuse ettevõtjate nõukoja lauale.



Sievi



SPETSIALISTI TUNNED ÄRA
SIEVI JALATSITE JÄRGI



Käesoleval aastal tehakse ehitus- ja remonditöid 1325 kilomeetril riigiteedel, 2024. aastal tehti töid 1101 kilomeetril.

FOTO: TRANSPORDIAMET



Omavalitsused ootavad riigilt teede korrashoiuks suuremat tuge

Eesti Taristuehituse Liidu poolt erinevaid regioone esindavate kohalike omavalitsuste seas läbi viidud uuring näitab, et omavalitsused ootavad riigilt senisest suuremaid investeeringuid teede korrashoidu, säilitamisse ja arendamisse.

Uuring keskendus Eesti eri regionide kohalike omavalitsuste (KOV) rahulolule oma piirkonnas teede olukorraga ning tõi esile mitmed kriitilised kitsaskohad. “Kohaliku teedevõrgu remondivõla ehk mahajäämuse suurus oli juba 2022. aastal hinnanguliselt 3,6 miljardit eurot.

Vahepealse aja jooksul pole kohalikesse teedesse tehtud märkimisväärsed investeeringuid, mistõttu on olukord tänaseks kindlasti halvenenud,” ütles Eesti Taristuehituse Liidu tegevjuht **Tarmo Trei**.

Tema sõnul on ka investeeringud kruusateede tolmuwabaks muutumise peaaegu lakanud, kuigi üle Eesti vajab KOVide haldusalas tolmuvaba katet enam kui 9000 km teid ja tänavaid.

Nii selgus ka omavalitsuste küsitlusest, et 88% omavalitsustest ootab riigilt eelkõige lisarahastust teede korrashoiuks ja säilitamiseks. 82,4% soovib senisest enam investeeringuid teede kaasajastamiseks ning 53% peab vajalikuks selge ja pikaajalise riikliku teetaristu arenduskava loomist.

Kohaliku teedevõrgu olulisematest vajadustest tõi 94% vastanutest esile olemasolevate teede arendamine. Samuti tõstsid vastajad esile teede rolli piirkondliku

arengu toetajana. 94% omavalitsustest leiab, et hästi hooldatud teed tagavad mugava ja ohutu liiklemise, 82,4% hinnangul toetavad need ühistranspordi toimimist ning 82,4% vastajate arvates suurendavad teed ka piirkonna atraktiivsust ja konkurentsivõimet. 76,5% usub, et heas seisus teedevõrk on oluline tegur inimeste kodukohta jäämisel.

Teede ohutust hinnati üldiselt keskmiseks – enam kui 35% vastajatest andis hindeks kuus punkti kümnest. Võrdsest 23,5% hindas ohutust viie ja seitsme punktiga. Ka teede olukorra muutust viimase viie aasta jooksul kirjeldati pigem tagasihoidlikult: 30% andis hindeks viis punkti, 23,5% kuus punkti ning võrdsest 17,6% neli ja seitse punkti kümnepunktiskaalal.

Üldhinnang KOVide teedevõrgu seisukorrale jäi samuti keskpäraseks – võrdsest 35% vastanutest hindas seda viie ja seitsme punktiga kümnepallisüsteemis, mis viitab pigem stabiilsele, kuid mitte piisavalt heale olukorrale.

Taristuehituse liidu hinnangul tuleb riigil suurendada investeeringuid kohaliku teevõrgu parandamisse ning koostada selge pikk plaan teetaristu arendamiseks.

2021. aasta lõpus valminud KOVi teedevõrgu rahastamisvajaduse analüüs näitas, et kohalike teede olemasoleva seisukorra tagamiseks tuleb iga-aastast eelarvemahtu kasvatada järgmise 30 aasta jooksul seniselt 170 miljoni eurolt 211,5 miljoni eurole. KOVi teedevõrgu seisukorra parandamiseks optimaalse seisukorran tuleks aga olemasolevat iga-aastast teede ja tänavate hooldus- ning remonditööde eelarvet kasvatada summani 314,1 miljoni eurot.

2025. aastal teeb Transpordiamet teetöid kokku 1325 kilomeetril, mida on üle 200 kilomeetri enam kui eelmisel aastal. Sealhulgas jätkuvad tööd kõigil varem alustatud ehitusobjektidel. Teehoiule on tänavu eraldatud 168 miljonit eurot.

“Suurtest objektidest lõpetatakse tänavu tööd Pärnu-Sauga 2+2 teelõigu ehitusel ja Tallinna ringtee Kanama viadukti ehitusel. Oleme alustanud Mustla-Kaubi teelõigu rekonstrueerimist ning maikuus alustame Tallinna ringtee km 6,0–9,7 keskkonnahoidliku taastusremondiga,” loetles Transpordiameti peadirektor **Priit Sauk**.

Uutest suurematest objektidest algavad käesoleval aastal tööd Are-Nurme 2+2 teelõigu ehitusel ja Päädeva-Konuvere 2+2 teelõigu ehitusel. Samuti jätkuvad tööd Sindi-Lodja silla rajamiseks allianssmudelit kasutades ning tööd Rail Baltica raudteetrassi ja riigiteede ristete ning kaasnevate liiklussõlmede ehitusobjektidel.

Käesoleval aastal tehakse ehitus- ja remonditöid 1325 kilomeetril riigiteedel, 2024. aastal tehti töid 1101 kilomeetril.

Kruusateid remonditakse tänavu 84 kilomeetrit, pindamist tehakse 1009 kilomeetril, kattega teede taastusremonti 199 kilomeetril ja tolmuvabu katteid ehitatakse 29 kilomeetrit. Lisaks on plaanis likvideerida kümme liiklusohtlikku kohta ja remontida kaheksa silda.

Kavandatud töömahud võivad ka pisut muutuda, kuna talvised temperatuuride kõikumised on mõjunud teekatetele laastavalt ning teede jooksev parandamine nõuab tavapärasest rohkem vahendeid. **E**

A construction site under a cloudy sky. In the background, a large yellow crawler crane is positioned on a bed of gravel. To the left, there are several stacks of large-diameter black pipes. In the foreground, two workers wearing high-visibility yellow and black safety suits are standing and talking. The worker on the left is a man with a headset, and the worker on the right is a woman with red hair, also wearing a headset. The crane's arm extends from the top right towards the center of the frame.

Parimad tööriided siinpool ekskavaatorit

grolls.ee

GROLLS

TOOLS

28 Eestisse kerkib uut tehast enam kui 2 miljardi euro väärtuses

Tööstusuudiste värske ülevaade näitab, et tänavu on Eestis rajamisel või valmimas 28 uut tehast ja tootmis-hoonet – kümne võrra rohkem kui mullu, mil kaardile jõudis 18 tootmist.

TOOMAS KELT
Tööstusuudised.ee

Ida-Virumaale kerkib rekordarv tehaseid

Pooled uutest tehastest ehk 14 rajatist kerkib Ida-Virumaale. Regionaalse jaotuse peamiseks põhjuseks on õiglase ülemineku fondi (ÕÜF) toetus, mille kaudu on piirkonda viimase viie aasta jooksul suunatud ligi 340 miljonit eurot. Suuremahuline suurinvesteeringute meede mahus 140 miljonit eurot on seejuures osutunud otsustavaks uute tehaste rajamisel.

Ida-Viru Investeeringute Agentuuri juhatuse liige **Teet Kuusmik** ütles Tööstusuudistele, et ilma toetusteta oleks paljud projektid jäänud ellu viimata. “Toetused on märkimisväärsel osal projektidest osutunud kaaluks asukoha valikul. Ida-Virumaa ei suuda tänapäeval konkureerida paljude teiste piirkondadega elektrihindade, inflatsiooni, laenude kättesaadavuse ega turvalisuse osas. Toetus on meie unikaalne müügiargument,” tõdes ta.

NEO Performance Materials: püsimagnetitehas Narvas

Kanada kontserni NEO Performance Materials käivitamisfaasis olev magnetitehas on suuruselt piirkonna kõige ambitsioonikam valmiv tootmisprojekt. Investee-

ringu kogumaht ulatub saja miljoni euroni, millest ÕÜFi toetus on 18,7 miljonit. Tehase ehitus algas 2023. aasta juunis, praeguseks on hoone saanud kasutusloa ja alustanud katsetootmist. Seeriatootmiseni loodetakse jõuda 2026. aasta keskel, täismahus hakkab tehas tööle 2027. aastal. Seal saab tööd ligi 320 inimest ja aastane tootmisvõimsus on kuni 2000 tonni püsimagnetiteid.

Tootmisjuht **Aivar Virunen** kinnitas, et tehase esimese kliendiga on käimas läbirääkimised. “Keskendume eelkõige elektrisõidukite mootoritele mõeldud magnetite tootmisele Euroopa turule,” sõnas ta. Kui elektriautode turu areng aeglustub, on tehasel võimalus üle minna teistele segmentidele, nagu elektritööriistad ja kodumasinad.

Kuusmiku sõnul on tehas oluline lüli piirkondlikus väärtusahelas. Tegemist on ainukese põhjamaise püsimagnetite tootmisega väljaspool Hiinat, mis annab projektile täiendava geopoliitilise tähtsuse. Tehase teise etapi rajamise otsus võetakse vastu 2027. aastal.

EstProtein Foodtech: taimse valgu tootmine Jõhvis

EstProtein Foodtech rajab Jõhvi äriparki proteiinitehast, mille koguinvesteering on 30 miljonit eurot ja millest toetus katab 10,1 miljonit. Tehas hakkab tootma inimtoiduks sobivaid rapsiseemnevalke kuni 3000 tonni aastas. Ettevõtte suuromanik on Taani firma Seneca Venture ApS (89%), ülejäänud kuulub Capital Advisory OÜ-le, mille omanikud on võrdsetes osades **Nikolaj Brask Chris-**

tiansen ja Kristjan Torop. See tähendab, et 5,5% ettevõttest Est-Protein Foodtech kuulub Kristjan Toropile.

Kuusmiku sõnul on tegemist tugeva ekspordipotentsiaaliga tootmisega, kus kohalikku põllumajandustoodangut vääringdatakse suure lisandväärtusega. Kogu toodang plaanitakse eksportida.

R-S Osa Service: ringmajanduslik pilootprojekt

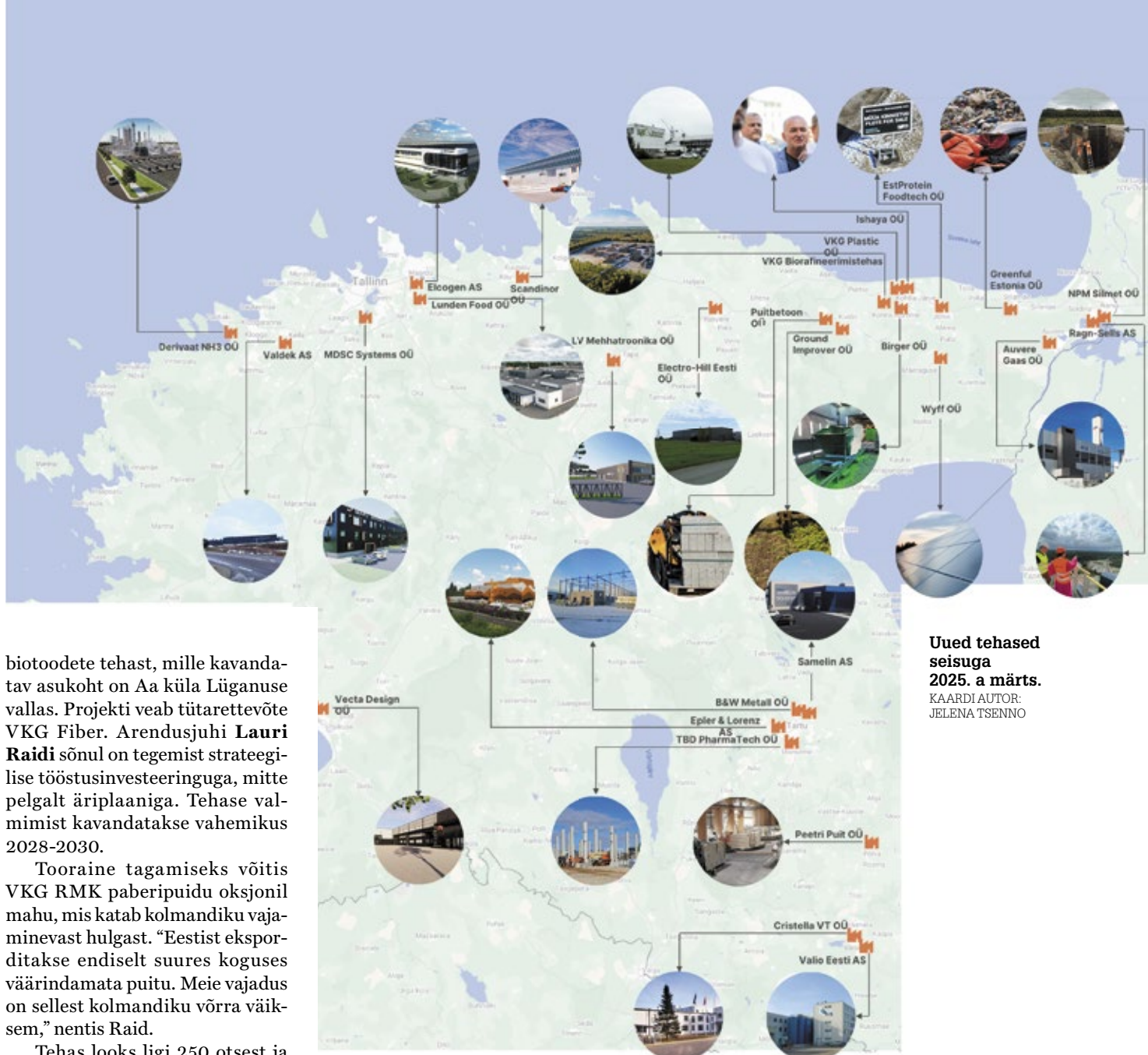
Ragn-Sells'i tütarfirma R-S Osa Service rajab Ida-Virumaale tehast, mis muudab põlevkivituhha kõrge puhtusastmega kaltsiumkarbonaadiks. Investeeringu suurus on 10,3 miljonit eurot, millest 2,6 miljonit katab toetus. Toodangut kasutatakse paberi-, plasti-, värvi-, toidu- ja ravimitööstuses.

Ettevõtte juhatuse liige **Alar Saluste** tõi välja, et sõlmitud on lepingud vajalike sisseadete ostuks ja paigaldus IVIA tööstus-pargis algab 2025. aasta lõpus. Tema hinnangul on tehasel potentsiaal lahendada senini kasutult seisnud tuha rakendusvõimaluste probleem. Tulevikus võidakse välja arendada ka raua ja magneesiumi eraldamise tehnoloogiad.

Lisaks plaanitakse tööstusmastaabis tehase Narvasse, mille toodanguvõimsus oleks 500 000 tonni kaltsiumkarbonaati aastas ning mis looks 50-100 töökohta.

VKG miljardiprojekt: biotoodete tehase külas

Viru Keemia Grupp plaanib Ida-Virumaale miljard eurot maksvat



**Uued tehased
seisuga
2025. a märts.**
KAARDI AUTOR:
JELENA TSENNO

biotoodete tehast, mille kavandatud asukoht on Aa küla Lüganuse vallas. Projekti veab tütarettevõtte VKG Fiber. Arendusjuhi **Lauri Raidi** sõnul on tegemist strateegilise tööstusinvesteeringuga, mitte pelgalt äriplaaniga. Tehase valmimist kavandatakse vahemikus 2028-2030.

Tooraine tagamiseks võitis VKG RMK paberipuidu oksjonil mahu, mis katab kolmandiku vajaminevast hulgast. “Eestist eksportitakse endiselt suures koguses väärindamata puitu. Meie vajadus on sellest kolmandiku võrra väiksem,” nentis Raid.

Tehas looks ligi 250 otsest ja hinnanguliselt tuhat kaudset töökohta. Väljakutseks on sobiva kvalifikatsiooniga tööjõu leidmine, eelkõige 30 puidukeemia haridusega tehnoloogi.

Biotoodete tehase fookus jaguneb kolmeks: tselluloositootmine, biokeemiatooted (nt tallõlid, ligniin, biometanool) ja roheenergia. Tootmisjäakide baasil on plaanis toota kuni 0,5 TWh taastuvenergiat aastas, mis moodustab 6% Eesti aastatarbimisest.

Raid peab suurimaks riskiks poliitilist ebastabiilsust ja regulatiivset ebaselgust. “Kui poliitilised otsused metsaraiete kohta muutuvad äkitselt, võib see kogu investeeringukeskkonda mõjutada,” hoiatas ta.

Mujal Eestis vaiksem, kuid mitte vaikne

Kuigi enamik uutest tehastest kerib Virumaale, on tööstusareng

aktiivne ka mujal. Tallinna ja Tartu ümbrusse on kavandatud neli tootmisrajatist kummaski, Võrru kaks ning Pärnusse ja Põlvasse üheksa. Valgast jäi Sami tehase kaardilt välja, kuna see on sisuliselt valmis ja avatakse ametlikult suvel.

Kuusmik leiab, et ka tulevikus on toetusmeetmetel keskne roll tööstusinvesteeringute ligi meelitamisel. Uus riiklik toetusmehhanism lubab toetada investeeringuid alates sajast miljonist eurost, kuid Kuusmiku hinnangul on see lävend liiga kõrge: “Vajame ka 20–70 miljoni euro suuruseid investeeringuid.”

Swedbanki tööstusvaldkonna juht **Raul Kirsimäe** näeb samuti märke elavnemisest. “Ettevõtted kasutavad aktiivselt toetusmeet-

meid, eriti automatiseerimise ja digitaliseerimise vallas. Samuti on intressimäärad langenud, mis toetab investeeringute elluviimist,” kommenteeris ta. “Suurinvesteeringutega seotud toetusmeetmed on toonud investeerimishuvi uute tootmisüksuste rajamiseks.”

Kõike arvestades tundub, et tööstussektori töökindlus ja kasvuvõime ei ole kahanemas, kuid jätkusuutlikkuse võtmeks saavad olema paindlikud ning kättesaadavad toetusmehhanismid ja stabiilne poliitiline keskkond. **E**

NB!

Vaata täispikkuses artiklit ja täpset interaktiivset kaarti:
www.toostusuudised.ee

05.03
2025



Konverents & kontaktmess

Tark Ehitus

Ehitus uudised

Pangad nügivad energiamärgiseid, ettevõtted ei võta vedu

Kuigi Eesti seadusandluses veel energiamärgiste olemasolule jõuliselt ei suruta, uurivad pangad laenusaja alati ka energiamärgise ja -arvutuste kohta, kuna neil on kohustus oma tagatisportfelli energiaefektiivsust raporteerida, nügides sellega ka turgu, mis on aga veel aeglane ja segaduses.

URVE VILK

“Kuigi energiamärgise nõue on meil juba aastast 2009, siis eelmisest aastast on see teemana tõusnud meie jaoks igapäevaselt lauale,” ütles SEB kinnisvaravaldkonna juht **Anu Arnover** konverentsil Tark Ehitus ja lisas, et on selge – Euroopa on läinud seda teed, et just energiamärgis on sertifikaat, mida riigid nõuavad.

Sertifikaate, millega näidata se hoone headust ja energiaefektiivsust, on rohkem: BREEAM, LEED, Excellent, aga tänapäeval neist ei piisa. “Praegu küsime lisaks ka energiamärgist, nügides sellega turgu. Sest pankadel on direktiivid – meie regulaatoriks on Euroopa Keskpank – ja me peame oma tagatisportfelli energiaefektiivsust raporteerima. Meile kui finantssektorile on see kohustus kiiremini tulnud, kuigi nõuet, et hoonel oleks energiamärgis, ei ole seadusandluses meil veel jõuliselt peale surutud.”

Arnover lisas, et kuigi on neidki kinnisvarahaldajad ja -omanikke, kes on energiamärgise soetanud, on kogu hoonefondist see olemas ainult kümnel protsendil. “Me näeme pangana end riigi partnerina ja anname suure panuse, et seda teemat tõstatada.”

Samas, teadlikkus on selles suhtes veel madal, jagas Arnover

kogemusi. “Me saame väga kummalisi dokumente aeg-ajalt. Pank ise ei mõõda ega arvuta midagi, vaid meieni jõuavad inseneride koostatud energiamärgised. Me oleme finantseerijad ega sea kahtluse alla esitatud pabereid, aga siin on väga suur töö veel teha – oleme neid näinud ka miinusemärgiga. Neid on väga huvitavaid olnud.”

Peeglisse vaatamise asemel süüdistatakse ehitajat

Arvutuslik energiamärgis kehtib kaks aastat pärast kasutusloa väljastamist, seejärel tuleb võtta tarbimisandmetel põhinev energiamärgis, ent sageli ei lähe see, mis sai arvutatud, kokku hilisema tarbimisega.

“Oleme aastaid teinud tööd selle nimel, et need läheksid võimalikult lähedale üksteisele, aga ühte keskmist Eesti inimest modelleerida on väga keeruline ja tõenäoliselt



Ivo Jaanisoo

Anu Arnover

Anti Hamburg

Siim Toots

need päris kokku ei jõuagi,” märkis kliimaministeeriumi elukeskkonna ja ringmajanduse asekanstler **Ivo Jaanisoo**.

“Arvutuslike energiamärgistega tegeletakse hoone elukaare planeerimise faasis, aga kui siis teatepulk lõpptarbijale – kliendile üle antakse, hakkab toode oma elu elama,” lisas Reterra Estate'i ehitusjuht **Siim Toots**, et paraku on inimeste esimene reaktsioon sellele, et ehitaja või arendaja on ehitanud kehva maja, seinad lasevad õhku läbi ja tehnosüsteemid tarbivad liiga palju energiat, aga peeglisle vaadatakse harva.

Suur probleem peitub Tootsi hinnangul just teadlikkuses. “Need ajad, kus toatemperatuuri reguleerimiseks avati aken või võeti end aluspükste väele, on möödas. Meil on praegu korterites soojus- tagastusega ventilatsioonisüsteem, jahutusagregaadid ja reguleeritav põrandaküttesüsteem, aga julgen väita, et lõpptarbijat ei oma sellest veel täit ülevaadet, kuidas toodet heaperemehelikult kasutada selliselt, et energiatarbimine oleks võimalikult optimaalne. Arvamus on, et ma elan A-energiaklassiga majas ja tarbin nii palju, kui tahan, ja ikka maksan vähe.”

Pärast renoveerimist keeratakse temperatuuri kõrgemaks – tundub odav

Tallinna Tehnikakõrgkooli professor ja ehitusinstituudi direktor **Anti Hamburg**, kes on doktoritöös uurinud renoveeritud kortermajade energiatõhusust, märkis, et keskmise põhjal võib

öelda, et kütteperioodi reaalne temperatuur kipub olema pigem kõrgem võrreldes arvutuslikuga. “Inglise keeles on selle kirjeldamiseks termin *rebound effect* – pärast renoveerimist tõstavad inimesed temperatuuri keskmiselt 1,6 kraadi, kuna nad teavad, et hoone on renoveerimise järel energiatõhusam. Inimesed peaksid natukene paremini tunnetama, et kõrgem temperatuur on ka suurem kulu.”

120 korteri elanikku puudutavast uuringust tuli välja, et sisekliima mugavus on erinevate inimeste jaoks väga erinev. “Mõnele meeldib käia lühikeste pükste ja maikaga, olla n-ö palmisaarel; teises äärmuses oli talisuplejast elanik, kes ütles, et kui toas läheb üle 16 kraadi, teeb ta akna lahti,” tõi Hamburg näiteks.

Ka arvutusmetoodikas leiti professori sõnul puudusi. “Kui energiatarbimise sihtnumber on 150 ühikut, siis 10–15 ühikut tuli tarbevee süsteemi soojuskadudest, samas kui lihtsalt võrdlusena tuues, kõrgem temperatuur võis lisada viis ühikut – seda 15 ühikut tänane metoodika veel üldse arvesse ei võta, aga uus metoodika küll,” viitas Hamburg juunis jõustuvatele ehitusseadustiku uutele nõuetele.

“Ühest küljest soovitakse hoonete kohta võimalikult täpseid andmeid, teisalt räägitakse meil palju halduskoormusest ja sellest, et ettevõtetele oleks võimalikult lihtne asju ajada. Uutes määrustes on leitud nende vahel kompromiss,” kommenteeris plaanivat Jaanisoo.

Nõuded arvutamisele soovitakse hoida lihtsad

Jaanisoo lisas, et eesmärk on, et energiamärgiste ja -arvutuste tõendamise süsteem oleks võimalikult lihtne: “Meil on üks number maja kohta ja arhitekt-insener saavad valida, mis tahes lahendusi nad siis tahavad. Mõnes riigis on väga reguleeritud süsteemid, kus igale seinale, katusele, põrandale, tehnosüsteemile vms on eraldi numbrid. Sinna me ei taha jõuda. Siis me põhimõtteliselt reguleerime enda ehitusinnovatsiooni sisuliselt kinni.”

“Uus määrus peaks võtma rohkem arvesse ka kasutaja eripära,” lisas Hamburg.

Ta tõi välja nüansi, et kui pank või riik annab toetust või laenu, võib sellega seoses tekkida motivatsioon teha arvutused n-ö piiri peale, aga tema soovitus on teha arvutusi väikese varuga. “Teostades energiamärgise ekspertiise, olen märganud, et kui sihiks on saada energiatõhususe klass B, aga lahendused ei anna seda välja, siis arvutatakse ikka. Olen ümber arvutanud ja tuleb energiatõhususe klass C.”

Isegi kui lahendused märgist välja ei anna, soovitakse leida turult kutsega spetsialist, kes on nõus allkirja alla panema. “Seda ei tohiks olla ja julgustan nii panku kui ka tellijaid Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametit teavitama sellise kahtluse korral. Nii korrastame turgu, et meie märgised oleksid võimalikult õiged.”

Toots tõi välja, et ehitaja ja arendaja oluline roll on tõsta ka üldist teadlikkust, et tarbija šokk,

kui arvutuslik märgis on parem kui tarbimis põhine märgis, poleks nii suur. "Et pärast kahte aastat, mis on elatud A-energiaklassi mullis, ei tuleks välja, et elatakse hoopis C-klassi majas. Ja võib-olla hakkab veel pank ka näpuga viibutama, et intressid hakkavad muutuma."

Intresse pole seni kehvema märgise pärast veel tõstetud

"Arvutusliku energiamärgise asendamine tarbimisel põhineva märgisega küll puudutab ka pangakliente, kuid intresse pole seni veel muudetud," tõdes Arnover. "Rohelaenu või finantseerimistingimuste osas arvatakse, et pank mõtleb ise midagi välja ja et reeglid on liiga karmid, aga see pole nii. Euroopas on taksonoomia nõuded ja kõik meie rohefinantseerimise tingimused vastavad üldisele standardile, mis ütleb, et alates 2021. aastast ehitatud hoonetel peab olema A-10. Ainult sellised laenud kvalifitseeruvad rohelaenuks ja eeldus on, et on olemas kehtiv energiamärgis, mis tähendab, et kui arvutuslik märgis kahe aasta pärast lõpeb, siis me küsime uue märgise ja kui see on B või C, siis tehniliselt me ei tohi seda kvalifitseerida enam rohelaenuks."

Jaanisoo tõi välja nüansi, et tarbimis põhine energiamärgis on lihtne ja odav – 100–200 euroga saab hoonele kümneks aastaks märgise, aga sellega kaasnev probleem on tarbimise komponent, millest viimasel ajal on hakatud rääkima just tänu pankadele. "Ärihoonete puhul on viimastel aastatel esile tulnud suured serveriruumid, mis võtavad väga suure osa energiast hoones ja seal tasub kindlasti eraldi arvesteid rakendada, kuigi see pole lõplik lahendus. Aga põhjus, miks see on ärihoonete puhul viimasel ajal teemaks tõusnud, on just see, et pangad on samuti avastanud energiamärgised finantseerimisnõuete tõttu. Ja kui ärihoonete sektor on olnud muidu üürnike põhine ehk üürnik maksis

kulud ja omanikku väga ei huvitanud, siis nüüd on see hakanud huvitama ka omanikku, kellele on tekkinud teatud surve, sest ta ei saa enam oma kinnisvara madala energiamärgisega realiseerida."

Klientide jutud energiamärgistest on pangas pigem murelikud

"Nagu ma ütlesin, me alles nügime seda teemat. Uutel hoonetel on see nõue, seal järgitakse kasutusloa protsessis energiamärgise olemasolu, aga olemasoleva hoonefondi puhul on meil energiamärgis ainult 10%-l. Me oleme väga väikeste sammudega liikumas ja ma ütleks niimoodi, et konkurents paneb siin asja paika – energiaefektiivne hoone saab praegu lihtsalt paremad tingimused. Selge see, et keegi ei sea kahtluse alla, et energiaefektiivsus kui selline on konkurentsieelis. Aga rohelaenu peame maha võtma," kommenteeris Arnover.

Ta lisas, et kliendivestluses on energia-märgis saanud igapäevaseks teemaks, aga sellega seonduvad jutud on pigem murelikud. "Mida meie oma kohtumistel kuuleme, on see, et nõuded on väga karmid ja tahaks näha rohkem suhtlust huvigruppidega – ärikinnisvara omanikega – just neil teemadel, et kus on kitsaskohad."

Arnover tõi panga kogemuse põhjal välja ka nüansi, et me oleme teiste riikidega võrreldes märgise arvutamisel liiga karmid. "Me oleme teinud uuringu võrreldes meie Soome, Rootsi, Läti ja Leedu kolleegidega ning meie tõhususmäärad on väga karmid. Eestis on sama tehnoloogia C, mis Leedus on A++. Keegi ei vaidle, et liigume õiges suunas, aga praegu ei kvalifitseeru laenud nii rohelaenudeks."

"Me arvutame kõikides riikides ühtse metoodika alusel," oponeeris Jaanisoo. "Jah, mingeid tehnilisi erisusi on, seegi saab

"Meie tõhususmäärad on väga karmid. Eestis on sama tehnoloogia C, mis Leedus on A++. Praegu ei kvalifitseeru laenud nii rohelaenudeks."

Anu Arnover, SEB kinnisvaravaldkonna juht

"Me arvutame kõikides riikides ühtse metoodika alusel. [---] Vaatame regulatsiooni üle ja püüame viia veelgi paremasse vastavusse teiste riikidega"

Ivo Jaanisoo, kliimaministeeriumi elukeskkonna ja ringmajanduse asekanstler

lahenduse uue direktiivi ülevõtmise käigus ja ma tean, et pangad on seda korduvalt öelnud, aga me ei ole faktilisi tõendeid näinud, kuidas need tingimused erinevad. Kas siis Lätis ei kasutata soojus-tagastusega ventilatsiooni või? Käesoleva aasta jooksul vaatame regulatsiooni üle ja püüame viia veelgi paremasse vastavusse teiste riikidega."

Arnover vastas, et riigi poolt oodataksegi rohkem selgust. "Me kindlasti ei taha, et riik peaks hakama kohe karistama kõiki, kellel ei ole energiamärgist, nagu naaberriigid – näiteks Prantsusmaal ei tohi välja rentida kinnisvara, kui sul teatud tasemega energiamärgist pole. Me ei ole veel sealmaal. Ka meie ei ütle täna, et märgis peab olema A või B, me lihtsalt ütleme, et selleks, et laenu saada, soovime me näha energiamärgist ja tehke energiaarvutused." **E**

Eesti ranged energiamärgised muudavad ehituse kallimaks

Energiamärgise rangete nõuete täitmise mõjul muutub ehitamine kallimaks ja A-energiaklassi saavutamine nõuab lisainvesteeringuid.

Kui võrrelda Eesti energiamärgise saavutamise kulusid naaberriikide omadega, on nende vahel suured käärid. Kinnisvarasektori jätkusuutlikkuse teemadest tekitavad viimasel ajal palju diskussiooni energiamärgised, sest Eestis kehtiv märgisesüsteemi metoodika on Euroopas üks rangemaid. Kas need piirväärtused aitavad päriselt kaasa rohe-eesmärkide saavutamisele või hoopis piiravad meie konkurentsivõimet?

Energiamärgiste tüübid

Energiamärgiseid on kahte tüüpi. Projekteeritud energiavajaduse kohta antud energiamärgis (ETA) kehtib kaks aastat hoonele kasutusele andmisest. Seejärel tuleb hoonele väljastada tegeliku tarbimise põhjal koostatud energiamärgis (KEK), mis kehtib kümme aastat. Uue energiamärgise väljastamise järel muutub varasem kehtetuks. ETA põhineb tüüpilisel standardiseeritud kasutusel ja temperatuuril ning KEK tegelikul kasutusel ja tegelikel temperatuuridel.

Paljudes riikides kasutatakse KEKi koostamiseks arvutuslikke meetodeid, mis võivad suurendada rohepesu riski. Eestis põhineb KEK tegelikel tarbimisandmetel, mis annavad täpsema ülevaate hoone energiatõhususest ja kõrvalkuldudest, mille tulemusena on märgis usaldusväärne ning motiveerib hoone omanikku tegema korrektiive ka oma tarbimiskäitumises.

Kuigi märgisel on hoone pikaajalise väärtuse seisukohalt positiivne mõju, kasutatakse Eestis energiamärgist endiselt vähe: elukondlikust kinnisvarast on energiamärgisega 15% ja kommerts-kinnisvarast vaid 2%. See näitab, et meie turg ei



Swedbanki ettevõtete panganduse jätkusuutlikkuse valdkonnajuht Mihkel Tamm.

FOTO: SWEDBANK

möödetakse eraldi, aga praktikas puuduvad üldjuhul selleks arvestid. Kokkuvõttes tähendab see, et tegelikul energiatarbimisel põhinev KEKi energiamärgis on mitu klassi madalam kui eelnenud ETA.

Energiamärgis kui konkurentsi küsimus

Selline olukord tekitab ohu, kus rahvusvahelised ettevõtted, kelle jaoks energiamärgised on olulised, eelistavad tulevikus tegutseda Lätis või Leedus, kus märgiste nõuded on leebemad ja investeeringu maksumus väiksem. Näiteks Leedu A++ energiaklassi hoone võib Eestis saada vabalt C-energiaklassi hinnangu.

Pikemas perspektiivis ei mõjuta sellised kardinaalsed erinevused märgiste süsteemides enam ainuüksi kinnisvaraturgu, vaid ka investeeringute mahtu ja töökohade hulka. Tegelikult ongi seda juba märgata – välisettevõtteid, kelle jaoks energiamärgised on olulised, teevad selle põhjal laiemat Eesti majandust mõjutavaid otsuseid.

Kuigi eesmärk olla energiatõhususe vallas kõige tublim on igati kiiduväärne, peaks see olema tasakaalus majandusliku reaalsuse ja konkurentsivõimega. Energiamärgise juures tuleks süveneda hoone primaarenergiasarvesse ja sellega kaasnevatesse kõrvalkuldadesse.

KEKil peaksid olema lisas välja toodud ka soovituslikud parendustegevused, kuid reaalsus on teine – soovitude info on väga üldine ja tavaliselt märgise väljastaja hoonet ei külasta. Tarbija, tellija ja hoone omaniku jaoks oleks vaja luua üheselt mõistetavad lahendused.

Äkki on käes aeg meie energiamärgiste metoodika ja piirmäärade üle vaadata? Nii uushoonete kui ka olemasolevate KEK-märgiste metoodikas peaks võtma rohkem arvesse tegelikke soovide sisekliima osas ja mitte karistama hooneomanikke, kes kasutavad hooneid pikemalt, kui standardkasutus ette näeb. Võiks kaaluda lähenemist, mis võimaldaks olla samal ajal energiatõhususe eestvedaja ja atraktiivne investeerimiskoht. See vajaks aga eestvedajat, vastutajat ja kokkuleppeid.

pruugi energiamärgist vajada või puudub selleks stiimul, kuna ei mõisteta märgise väärtust.

Kui kinnisvara omanikud ei suuda energiaklassi nõudeid mõistliku hinnaga täita, on nad vähem motiveeritud energiatõhususse investeerima. Selle tagajärjeks on väike energiamärgisega hoonete osakaal, mis ei teeni jätkusuutlikumat majandamist ega tarbijate pikaajalisi huve.

Karmim metoodika muudab hinda

Rangetel piirväärtustel on suur mõju ka kinnisvaraarendusele. Energiamärgise nõuete täitmise mõjul muutub ehitamine kallimaks ja A-energiaklassi saavutamine nõuab lisainvesteeringuid. Kui võrrelda Eesti energiamärgise saavutamise kulusid naaberriikide omadega, on nende vahel suured käärid. Erineva märgiste arvutamise metoodika tõttu on Eestis A-energiaklassi arenduse maksumus 20–30% suurem kui Lätis ja Leedus – meie naaberriigid kasutavad paindlikumaid metoodikaid, mille tõttu on lahendused kulutõhusamad.

Probleem süveneb olemasolevate hoonete märgiste kontekstis, sest nende juures võetakse arvesse hoonet tegelikku tarbimist ja kasutust. Mitteeluhoones hindavad kasutajad isiklikku mugavust kõrgelt ning soovivad talvel soojemat ja suvel jahedamat temperatuuri, kui energiamärgisest tulenev standardkasutus ette näeb. Lisaks on hoonetes palju elektritarbijaid, mida standardkasutus ei sisalda.

Mõningad elektritarbijad, nagu kaldtee soojendus ja liftid, on lubatud küll energiamärgist koostades maha lahutada, juhul kui neid



Insener Harry Feldmann – tormilise eluloo ja suurte ambitsioonidega mees, Tallinna elektritrampi looja ja Eesti kummi isa, kes rajas Koplisse Põhjala tehase.

FOTO: MUIS.EE, RA.EE KOLLAÄZ: ALJONA TSENN

Tallinna trendika kvartali taga peitub skandaalse inseneri suur edulugu

Koplis asuv Põhjala tehase kvartal on praegu üks Tallinna kinnisvaraturu kuumemaid paiku. Endine tööstuspiirkond täitub kallite korterite ja trendikate kohvikute ning poodidega.

ALEKSEI ŠIŠKIN

Delovõe Vedomosti ajakirjanik

Saja aasta eest sündis agasel tööstusalal hoopis teistlaadi edulugu. Tormilise eluloo ja suurte ambitsioonidega insener **Harry Feldmann** pani seal aluse Põhjala kummitehasele. Just tema mõistis, et keiserlike tehaste lagunenu

d töökodades võivad eestlased uusi varandusi teenida, kui ainult asjale targalt läheneda.

Trammikolina saatel

28. oktoobril 1925 läks Vene turu platsilt kolinaga Kadrioru poole teele uhiuus, värske laki ja masinaõli järele lõhnav sinivalge elektri jõul liikuv trammivagun, mis oli hiljuti Tallinnas Dvigateli tehases kohalikest, Rootsi ja Saksa komponentidest kokku pandud. Puitpaneelidega vooderdatud salongi aukülaliste seas oli ka pealinna meer **Anton Uesson**. "Oleme jõudnud Euroopale, euroopalikele mugavustele materiaalses mõttes lähemale – meie trammid on läinud

üle elektrilisele veojõule ega saasta enam õhku mootorite bensiinisuitsuga," tervitas ajaleht Starõi Narvski Listok pealinna algatust. Liin sai oma toite Vana-Viru tn 14 tuletõrjemaja hoovis asuvast spetsiaalsest trammialajaamast.

"Linna trammiliine ja töökodasid juhib insener härra Feldmann, endine linna keskelektrijaama juht, keda peetakse trammivaldkonna parimaks spetsialistiks," kirjutas ajaleht Poslednije Izvestija 1926. aasta juulis. Ajakirjanikud täpsustasid, et ka Tallinna transporti elektrifitseerimise projekti töötas välja Feldmann ise.

Näib, et Eesti kaugest maa-kohast pärit andekas insener oli

juba saavutanud erialase edu ja tunnustuse. Kuid Harryl seisis karjääris ees veel mõned konarused ja järsud pöörded.

Vaeslaps Gross sõidab Moskvasse

Harry Feldmann sündis 6. märtsil 1884 praegusel Tartumaal Laatre kihelkonnas talupidaja perekonnas ja kandis lapsepõlves teist perekonnanime – Gross. Kui ta oli kaheksa-aastane, suri vallakirjutajana töötanud isa **Jakob**, jättes emale seitse last ja võlgades talu. Vaid tänu sugulaste abile õnnestus Harryl astuda Valga linnakooli ja seejärel Tartu reaalkooli. Õppimiseks polnud aga kunagi piisavalt raha. Olukorrast pakkus väljapääsu poisi ema **Wilhelmine Grossi** vend **Karl Feldmann**. Selleks ajaks oli ta, nagu paljud teised haritud eestlased, kolinud Moskvasse, kus tegeles edukalt apteegiäri. Kuid Feldmannil polnud pärijat ja seepärast tegi ta õele ettepaneku Harry lapsendada, võttes enda kanda tema edasise hariduse ja kasvatamise kulud.

Harry Gross, kellest oli nüüd saanud Harry Feldmann, kohanes oma uue keskkonnaga edukalt. Peagi lõpetas ta Moskva kooli, kuid lapsendajat ootas ees pettumus. Farmaatsia poissi ei köitnud. Selle asemel astus noormees Moskva keiserlikku tehnikakooli, mis oli üks edumeelsemaid Ida-Euroopas. Noor eestlane jõudis elektrotehnika, keemia ja keemiatehnoloogia osakonna üliõpilaste hulka.

Tol ajal olid need erialad nõudluse tipus. Näiteks ühele elektrotehnika eriala kohale kandideeris kuni 400 noormeest. Suured ettevõtted, kes vajasisid oma kasvavate tehaste moderniseerimiseks töötajaid, haarasid parimad koolilõpetajad kohe enda juure. Noorte inseneride palgad olid võrreldavad aastakümneid töötanud riigiteenistujate ja sõjaväelaste omadega.

Ka Feldmanni ootas pärast lõpetamist ahvatlev töökoht. Ameerika kontsern Westinghouse Electric Company kutsus ta kohe



oma Venemaa haruga liituma. Noormees projekteeris ja juhtis kolm aastat ettevõttele usaldatud elektrifitseerimise ja elektrijaamade ehitamise töid.

Armastus, sõda, revolutsioon

Feldmanni esimene tagasitulek Eestisse oli ajendatud armastusest ja karjääriambitsioonidest. 1914. aastal abiellus Harry Moskva eestlanna **Agnes Saddega** ja otsustas koos temaga kodumaale naasta. Pealegi lubasid Tallinna linnavõimud insenerile paljutöötavat ametikohta. 28aastaselt paku ti talle juba juhataja kohta linna peaelektrijaamas – just selles kohas, kus praegu asub Energia Avastuskeskuse hariduskeskus. Kuid jaamas ei jätkunud kasvava linna edukaks elektrifitseerimiseks piisavalt võimsust ja ehkki Feldmanni 1915. aasta laiendamisklaan sai linnavalitsuses heakskiitu, loobuti sellest Tallinna elarve rahapuuduse tõttu.

Seejärel pakkus Feldmanni ambitsioonidele rakendust Riia firma Russo-Balt, mis kutsus inseneri Tveri, kus oli vaja taastada ja elektriseadmetega varustada Lätist evakueeritud vaguniehtus-tehas. Selle tulemusena suundus

Feldmannide perekond 1916. aastal taas Venemaale.

1917. aastal võimule tulnud bolševikud võtsid ära kogu inseneri kogutud vara, sealhulgas natsionaliseerisid nad Moskva pereapteegi. Kuid Feldmann suutis isegi punaseid võluda oma tarkuse, tagasihoidlikkuse ja professionaalsusega, vältides represioone.

Elektritramm Tallinnas Jaani (praegune Pärnu maantee) ja Karja tänava ristmikul Põhja Panga maja ees. Umbes 1928. aasta.

FOTO: MUIS.EE

Harry Feldmann mõistis, et keiserlike tehaste lagunenud töökodades võivad eestlased uusi varandusi teenida, kui ainult asjale targalt läheneda

Pärast Tartu rahu sõlmimist 1920. aastal anti Venemaal elavatele Eesti päritolu isikutele õigus võtta ühe aasta jooksul vastu Eesti kodakondsus ja kolida Eestisse elama. 37 578 inimese seas, kes seda

võimalust kasutasid, oli ka Harry koos oma naise, tütre ja kasuisaga.

Perekond asus elama Koplisse, üürides elukoha ühes Vene-Balti laevatehase (praegu BLRT) territooriumil asuvas majas tööliste, Vene põgenike ja endiste Loodearmee sõdurite keskel. Nende aastate jooksul püüdis tehase administratsioon Briti investorite abiga tootmist taastada. Töösse kaasati ka Feldmann. Kuid Venemaa kaitselistimuste kaotamine, mille raames pidi ettevõtte tsaaririigi laevastiku jaoks lahingulaevu neetima, sai tehasele siiski saatuslikuks.

1922. aastal naasis Harry Feldmann tööle Tallinna linnavalitsusse, juhatades nüüd trammiliikluse osakonda. Samal ajal käivitas insener pooleldi maha jäetud mereväe töökodades oma idufirma. Sellest, mis tema nime Eesti ajalukku kirjutas.

Revisjon ja kolm kuuske

5. aprillil 1924 asutas Feldmann koos oma kasuisa Karl Feldmanni ja ettevõtja **Friedrich Uibopuuga** endise Vene-Balti tehase territooriumile Eesti Kummitööstuse OÜ töökoja. Uue ettevõtte raamatupidajaks kutsuti Harry onu **Artur Feldmann**, kes oli varem lugenud suurte Venemaa tehaste raha.

Feldmannide idee oli täita tühimik turul. Enne iseseisvuse väljakuulutamist ei olnud Eestil oma kummitööstust. Kõik kummitooted imporditi Venemaalt või Soomest, peamised tarnijad olid Peterburis asuv hiigeltehas TRARM (Vene-Ameerika kummi-manufaktuuri ühisus ehk lihtsalt Kolmnurk – vastavalt logole toodetel) ja Soomes Tampere lähedal asunud Nokia.

Kuid pärast Kolmnurga nationaliseerimist ja selle muutumist Punaseks Kolmnurgaks kukkus toodete kvaliteet järsult. Nokia toodete hind tõusis aga konkurentsi vähenemise ja suurenenud piiritollimaksude tõttu kõrgustesse. Samal ajal püsis Eestis kõrge nõudlus selliste igapäevaste kummitoodete järele nagu kontsapekid, tallad ja kalossid.



Ja Feldmannid pakkusid inimestele odavaid kodumaiseid analooge. Lisaks jalatsitoodetele hakati Koplis asunud töökojas aja jooksul tootma sporditarbeid, veekindlaid vihmamanteleid, voolikuid ja muid kummiesemeid. Toote retsepti töötas välja ja tootmist juhendas Harry Feldmann isiklikult. Meeskonnaga liitus ka endine Peterburi Kolmnurga tehnoloog **Friedrich Vieveger**.

Juba kuus kuud pärast töökoja avamist esitles ettevõtte oma tooteid riiklikul kaubandus- ja tööstusnäitusel.

Ent sedamööda, kui kummiidufirma kasvas ja populaarsust kogus, hakkasid Feldmanni riigiametnikukarjääri kohale kogunema pilved. Talvel 1926-1927 kontrollis revisjonikomisjon tema juhitud trammiosakonna tööd ja leidis, et see ei ole rahuldav. Feldmanni vastu esitatud pretensioonide hulgas oli see, et linna-töökojad täitsid erafirmadelt, sealhulgas Eesti Kummitööstuse OÜ direktoritelt saadud mehaanikatellimusi, mida põhikirjas ette nähtud ei olnud. Lisaks kahtlustati Feldmanni kokku hoitud bensiini omastamises, töökoha rikkumiste peale silma kinni pigistamises ja detailide ostmises liiga kõrge hinnaga.

Feldmann ise väitis, et komisjon usaldas kvalifitseerimata tunnistajate edastatud teavet ja

Insener Harry Feldmann ja tema abikaasa, Moskvast sündinud eestlanna Agnes Feldmann, sünninimega Sadde.

FOTO: AJAPAIK.EE, GENI.EE.



tema ise langes ühe töötaja pealekaebamiste ohvriks. Mis puudutas eratellimuste täitmist, siis seda tõsiasi direktor ei eitanud. Ta põhjendas, et linn ei andnud töökodadele piisavalt rakendust ja kulude optimeerimiseks hakkasid nad vastu võtma kõrvalisi töid. Vaidlus revisjoni tulemuste üle jätkus linnavalitsuses ja ajalehtede veergudel kaks kuud, kuid lõpuks hääletasid Tallinna saadikud märtsis Feldmanni ametist lahkumise poolt.

Pärast linna teenistusest ilmajäämist keskendus insener oma tootmise laiendamisele. 1928. aastaks töötas Eesti Kummitööstuse vabrikus Feldmanni juhtimisel juba 28 töölisi ning lisaks Koplis

Juba kuus kuud pärast töökoja avamist esitles ettevõtte oma tooteid riiklikul kaubandus- ja tööstusnäitusel.

Parandame Teie ühistu / eramaja korstna üle Eesti tulekindla seguga, muutes lõõrid taas õhutihedaks

- Kaamerauuringud fotodega
- Lõõride renoveerimistööd seguga
- Korstna mehaaniline puhastus
- Suitsutorude paigaldus
- Krohvimis- ja pottsepatööd
- Redelite ja käiguteede paigaldus

TULEMUSENA:

- Kütmisel ei tungi suits ruumidesse
- Pigi ei imbu läbi korstna
- Tõmme paraneb oluliselt
- Korstna põleng ei tungi eluruumidesse
- Pikendab korstna eluiga



Võta ühendust ja vaatame koos korstna üle!

+372 5380 2450 (eesti) | +372 5858 0234 (vene) | info.renoproff@gmail.com

Katkine pits



Pigine lõõr



Kettpuhastus



Renoveerimine



Uus korstnapits



Roostevaba toru



asuvatele töökodadele avati esinduskontor ka Tallinna kesklinnas aadressil Väike-Karja 1. 1930. aastaks omandas ettevõtte lõpuks äratuntava kaubamärgi Põhjala ja logo kolme ringis oleva kuusega.

Ainus ja kordumatu

Tootmine tähistas oma kümnenadat tegevusjuubelit uuel avaral tootmisplatsil – veel ühe keiserliku ajastu kadunud laevaehitusettevõtte, Bekkeri tehase töökodades. Just seda kohta hakati aja jooksul kutsutama Põhjala kvartaliks. Feldmanni peole tuli 360 külalist, kelle hulgas oli ka tema endine ülemus linna-pea Anton Uesson, sama laua taga istusid president **Konstantin Päts**, kogu Eesti tööstuse mitteametlik liider **Jaak Puhk**, majandusminister **Karl Selter**, riigipanga juht ja teised tähtsad isikud.

Publiku meelt lahutas ettevõtte naistöliste koor. “Peamiselt naistest koosnev vabriku kollektiiv eristub kõrge kultuuri poolest. Suhted administratsiooniga on ülihead, mis seletab sügavat sümpaatiat ettevõtte juhtkonna, eeskätt insener Feldmanni vastu, kes suhtub töölistesse pigem isalikult kui peremehelikult,” kiitis Päevaleht heldelt juubeli tähistajaid.

Kuid esinduskoosolek oli mõeldud mitte ainult sünnipäeva tähistamiseks, vaid ka Feldmanni positsiooni kindlustamiseks turul. 1934. aastaks oli Põhjala käes juba üle poole kummitoodete turust. Vahepeal aga olid hakanud liikuma jutud, et teised ettevõtjad plaanivad inseneri edust inspireerituna veel ühe kummitehase käivitamist Eestis. Konkurentide tekkimise takistamiseks oli vaja teha lobitööd.

“Eesti Töösturite Liit on juba protestinud uue vabriku loomise vastu. Juubelil esinedes rõhutas liidu esimees **A. Tõnisson** sellise poliitika negatiivseid tagajärgi. Ta märkis, et kui üks vähesest alustanud ettevõtte areneb ratsionaalsuse ja omakapitali põhimõtetele, rahuldades turu vajadusi, on alati seltskond inimesi, kes, võttes laenuraha, loovad lähedale uue ettevõtte. On aeg sellele tavale lõpp



1913. aastal ehitatud Bekkeri laeva-tehase angaari on praegu muinsuskaitse all.

FOTO: PÕHJALA TEHAS

Põhjala tehases valmistatud poolsaapad (1930. aastad) ja reklaam ajakirjas Kõigile.

FOTO: MUJS.EE

1939. aastaks oli tehase hõivanud juba 90% Eesti kummiturust. Siin toodeti päevas 1200–1400 paari jalatseid. Lisaks veel jalgrattakumme, gaasimaske ja keemiakaitseülrikondi ning üldse kõiki tellimusel valmistatavaid kummitooteid.

teha,” kutsus Päevaleht samas pidupäevaartiklis üles.

1939. aastaks oli tehase hõivanud juba 90% Eesti kummiturust, tõrjudes peaaegu kõik väliskonkurendid riigist välja. Tööliste arv ulatus kolmesajani ja Kopli tehases toodeti päevas 1200–1400 paari jalatseid. Lisaks veel jalgratta-

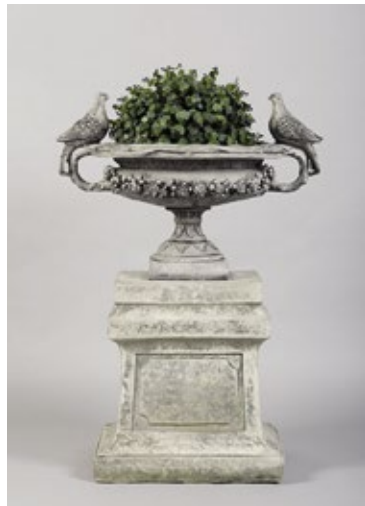
kumme, gaasimaske ja keemiakaitseülrikondi ning üldse kõiki tellimusel valmistatavaid kummitooteid.

Võltssakslane või -eestlane?

Isegi aeg-ajalt ajalehtedes kõlunud korrarikumised tehases, sealhulgas kahtlustused, et Feldmann on maksudest kõrvale hiilimise eesmärgil käivet väiksemana näidanud, ei kõigutanud Põhjala positsiooni kuni 1940. aastani. Seda kõike tänu riiklikule kaitsele ja toetustele – nende ettevõtet peeti rahvuslikuks ja ainult Eesti kapitalil põhinevaks, mida rõhutati isegi kummitootja reklaamides.

Torm puhkes hetkel, mil talupoja poeg Feldmann kuulutas end sakslaseks ja lahkus Kolmandasse Riiki. Varasematel aastatel inseneri soosinud ajalehed trükkisid nüüd süüdistava teksti pealkirja all “Põhjala – Saksa firma?”. Muu hulgas süüdistati nüüd juba järkjärgult Nõukogude kontrolli alla mineva tehase Eestist lahkunud juhti monopoli kuritarvitamises: “Eesti rahvas maksis talle aastaid tegelikult iga kalosside, kummikute ja kingapaari eest maksu, kuna Põhjala tooted olid kunstlikult konkurentsi eest kaitstud. Lätis, Soomes ja mujal olid sarnased kaubad odavamad, kuid Eestis kehtis range proteksionistlik poliitika “oma” tootmise toetamiseks.”

Sama aasta suvel vabrik natsionaliseeriti. Kummitootmine Kopli tegutses eelmise kaubamärgi ja Feldmanni kolme kuusega logo all kuni 1998. aastani. Insener ise ja ta perekond jäid Saksamaale, kus ta suri vahetult pärast Kolmanda Riigi kokkuvarisemist 1945. aastal. **E**



SKULPTUURIKODA



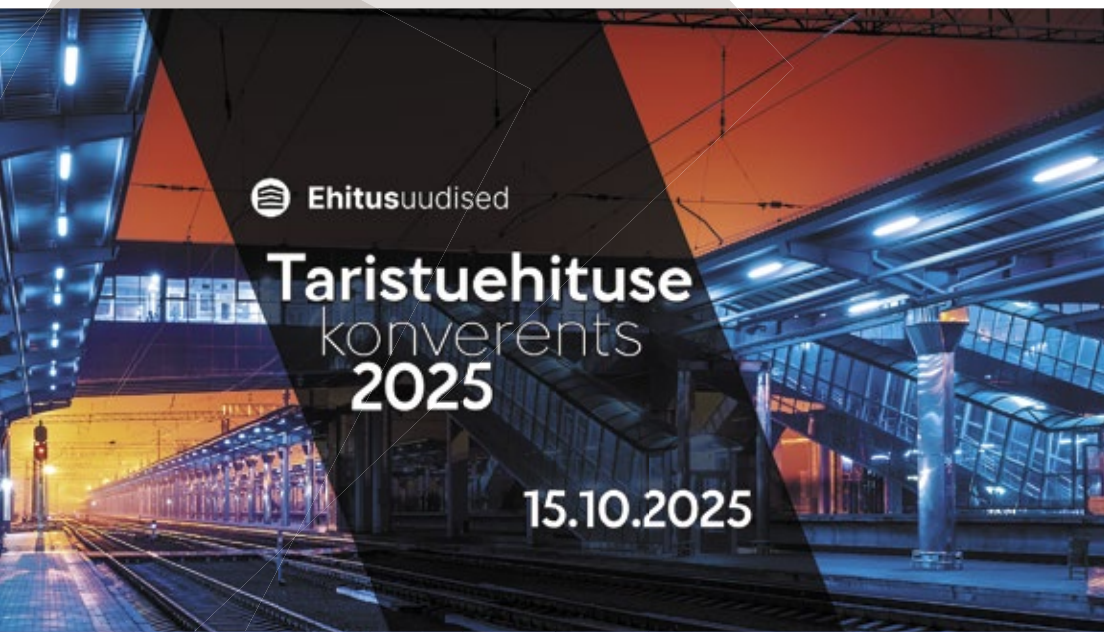
Skulptuurikoda on aastate pikkuse traditsiooniga firma, mis pakub Teile mugavat ja paindlikku teenindust ning alati klassikalist ja ilusat lahendust.

Firma toodab kõrgkvaliteedilisi ehitus, sise-, ja aiakujundustooteid nagu purskkaevud, lillevaasid, inim- ja loomaskulptuurid, rõdupiirded, sambad, sillutusplaadid, kaminad, jpm.

Valmistame ka vastavalt tellija nägemustele ja joonistele ainulaadseid eksemplare.

www.skulptuurikoda.ee





"Taristuehituse konverents 2025" – valdkonna tähtsaim kohtumiskoht

Äripäeva korraldatav taristuehituse aastakonverents on Eesti taristuehituse valdkonna olulisim sündmus, mis keskendub aktuaalsetele teemadele ja suurimatele väljakutsetele. Konverents toob kokku valdkonna tipptegijad – eksperdid ja praktikud, et käsitleda mitmekülgseid teemasid alates keskkonnasäästlikkusest kuni tulevikutrendide ja muutuste juhtimiseni taristuprojektides.

Päev on täis sisukaid arutelusid, praktilisi teadmisi ja uusi vaatenurki, mis aitavad osalejatel mõista ning kujundada taristuehituse tulevikku.

Sihtrühm: Konverents on suunatud teede- ja taristuehitajatele, omavalitsuste esindajatele, betooni- ja asfalditootjatele, materjalitootjatele, projekteerimis- ja ehitusettevõtete juhtidele, inseneridele, planeerijatele ning energiapoliitika spetsialistidele.

Samuti oodatakse osalema kõiki, kes tegelevad hangete, projektijuhtimise ja strateegilise planeerimisega, et üheskoos arutada valdkonna tulevikusuundade, innovaatiliste lahenduste ja peamiste arenguvajaduste üle.

Osta varakult sooduspääse: pood.aripaev.ee

Äripäev

Lisainfo: pood.aripaev.ee



Ehitusuudised.ee



Äripäev

Kinnisvarauudised.ee



ARHITEKTUURI JA ARENDUSE KONVERENTS 2025

02.10.2025 Tallinnas

TULEVIKURUUMI KUJUNDAMINE ALGAB SIIT

■ Ehitusuudised.ee ja Kinnisvara-uudised.ee korraldatav konverents toob kokku arhitektid, arendajad, planeerijad ning avaliku sektori esindajad, et väärtustada arhitektide rolli arendusprojektides ja mugava ning kvaliteetse avaliku ruumi loomisel.

■ Konverentsil saab kuulata juhtivaid eksperte ja süvitsi tutvuda arhitektuuri- ja linnaplaneerimistrendidega, mis kujundavad sektori tulevikku.

Osalejatel on võimalus jagada oma ideid, arutada väljakutseid ja leida praktilisi lahendusi, mida kasutada igapäevatoos. Rõhk on **koostööl** ja **teadmiste vahetusel** – nii sünnivad innovaatilised lahendused ja tugevamad professionaalsed sidemed.

Konverentsi sihtrühm: insenerid, ehitusjuhid, projektijuhid, arhitektid, ehituspoliitika ja strateegiate kujundajad, KOVi juhid, kinnisvaraarendajad, ehitusmaterjali tootjad-tootejuhid/insenerid/arendajad.

Soovijatele väljastame konverentsil osalemise kohta tunnistuse. Täiendpunktide arv on täpsustamisel.

Konverentsil oma toodete ja teenuste esitlemisest huvitatud ettevõtetel palume kirjutada e-posti aadressil partner@aripaev.ee.



United. Inspired.

Epiroc on Teie partner kaevandus-, ehitus- ja infrastruktuuriseadmete vallas

Epiroc on juhtiv tootmispartner kaevanduse, ehituse ja infrastruktuuri tööstusharus. Epiroc kasutab tipptasemel tehnoloogiat ning arendab ja valmistab uuenduslikke, ohutuid ja jätkusuutlikke puurplatvorme, kaevandamismasinaid ja ehitusseadmeid ning puurvarustust. Ettevõtte pakub ka maailmatasemel teenuseid ning lahendusi automatiseerimiseks ja koostalitluseks. Epiroc peakontor asub Stockholmis Rootsis, müügitulud olid 2024. aastal 64 miljardit Rootsi krooni ning kontsernis on üle 19 000 kirkliku töötaja, kes toetavad ja teevad klientidega koostööd enam kui 150 riigis.



epiroc.ee

TAMREX

Sa oled seda **väärt.** Kanna **parimat!**

FlexiWork tööpüksid 3.0, eemaldatavate ripptaskutega

- ✓ Ülimalt hästiistuvad ja kerged
- ✓ Veelgi enam venivad
- ✓ Vastupidavad
- ✓ Eemaldatavad ripptaskud
- ✓ Lisa õhutusavad reie sisekülgedel
- ✓ KneeGuard™ põlvkaitse

6972

189€

Snickers®
WORKWEAR

Osta mistahes SNICKERS Workwear **FlexiWork** pikad tööpüksid tavahinnaga, saad selle **PUSA**

FlexiWork fliispusa

- ✓ Soe ja hingav materjal
- ✓ Kõrge krae
- ✓ Pikk lukk



8042/0404 (väärts 88€)

TASUTA

AllroundWork
Naiste Softshell
tööpüksid

6775



UUS

134€

Eemaldatavate ripptaskutega

FlexiWork
naiste stretš
tööpüksid

6877



UUS

135€

Flexiwork
tööpüksid

6873



Ilma põlvkaitsetaskutega

135€

FlexiWork
tööpüksid

6903



151€

FlexiWork
tööpüksid

6902



Ripptaskutega

169€

AllroundWork
Capsulized™
tööpüksid

6590



Integreeritud põlvkaitsetega

178€

LiteWork
stretš
tööpüksid

6208



Eemaldatavate ripptaskutega

185€

Hinnad sisaldavad käibemaksu ja kehtivad kuni kaupa jätkub.

TAMREX OHUTUSE OÜ

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

TALLINN Laki 5, Pärnu mnt 139c, Katusepapi 35 • TARTU Teemandi 2, Ringtee 37a, Nõlvakaare 4 • PÄRNU Riia mnt 169a • RAKVERE Laada 22 • JÕHVI Tartu mnt 30 • VÕRU Piiri 2 • VIJANDI Tallinna 86
VALGA Vabaduse 39 • NARVA Ak. Maslovi 1 • HAAPSALU Ehitajate tee 2a • PAIDE Pikk 2 • JÕGEVA Tallinna mnt 7 • TÜRİ Rakvere tee 23 • RAPLA Tallinna mnt 2a • KEILA Keki tee 1 • KURESSAARE Tallinna 80a