

Äripäev

november | 2024

Ajakiri ettevõtlikule inimesele!

Büroode kasvav probleem:
100 000 kõledat ruutmeetrit

Kuidas kärpida **kodulaenu** kulu?

Taavet Hinrikus nopib
Tallinnas **kinnisvarapärle**

KINNISVARA

Ärid linna keskel hääbuvad

“Siin ei ole midagi
ilustada”

hind 13,95 eurot

ISSN 1406-2585



9 771406 258005

TOP: edukaimate kinnisvarafirmade hulka jõudis 73 ettevõtet

Palgatöö lõpetanud naine on paari aastaga flippinud üle 30 korteri

Arvamus: kinnisvaramaksul oleks turule üllatav mõju

Seda on näha, kui tunned end tööl hästi

Töölaud SOLID

On sul vaja stabiilset töölauda, kus kõik vajalik on mugavalt käeulatuses? Või on puudu laokäru ja tõsteseade, mis hõlbustaks kauba käitlemist? Äkki hoopis nutikas laoriulisüsteem, millega optimeerida hoiustamismahtu? Mis iganes sinu tööpäeva lihtsustaks - muudaks seda mugavamaks, turvalisemaks ja tõhusamaks - meiega leiad lahenduse. Saavuta HAPPINESS AT WORK.

Leia endale sobiv lahendus tööstusesse, kooli või kontorisse ajtooted.ee e-poest



Happiness at work™

SISUKORD

4

Ärid pealinna keskel **hääbuvad**



- 16 TOP:** Eesti edukaimad kinnisvarafirmad
22 Tallinna büroosid ähvardab **suurenev vakantsus**



48

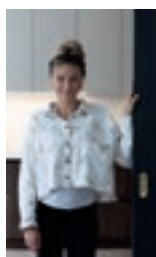
Hipodroomi arendus lisab tuhandeid elanikke

- 54** Linnaarhitekt: **Põhja-Tallinn** muutub autodele keeruliseks
58 Heiti Hääl kavandab **Paldiskisse** sadu kortereid



32

Taavet Hinrikus ehitab Krulli kvartali



40

Palgatöötaja pööras end **korterite flippijaks**

- 65 Arvamus:** kinnisvaramaksul oleks turule üllatav mõju
74 Lennujaama ärilinnakus kerkib esimesena FedExi terminal

82

Hiumaa kalavabrikule puhutakse uut elu sisse kunstiga

TOIMETUSELT

NÄEME UUT KASVULAVA

Keskpangad üle maailma, sealhulgas Euroopa rahapoliitika kujundajad, on hakanud taas alandama intressimäärasid, et soodustada laenamist ja investeerimist. Kinnisvaratootjad ja -investorid räägivad julgelt vahepeal seiskunud projektide jätkamisest ja uute alustamisest.

Nii mõnigi nimekas ettevõtja on avanud plaane: näiteks Taavet Hinrikus ehitab Tallinnas elukeskkonda, kus ta tahaks ka ise elada. Ta ei nimeta seda heategevuseks, vaid peab oluliseks, et arendus oleks ka äri-õigustatud. Kui Eesti majandust ootaks ees veel paari aasta jagu vindumist, vaevalt et riigi üks esirikkuritest tuleks jagama sellist kinnisvaraplaani.

Eesti ühe suurima ehitusfirma Mapri juhi Tarmo Roosi sõnul teeb 2025. aastal elukondlik ehitus suure tõusu ja ehitushindade langusest ei tasu unistadagi. “Küsimus meie jaoks ei ole, kas nende hind langeb, vaid millal ja kui kiiresti see võib tõusta,” märkis Roos.

Eelneva põhjal saaks öelda, et Eesti ehitus- ja kinnisvaraturul on näha paranemismärke. Vähemalt elukondlikus kinnisvaras.

Kui pöörame pilgu ärikinnisvarasse, siis paraku mõnel segmendil läheb (veel) keeruliselt. Näiteks büroo-omanikel. Kuid õnneks ei ole ärikinnisvara tervikuna augus. Hiljuti ütles Äripäeva raadios kinnisvaraturu asjatundja Margus Tinn, et esmatarbekauplustel ja logistika-firmadel läheb hästi. Seega mitmel puhul on tunda nii tarbija kui ka ettevõtja kindlustunde paranemist.

KEN ROHELAAN
toimetaja

Äripäev

Toimetajad: Ken Rohelaan
tel: 667 0111,
e-post: ken.rohelaan@aripaev.ee
Peatoimetaja: Meelis Mandel

Väljaandjad: AS Äripäev
Vana-Lõuna 39/1, 19094 Tallinn
tel: (372) 667 0195, (372) 667 0222

Toimetus:
e-post: aripaev@aripaev.ee
tel: (372) 667 0111
Reklaamiosakond:
e-post: reklaam@aripaev.ee
tel: (372) 667 0105
Tellimine ja lev:
e-post: register@aripaev.ee
tel: (372) 667 0099

Tellimine internetis: kampaania.aripaev.ee/telli-aripaev
Äripäev veebis: aripaev.ee
Äripäeva tooted ja teenused: pood.aripaev.ee
Äripäeva raadio: aripaev.ee/raadio
Trükk AS Printall

Toimetus võtab endale õiguse kirju ja kaastöid vajaduse korral lühendada. Toimetus kaastöid ei ta-

gasta. Kõik ajakirjas Äripäev ja tema lisades avaldatud artiklid, fotod, teabegraafika (sh päevakalajalisel, majanduslikul, poliitilisel või religioosel teemal) on autoriõigusega kaitstud teosed ning nende reprodutseerimine, levitamine ja edastamine mis tahes kujul on ilma ASI Äripäev kirjaliku nõusolekuta keelatud. Kaebuste korral ajakirja sisu kohta võite pöörduda Pressinõukogusse, pn@eall.ee või tel (372) 646 3363.





**OSA PÄRNU MAANTEE ÄRISID
HÄÄBUB, TEISED ÕITSEVAD**

“SIIN EI OLE
MIDAGI
ILUSTADA!”

“Me asume nagu getos. Siin ei ole midagi ilustada.”
Nõnda ütleb ettevõtja, kelle äri asub Tallinnas
Pärnu maanteel. See sama tänav pealinnas on
olnud aastaid justkui vaeslapse kingades, kus ärid
vahetuvad tihti, ning põhjus sellele kõigele on
tegelikult üsna lihtne, aga samas ka keeruline.



Tavalisel argipäeval ennelõunasel kellaajal on Pärnu maantee Vabaduse väljakust kuni Kosmoseni rahulik ja paljud poed veel suletud. Neljal aknal näeb silti, et pind antakse üürile. Mõne salongi ja poe uksel ilutseb silt “avatud kokkuleppel”. Osa aknaid on lihtsalt pimedad ja elutud.

Vabaduse väljakust mitte eriti kaugel paistab ilusalong ja -toodete pood Babor. Selle omanik Evelin Ainomäe ei salga, et kui neil oleks võimalik, oleksid nad oma äri sellelt tänavalt ära kolinud. Lepingu tõttu ei saa nad seda veel teha.

“Me asume nagu getos. Siin ei ole midagi ilustada,” sõnab ta.

Kui Ainomäe lõi Babori poe 2017. aastal Pärnu maan-

teele, Viru väljaku lähedale, ootas ta hoopis midagi muud. “Babori keskused on sellised prestiižsed kohad, mis peavad kandma edasi selle brändi olemust. Me tegime peaväljaku äärde. See tundub ju igati väärikas, aga nagu te ise näete, ei vasta see üldse peaväljakuäärsele tänavapildile,” sõnas ta.

“Võiks olla nii, et uks käib. Me ei ole ju muuseum,” lausub Ainomäe ja lisab, et täna pärastlõunani ei ole tänavalt sisse tulnud ühtegi klienti.

Muret valmistab kõige rohkem peatumis- ja parkimis-kohtade puudus, seda mainivad kõik Äripäevaga vestelnud ettevõtjad, kes peavad äri Pärnu maantee ääres. Keeruline on kulleritel tuua kaupa, klientidel tulla kaubale järele ja teenusepakkujaidki endale leida. Ainomägi sõnab, et neil on tarvis nii vaipade vahetamise kui ka pesumaja teenust. Kuna teoorias tuleks teenusepakkujatel auto



Ilusalongi ja -toodete poe Babor omanik Evelin Ainomäe salongi aknal kliente ootamas. Kui oleks võimalik, koliksid nad oma äri sellelt tänavalt ära.

FOTOD: LIIS TREIMANN



Võiks olla nii, et uks käib. Me ei ole ju muuseum.

ilusalongi ja -toodete poe Babor omanik Evelin Ainomäe

parkida kaugele, siis ei olegi nad huvitatud teenuse osutamisest.

Lisaks sellele ei hoia munitsipaalpolitsei trahvidega tagasi. Ettevõtjate ja teenindajate jutust kostub, et Tallinnas vist ei eksisteeri ühtegi kaubavedajat, kes poleks Pärnu maanteel saanud trahvi, kuna on parkinud auto kauba viimise ajaks tee äärde või kõnniteele, isegi kui vaid paariks minutiks. "Mis te arvate, kas see pesumaja tahab osutada meile teenust, kui nad saavad trahve," lausub Ainomäe.

Peatumise muret tunneb omal nahal ka lillepoe Lilled & Lilled omanik Katrin Kruusma. Ta rääkis, et on ka juhtumeid, kus klient helistab, et sõidab autoga mööda, aga kuna parkida ega peatuda kuskil pole, siis antakse lillekimp kiiresti läbi autoakna.

Pärnu maanteel rattateede ääres on ka postid, mis on kõigile poepidajatele pinnuks silmas, sest jällegi – peatuda tee ääres ei ole võimalik. Kui Kruusma küsis linnalt, kuhu võib kaubatooja parkida, vastati talle, et endise kino Kosmose juurde. Sealt on lillepoeni pea 500 meetrit. Kruusma sõnab, et mõtles osta kastiga ratta, millega lilli tuua üldsegi laost. "Sõidan siis kolladi-kolladi siia, olen väga roheline, mis mulle meeldib, ja jalgrattateed ju siin on," lausub ta. "Aga ma ei saa seda teha ju talvel," lisab Kruusma. Ka Kosmose juurest ei saa ta talvel tulla lillekastidega poeni, sest ka siis saavad lilled külma.



Kui kuller seal seisma jääb, on mupo kohe kohal.



43 aastat äri pidanud Melani naisteriiete poe omanik Merike Nermann on näinud Pärnu maantee hääbumist.

Kruusma lisab, et vanalinnas on suudetud kaupade laadimine organiseerida, Pärnu maanteel aga mitte. Vanalinnas on sätestatud kindlad kellaajad, mil kaubaautod võivad peatuda.

Peatumistaskud oleksid Kruusma sõnul väga vajalikud, aga samas oleneb ka, kuhu neid tehakse – kui ikkagi liiga vähe ja kaugele, on lillepood kauba toomisega hädas.

Rattad ja autod võiksid koos ära mahtuda

Disainerpoes Brand NO. 8 toimetab disainer ja ettevõtja Svetlana Puzõrjova. Ta sõnab, et viimased aastad on olnud firmale ja üleüldse disaineritele väga keerulised. Praeguses majanduses on Puzõrjova sõnul kliendid tarbimist nagunii kokku tõm-

manud. Muidugi on probleem ka asukohaga Pärnu maanteel, sest tema sõnul pole inimestel mugav käia nende poes, kuna parkida ei saa ja kaupade toomine on keeruline.

Tallinnas on ratturite ja autode vastandamine väga tugev. Puzõrjova ei mõista, miks ei võiks

kõik – autod, ratturid ja ka jalakäijad – ühele tänavale ära mahtuda. Praegu on tema sõnul nii, et kui mõni auto rattateel peatub, siis ratturid hakkavad sõimama.

Muu hulgas sõidavad ratturid paljuskki ka kõnniteedel, sellest hoolimata et punased jooned ja postid on pandud sõiduteele just jalgratturite jaoks.

Seda, et ratturid sõidavad ka kõnniteel, näeb oma poe aknast pidevalt 43 aastat Pärnu maanteel äri pidanud Melani naisteriiete poe omanik Merike Nermann. Ta on näinud ka Pärnu maantee hääbumist. Ta ütleb, et põhjus on ikka parkimises. Probleemi ei ole lahendanud ka parkimismaja. Poodnike jutu järgi on seal kõrgem hind ja see pole inimesele nii mugav.

Kuidas on aga Melani riidepood nii kaua vastu pidanud, samas kui mõni äri ei tegutse maanteel isegi poolt aastat? “Minu edu võti on see, et mul on vanad kliendid ja madalamad hinnad,” sõnab Nermann. Ta lisab, et pood tuleb ots otsaga kokku. “Ülejääki ei ole ja kui jääb puudu, siis mul on mees, kes aitab mind,” lisab ta.

Osal äridest läheb Pärnu maanteel hästi

Siiski on ka ärisid, kus rahva puuduse üle ei saa kurta. Üks neist on Dot Cafe, mis asub Süda tänavast veidi edasi endise Kosmose kino poole. Kohviku asutaja Kristel Kõiva räägib, et mõtiskles



Minu edu võti on see, et mul on vanad kliendid ja madalamad hinnad.

Melani naisteriiete poe omanik Merike Nermann



Hüpoteeklaen

15 aastat kindlat kasvu

Jah! Kasvulaen kasvatab Sinu äri

Ärilaen kinnisvara tagatisel. Otsus 1 tööpäevaga.
Tagatisvara hindamine TASUTA.
Pakkumine kehtib kuni 8.12.2024.

6,0%
+ euribor



1203 hypoteeklaen.ee

Tegevust rahastab Euroopa Liit tööhõive ja sotsiaalse innovatsiooni programmi (EaSI) raames ning Euroopa Investeerimispank ja Euroopa Investeerimisfondi vahenditest.



Euroopa
Komisjon



Hüpoteeklaen



Euroopa
Investeerimispank



European
Investment Bank

Finantsteenust ettevõtetele pakub Hüpoteeklaen AS.
Enne teenuse kasutamist tutvu tingimustega ja konsulteeeri asjatundjaga!



Kui sa ikka tahad tulla, siis leiad ka selle parkimiskoha. Paljud käivad meil rattaga ja trammiga ka.

Dot Cafe asutaja Kristel Kõiva

ütles, et proovime ära – mis on kõige hullem, mis juhtuda saab,” lausub ta.

Millega on nemad inimesed ära võlunud, et kohvik on pea kogu aeg rahvast pungil? Ta vas-

pikalt, kas kohvik Pärnu maanteele luua. “Kas see on selline kant, kuhu inimesed tahavad tulla?” oli üks peas keerelnud küsimustest. Kõiva leidis, et uus maja ja värske pind on väärt proovimist. “Kõhutunne

tab, et ilmselt kontseptsiooniga. “Kui sa ikka tahad tulla, siis leiad ka selle parkimiskoha. Paljud käivad meil rattaga ja trammiga ka,” ütleb Kõiva ja muigab, et kliendid on kurtnud, et neil pole piisavalt kohti, kuhu rattaid parkida.

Kui klientide parkimise probleemi pole Kõiva täheldanud, siis kaubaautodel pole tõepoolest kuskile parkida. Kõiva ütleb, et nad peatuvadki rattateedel, mis on juba omaette error, või siis maja ees, aga siis tuleb ka kohe majast välja turva, kellele see ei meeldi. Kokkuvõtteks on vihased tarnijad, kelle pahameele saavad endale just ni-



Dot Cafe on lõunaajal rahvast täis, lauad on broneeritud. Seda kohta armastab külastada ka abilinnapea Peeter-Pärtel Pere.

Muusikapoel Drop-D Sound klientide puudust ei ole, sest neil on kindlale shttgrupile suunatud pood.



melt kohviku töötajad. Kõiva ütleb, et peatumistaskud tänaval aitaksid neid väga palju.

Külastuste üle ei kurda ka Snus Empire ehk mokatubakat müüv pood Pärnu maanteel. Poes müüv Anet sõnab, et kuna neil on üsna spetsiifilised tooted, siis ka rahvas käib.

Sama räägib muusikapoos Drop-D Sound töötav Enn. Pood on väga kindlale sihtgrupile, mistõttu ei ootagi nad, et tänavalt inimesed sissevälja vooriksid. Ta tõdeb siiski, et mure on parkimis- ja peatumiskohtadega. Poel on maja taga üks parkimiskoht töötajatele, kuhu vahepeal lase-



vad parkida ka kaubaautol või kliendil. Näiteks kui klient tuleb järele mõnele raskele asjale, siis lastakse parkida hoovi.

Linn on võtnud Pärnu maantee luubi alla

Tallinna linnavalitsus plaanib hakata Pärnu maanteed ümber ehitama, et tänav oleks liikujale sõbralikum ja elavdaks ka ettevõtlust.

Tallinna abilinnapea Pärtel-Peeter Pere viipab Pärnu maantee keskel asuvalle piirdele ja sõnab, et seda poleks üldse tarvis. See pärsib liikumist Pärnu maanteel ja Vabaduse väljaku poole sõitvad autod ei saa keerata ka parkimismajja.

Pere nõustub, et ettevõtluse elavdamiseks on tarvis rajada tänavale parkimiskohti, seda eelkõige kulleritele. Et kuskile luua aga parkimisplats, seda ei pea Pere võimalikuks. "See oleks barbaarne, arvestades et me oleme Pätsu-aegses kvartalis," lausub ta.

Tallinna abilinnapea ütleb, et praegu on alles käsil pro-

jekteerimistingimuste koostamine. Oktoobri keskpaigani said inimesed tingimustes kaasa rääkida ja kokku laekus umbes 200 kommentaari. Pere ütleb, et valdav toon oli ümberehitust tervitav ja tuleva talve-kevade paiku avaldab linnavalitsus ka esmased plaanid.

Pere sõnul peavad alles jääma eraldi jalgrattarada ja kõnnitee, vastasel juhul võivad tõukerattad või jalgratturid sõita jalakäijatele otsa. Abilinnapeaga Pärnu maanteel sammudes tuleb kõnniteel vastu mitu tõukeratast. Ka poepidajad märgivad, et nad näevad tõukerattaid ja jalgrattureid pidevalt kasutamas kõnniteed, mitte rattateed, kuigi see on olemas.

Pere ütleb, et rattarada on kitsas ja see pole turvaline. "Sellel tänaval kihutatakse," lausub ta. Samas pandi postid rattateede ärde tema sõnul just nimelt turvalisuse eesmärgil.

Meediast käis läbi ja pani ettevõtjaid muretsema mõte,

Disainerpoe Brand NO. 8
disaineri ja ettevõtja
Svetlana Puzõrjova sõnul
pole inimestel mugav
käia nende poes, kuna
parkida ei saa ja kaupade
toomine on keeruline.



Ilusalongi Ursula omanik Ursula Tereping mõtleb kolimisele, kui Pärnu maantee ümberehitus kestab liiga kaua.

et Pärnu maanteel muudetakse osa sõiduradadest rattateedeks. Pere kinnitab, et seda ei juhtu ja 2 + 2 sõidurajad säilivad.

Ümberehitus paneb ettevõtjaid muretsema

Ettevõtjatel on mure ka selle pärast, mis saab siis, kui Pärnu maanteel tulebki ümberehitus. Kas ärid surevad väl- ja samamoodi, nagu juhtus Narva maantee remondi ajal? Juba pikalt Pärnu maanteel ilusalongi pidanud Ursula Tereping mõtleb sellisel juhul kolimisele. Tema salongi tegevus otseselt ei sõltu inimestest, kes jalutaksid sisse tänavalt, ikka pannakse iluteenuseks aeg kinni. Kliendid on seni olnud ustavad ja käinud kenasti nende juures. Küll aga usub Tereping, et pikaajaline remont peletaks inimesed tänavalt täitsa eemale. Ta märgib, et kui remont kehtaks pool aastat, ▶





Pärtel–Peeter Pere näitab telefonist ajutise lahenduse eskiisi, aga see ei saanud piisavalt toetust.

siis kannataks ära, kui aga aasta või kauem, siis mõtleb ta kolimisele.

Kui kaua ehitus võib kesta, seda on vara öelda ning see jääb järgmise linnavalitsuse korraldada, sest tuleval aastal on kohalike omavalitsuste valimised. Pere märgib, et Pärnu maanteel tuleb talitada väga tundlikult, et ehitus oleks minimaalse negatiivse mõjuga. “Mida see tähendab, näitab aeg. Kas on rohkem öötöid või mitte, kas see on ehitustehnoloogiline küsimus või mingi asi, millest lähtume,” räägib ta.

Kui kõik läheb plaanipäraselt, algab ehitus 2026. aastal, kirjutatakse Tallinna linnavalitsuse lehel. Samas tõdeb Pere, et juba enne ehitust oleks võimalik luua peatumiskohad ja eemaldada keset tänavat olev piire. Kas see kõik läbi läheb, sõltub linnavalitsuse poliitilisest tahtest, lausub ta.

Mida aga abilinnapea ise Pärnu maanteel külastab? Ta on kohviku Dot Cafe püsiklient, aga käib ka eelmainitud lillepoes ja muusikapoes. **A**



Seda poleks üldse tarvis. See pärsib liikumist Pärnu maanteel ja Vabaduse väljaku poole sõitvad autod ei saa keerata ka parkimismajja.

Tallinna abilinnapea Pärtel–Peeter Pere Pärnu maantee keskel asuvast piirdest



VÕIDU TÕI AJALOOOLINE KÄIVE



Tänavuse kinnisvaraettevõtete edetabeli võidufirma edu tuli tänu võimsale käibe ja renditulule. Turuosaliste sõnul ei ole lähiajal oodata suurt hüpet paremuse poole, kuid optimismi, er turuolukord paraneb, tuleb mitmest küljest.

SIIM SULTSON
JANE SUU
aripaev@aripaev.ee

 Kinnisvarauudised.ee

Kinnisvarafirmade TOPi liidriks rühkis tänavu Ülemiste Center OÜ (Ülemiste Keskus), mis oli möödunud aastal samas edetabelis 88 ettevõtte seas 24. kohal. “Aitäh! Iga TOPi eesotsas olla on ju uhke!” kostis Ülemiste Centeri juht Guido Pärnits võidu-uudise peale. Aasta eest oli samasuguse TOPi võitja Mainor Ülemiste. Pärnitsa sõnul võib küll koostatud edetabeli üle ironiseerida, kuid samas on selles ka tõetera. Mõne kritiseerija puhul võib öelda, et tegemist on hapude viinamarjadega, lisas ta.

Mis tõi Ülemiste Keskusele edu 2023. aastal? Pärnits lausus, et eelmine aasta oli nendele aegade parim. Oluline osa oli rentnikel ja nendega sõlmitud rendilepingutel, mis olid “turu suhteliselt mõistliku hinnaga”. Suur osa oli ka kaupluste heal käibel – kauplused pidid Ülemiste Keskusele maksma juurde käibepõhist renti.

Aga kuidas on Ülemiste Keskusel läinud nüüdseks juba 2024. aasta kolm kvartalit? Pärnitsa sõnul ei ole olukord roosiline, kui vaadata toimuvat Eesti ümber ja maailmas laiemalt, kuid Ülemiste Keskuse juht ei kurda ka. Tema sõnul ületab ettevõtte käesoleval aastal eelmise aasta renditulu. “Kui võtta kaubandus, siis oleme oma külastajate arvus ja



Rail Balticu Ülemiste terminali valmimine peaks läheduses olevatele kaubanduskeskustele hoogu juurde andma. FOTO: ANDRAS KRALLA

KUULA

Äripäeva
raadio

“Kinnisvara kõige kõvem tegija järgmisest aastast: loodan ja olen optimistlik”
aripaev.ee/raadio



METOODIKA

Äripäeva Infopanga andmete põhjal koostatud Kinnisvarafirmade TOPi seati ettevõtted pingeritta kuue näitaja põhjal: 2023. aasta müügitulu ja selle kasv võrreldes 2022. aastaga, 2023. aasta maksueelne kasum ja selle kasv võrreldes 2022. aastaga, rentaal-lus aastal 2023 ja lisandväärtus töötaja kohta aastal 2023. Töötajate arv aastal 2023 pidi olema 2 või enam. Iga näitaja põhjal reastati ettevõtted edetabelitesse, iga koht jär-jestuses andis kohale vastava arvu punkte. Kuue tabeli punktid liideti. Võitis kõige vähem punkte kogunud ettevõtte.

kaupluste kogukäibes ikkagi miinuses. See miinus ei ole traagiline, see on ühekohaline, viie ligi. Aga kaubanduse mõttes nii hea aasta, nagu oli 2023, kindlasti ei ole,” lisas TOPi võidufirma juht.

2025. aastasse vaadates tunnistas Pärnits, et järgmise aasta eelarve on tegemisel. Ta ei näe meeletut hüpet, aga siiski ülesmäge liikumist. “Suure hüppe jaoks peab Eesti riik oluliselt rohkem ise tegema,” märkis ta.

Praegust olukorda Ülemiste Keskuse juht kriisiks ei nimeta, nagu oli 2009. aasta. “See oli ikka kriis, kus tänavad olid tühjad, palgad kukkusid 20%, reklaamplakatid Pirita teel olid tühjad, sest keegi ei jõudnud neid reklaame osta ... Nüüd ju midagi sellist ei juhtunud. Aga selle (olukorra) häda on see, et see on olnud jõe pikk, kogu aeg vindub.”

Ülemiste Keskuse edasisele arengule positiivse touke andjana toob Pärnits välja Rail Balticu valmiva terminali. Ettevõtja loodab, et järgmine aasta tuleb oluliselt parem kui 2024. aasta. “Ma ise olen väga optimistlik,” sõnas ta.

Arco Vara ootab euribori langust

TOPi neljandale kohale jõudis Arco Vara. Ettevõtte värske ju-

hatuse liige Kristina Mustonen tõi aastast 2023 edu võtmene esile aasta lõpus valminud Rannakalda projekti Merimetsa piirkonnas Stroomi ranna ääres.

Käimasoleva aasta kohta märkis Mustonen, et esimene pool oli väljakutsuv – majanduslangus, inimeste kindlustunde nõrgenemine ja kõrge euribor mõjutasid kinnisvarasektorit oluliselt. Kui aasta alguses oli kinnisvaraturg tagasihoidlikum, siis aasta teisel poolel koos euribori langusega tunnetas Mustonen turul taas suuremat aktiivsust – see avaldab kindlasti positiivset mõju kogu turu üldisele olukorrale, märkis ta lootusrikkamalt.

Järgmisel aastal on Arco Vara fookuses kaks suuremat projekti. Üks neist on Soodi 6 projekt, mis asub Rannakal-daga samas Kodulahe elamurajoonis. Teine suuremahuline projekt on Harku järve ääres asuv Arcojärve, kus 2025. aastal algab esimese etapi ehitus.

Mustonen näeb, et kuigi nende meeskond on tugev ja nad mõistavad selgelt, mida ja kelle jaoks ehitada, on eduks vaja ka euribori langust ja inimeste kindlustunde paranemist.

Investeeringud jätkuvad ka ebakindlal ajal

Kinnisvarafirmade TOPi viien-daks tuli Hepsor AS. Hepsori kaasasutaja ja tegevjuht Henri Laks märkis, et viimased 4-5 aastat on kinnisvarasektoris olnud äärmisel turbulentsed. Sellest viimased 2,5 aastat ehk alates kevadest 2022 on olukord arendaja vaates olnud pigem keerulisem kui lihtsam, kuna ühest küljest

on löögi saanud globaalne majandus, aga teisalt mõjutab ka geopoliitika. Sellele vaatamata on Hepsor jätkanud investeeringuid, lõpetades seniseid arendusprojekte ja alustades uute projektide ehitusega nii Tallinnas kui ka Riias.

“Oma põhitegevusega tuleb võimalusel jätkata turutsükliüleselt. Oleme hoidnud meeskonda ja pikaajalist sihti, et ettevõtte oleks jõuline ja tugev ka järgmises, tõusvas turutsüklis,” märkis Laks.

2024. aastat peab Laks kõigi arendajate ja kogu kinnisvarasektori jaoks tervikuna väljakutserohkeks. “Kuid samas võime kinnitada seda, et turg toimib ja uusi kodusid müüakse, tehinguid tehakse,” lisas ta optimistlikult. Näiteks Hepsor tegi sügisel kaks investeeringut Kanadas Torontosse ja alustas Tallinnas Manufaktuuri Vabriku kodude müügiga.

Järgmisel aastal plaanib Hepsor Baltikumis jätkata arendusprojektide elluviimist ning lõpetada juba ehituses olevad projektid. Laksi sõnul eeldab börsifirma uute kodude müügitempo ja mahu mõningast kasvu tulenevalt euribori langusest. Suuremate väljakutsetena näeb ta praegust majanduskeskkonda ja sellest lähtuvalt tarbijate ja koduostjate kindlustunnet. **A**

EDUKAIMAD KINNISVARAFIRMAD

koht	nimi	2023 müügitulu, €	2022 müügitulu, €	2023 kasum enne tulumaksu, €	2022 kasum enne tulumaksu, €	kasusaajad/põhiomanikud	2023 töötajate arv
1.	Ülemiste Center OÜ	17 856 000	16 392 000	19 911 000	9 130 000	Ülemiste Holding Nederland B.V 100%	11
2.	Räni KV OÜ	19 559 966	13 807 142	4 534 792	1 103 142	Aren Pöder 40%, Blumen Invest OÜ 33,36%, Barong KV OÜ 26,64%	6
3.	TKM Kinnisvara AS	14 651 000	14 407 000	16 653 000	15 377 000	TKM Grupp AS 100%	12
4.	Arco Vara AS	17 581 000	12 426 000	3 550 000	695 000	Allar Niinepuu 30,99%, Tarmo Sild 24,79%	18
5.	Hepsor AS	41 134 869	12 870 000	3 480 000	1 337 000	Kamp Investments OÜ 25,45%, Andres Pärloja 13,15%, Henri Laks 12,92%, Lauri Meidla 10,01% , Kristjan Mitt 13,15%	26
6.	Riigi Kinnisvara AS	158 532 000	155 962 000	39 568 000	38 667 000	rahandusministeerium 100%	245
7.	Kinnisvara Info AS	6 775 632	6 142 661	3 255 118	2 292 639	Ando Aron 100%	4
8.	Favorte OÜ	26 505 139	18 028 595	4 784 325	6 145 218	Rainer Hinnio 100%	12
9.	Põlluvara AS	3 311 082	3 515 400	17 452 337	15 283 167	Vestman Energia AS 100%	3
10.	Raial Invest OÜ	6 567 298	5 996 089	4 216 736	626 920	Rait Allik 100%	31
11.	Kastanikodud OÜ	9 519 667	8 772 291	2 195 167	1 209 405	Metskond OÜ 100%	2
12.	Albatrek OÜ	4 492 918	3 627 879	1 643 072	1 122 077	Ardo Martin 100%	2
13.	Harju KEK AS	7 106 899	6 876 384	4 430 645	1 935 889	Tiina Kirsme 12,89%, Endel Palla 10,01%	23
14.	Famar-Desi Grupp AS	5 276 253	4 474 371	2 061 249	1 631 575	Famar-Kauba AS 50%, Desintegraator AS 50%	5
15.	Kaarsilla Kinnisvara OÜ	11 903 898	11 914 129	9 801 204	10 022 256	Tõnu Samm 50%, Toomas Määrits 50%	11
16.	Summus Capital OÜ	39 054 870	39 037 566	9 639 722	15 757 264	Boris Skvortsov 100%	6
17.	Mainor Ülemiste AS	18 142 000	16 244 000	7 937 000	30 417 000	Logit Eesti OÜ 16,16%, Smart City Group AS 82,97%	22
18.	Avaare Kinnisvara OÜ	5 272 998	17 653 407	3 963 400	3 052 772	Liivu Kapital OÜ 40%, Aum Konsult OÜ 34%, Raure Invest OÜ 26%	3
19.	Kristiine Keskus OÜ	15 339 832	14 005 374	3 094 634	6 214 633	Montalbas B.V. 100%	3
20.	Kapitel AS	49 806 000	48 247 000	9 405 000	16 776 000	Kapitel Group OÜ 100%	44
21.	Astri AS	13 172 119	12 780 737	2 230 937	-245 961	Domex Group AS 20%, Ülo Hage 12,5%, Väino Põllumäe 14%, Eve Toots 14%, Hannes Kirs 18%, Mitval OÜ 15,5%	42
22.	Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	19 342 256	18 495 080	4 226 618	12 373 966	Montalbas B.V. 100%	9
23.	Fausto Capital AS	7 387 798	8 035 305	6 397 930	17 758 181	Sven Mihailov 33,33%, Kenneth Karpov 66,67%	8
24.	TÜC Majad AS (end Technopolis Ülemiste AS)	22 020 513	22 022 061	5 527 057	28 803 060	Mainor Ülemiste AS 95,61%	18
25.	Järve Kaubanduskeskus OÜ	9 904 984	9 786 452	2 255 738	3 460 195	Esraven AS 100%	7
26.	Stell Eesti AS	34 401 000	30 053 000	1 334 000	1 017 000	Quinn OÜ 18,12%, Nordview OÜ 31,19%, Basel Financial Group OÜ 18,5%, Roberto De Silvestri 24,69%	1042
27.	SOL Baltics OÜ	40 970 000	38 064 000	1 306 000	465 000	Solemo Oy 100%	1123
28.	Riigiressursside Keskus OÜ	9 215 683	8 406 072	1 613 569	3 044 395	Estonia Capital OÜ 100%	9
29.	ALG Liisingu AS	3 103 000	3 484 000	2 322 000	1 874 000	Anton Izraeljan 65%, Eduard Kimask 17,5%, Andrei Tšernõšev 17,5%	31
30.	City Plaza OÜ	2 669 343	3 347 413	2 362 867	2 043 999	Kvere Invest OÜ 22,62%, RLT Invest OÜ 77,38%	7
31.	Seaside Development OÜ	3 195 538	2 784 108	992 686	1 943 500	Saggis OÜ 22,15%, Kasperwiki Laevaomanikud OÜ 51,53%	5
32.	Kroonikeskus OÜ	4 467 916	4 568 397	2 503 801	4 163 234	Elmo Ehrlich 100%	7
33.	Eften SPV7 OÜ	3 233 672	3 138 907	1 633 922	2 753 594	Eften Real Estate Fund AS 100%	3
34.	Lintgen OÜ	5 607 180	4 772 674	590 623	984 978	Lintgen Adjacent Partners S.C.Sp. 100%	11
35.	Arkaadia Puhastuse OÜ	5 426 726	4 687 362	669 042	493 374	Arkaadia Investeeringute OÜ 100%	198
36.	Liven AS	35 764 896	32 617 554	879 092	3 327 103	Ivard OÜ 10,12%, Laur & Partners OÜ 22,02%, Verdale OÜ 23,88%, BKK Holding OÜ 22,02%, Probus OÜ 11,75%	27
37.	Spa Varad OÜ	17 101 388	15 202 191	390 958	-196 960	Kalle Kuusik 23,99%, Ironclad OÜ 76,01%	278

koht	nimi	2023 müügitulu, €	2022 müügitulu, €	2023 kasum enne tulumaksu, €	2022 kasum enne tulumaksu, €	kasusaajad/põhiomanikud	2023 töötajate arv
38.	Kaamos Kinnisvara AS	38 341 436	47 430 475	4 333 735	12 699 449	Kaamos Group OÜ 94,36%	66
39.	SPS Grupp OÜ	4 249 751	3 661 770	358 666	255 592	SPS Investeeringute OÜ 50%, Wahwik OÜ 50%	13
40.	1Partner Kinnisvaragrupp OÜ	18 095 200	14 429 289	222 064	541 070	Martin Vahter 47,5%, Tanel Tarum 47,5%	25
41.	Kinnisvarateenindus OÜ	9 586 829	8 599 219	470 422	88 765	Ivar Bank 20%, Ferra Capital OÜ 80%	314
42.	Pindi Kinnisvarahaldus OÜ	2 764 586	2 332 288	277 649	116 012	Kalev Roosiväli 30,72%, Einar Entsik 28,33%, Indrek Raudne 10%	41
43.	Bonava Eesti OÜ	28 100 514	32 314 732	1 386 860	3 801 771	Bonava East Holding AB 100%	73
44.	Tasku Keskus OÜ	28 100 514	4 933 208	521 503	632 079	Emajõe Ärikeskus OÜ 100%	4
45.	Sanomar Kinnisvaraholdus OÜ	4 759 857	4 251 067	362 500	233 910	Ave Soosaar 33,33%, Danel Rämmal 33,33%, Megaluud OÜ 33,33%	136
46.	Metsaserv OÜ	4 695 493	4 633 590	279 180	-106 333	Taavi Kookmaa 50%, Erli Simon 50%	6
47.	Ingroupp Holding OÜ	10 818 226	11 967 447	804 164	4 313 475	Andrey Butorin 33,33%, Alexander Veligodskiy 33,33%, Ruslan Maximenko 33,33%	4
48.	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	5 723 280	5 300 760	194 747	61 876	Andry Krass 59,8%, De Olivella OÜ 40,2%	122
49.	Rotermann City OÜ	7 914 575	4 251 067	2 144 570	233 910	Urmas Sõõrumaa 100%	136
50.	Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ	2 928 567	3 492 793	926 450	1 035 079	House-Erik OÜ 28,48%, Dimension OÜ 71,52%	18
51.	Arkaadia Halduse AS	3 290 706	3 146 638	281 052	179 032	Arkaadia Investeeringute OÜ 100%	75
52.	Olema OÜ	2 684 152	2 841 892	508 967	455 332	Mihhail Baiburin 20%, KV Korrasoiuteenused OÜ 80%	16
53.	CPB Facility Management OÜ	3 341 810	2 655 533	3423	3883	SIA CPB Holding 100%	12
54.	Puhastusproff OÜ	9 770 751	9 246 150	161 657	227 055	Teenindusproff OÜ 100%	237
55.	Porto Franco OÜ	4 890 000	3 146 000	-8 000	11 855 000	Amalfi AS 10%, Bonaares OÜ 10%, Deltamax Group OÜ 80%	7
56.	LVM Kinnisvara OÜ	3 919 844	4 775 860	500 887	588 530	Andres Sutt 33,33%, Jaan Lepp 33,33%, Ingmar Saksing 33,33%	23
57.	Grandhaus OÜ	3 940 828	3 471 831	-22 809	-120 755	Toomas Tähe 100%	5
58.	Integreeritud Hooldus Lahendused OÜ	2 465 787	2 132 844	83 126	127 230	Turatex OÜ 50%, Intersol OÜ 50%	22
59.	Kawe AS	29 230 274	13 662 200	-6 550 159	-387 761	Garda AS 100%	16
60.	Viru Keskus AS	9 942 227	13 584 580	0	0	Tristafan OÜ 25%, ELL Real Estate Holding B.V. 75%	6
61.	HD Forest AS	7 372 298	8 612 908	170 302	450 278	SIAS HD Festforest Holding 100%	10
62.	Dammix Mets OÜ	2 891 140	3 527 369	230 995	180 765	Tõnis Raide 100%	6
63.	Eesti Haldus OÜ	2 541 390	2 300 895	33 906	19 146	Block Invest OÜ 10%, E&E Investeering OÜ 90%	70
64.	TP Kinnisvaraholdus OÜ	3 640 275	3 320 750	82 406	443 232	Kavi Invest OÜ 100%	135
65.	Domus Kinnisvara Vahendus OÜ	3 448 909	3 727 351	15 671	4870	Domus Kinnisvara OÜ 100%	17
66.	Keila Vesi AS	3 385 950	3 512 454	-108 353	-207 115	Keila linnavalitsus 100%	42
67.	Pro Kapital Grupp AS	23 021 000	65 654 000	-898 000	13 449 000	Giovanni Bozzetti, Oscar Mario Crameri, Patrick Jacques Bernard Werner	85
68.	Linnakodu OÜ	5 084 123	3 912 430	-2 443 659	27 779 605	Asuntosalkku Oy 100%	6
69.	Stay Larsen OÜ	3 196 690	2 686 563	-2 724 103	5 446 782	Larsen Kinnisvara OÜ 13,48%, Lüksusjaht AS 27,13%, Union Service OÜ 13,04%	15
70.	Astri Kinnisvara OÜ	3 254 041	3 038 909	-174 813	1 262 326	Eve Toots 25%, Ülo Hage 20%, TH Valdus OÜ 20%, Silver Hage 10%, Hannes Kirs 10%, Sander Hage 10%	9
71.	Pindi Kinnisvara OÜ	2 952 803	3 208 692	-24 039	3370	Realia Group OÜ 100%	4
72.	Papiniidu Projekt AS	6 092 447	5 650 891	-6 998 696	5 623 630	Tristafan OÜ 100%	5
73.	IBE Estonia OÜ	2 474 218	3 419 689	-101 837	437 442	Eke - Finance Oy 100%	4

EDUKAIMAD KINNISVARABÜROOD

koht	nimi	2023 müügitulu, €	2022 müügitulu, €	2023 kasum enne tulumaksu, €	2022 kasum enne tulumaksu, €	2023 töötajate arv
1.	Dreamland OÜ	1 945 824	1 800 049	9 595 395	1 020 030	7
2.	Uus Maa Tartu Büroo OÜ	929 406	945 172	141 988	162 376	2
3.	Lahe Kinnisvara Hindamine OÜ	720 857	853 991	116 668	100 192	2
4.	Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ	2 928 567	3 492 793	926 450	1 035 079	18
5.	1Partner Kinnisvaragrupp OÜ	18 095 200	14 429 289	222 064	541 070	25
6.	LVM Kinnisvara OÜ	3 919 844	4 775 860	500 887	588 530	23
7.	Ruutmeetrid Kinnisvara OÜ	311 631	352 913	161 219	222 173	2
8.	Domus Kinnisvara Vahendus OÜ	3 448 909	3 727 351	15 671	4870	17
9.	Albiorix OÜ	1 326 839	1 641 835	33 852	32 783	3
10.	Colliers International Advisors OÜ	1 507 121	1 865 248	44 808	241 524	9
11.	Suppa Advisers OÜ	308 777	423 471	76 766	132 540	5
12.	Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ	2 853 778	3 349 704	42 337	228 474	8
13.	Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	680 312	1 014 436	66 100	119 648	6
14.	Reval Home OÜ	494 814	562 213	4317	16 416	3
15.	Pindi Kinnisvara OÜ	2 952 803	3 208 692	-24 039	3370	4
16.	Arena Invest OÜ	400 410	358 518	-12 392	-54 692	3
17.	Kinnisvaraekspert OÜ	373 580	509 278	26 032	57 047	5
18.	Lumen Kinnisvarabüroo OÜ	284 533	324 300	4311	28 806	2
19.	1P Kinnisvara Tartu OÜ	227 863	393 247	49 615	123 521	2
20.	RE Kinnisvara AS	988 697	945 971	-76 359	-63 574	15

AUTRA
PUIDU- JA MATERJALIKÄITLUSSEADMED



**HAKKURID JA
HAAMERVESKID**

JENZ

BIOMASSI TÖÖTLEMISE TEHNOLOOGIA



METSATEHNIKA



**MATERJALI- JA
JÄÄTMEKÄITLUS**



PUIDUTÖÖTLUS

info@autra.ee
+372 675 5440

www.autra.ee

EDUKAMAID KINNISVARAHALDAJAD

koht	nimi	2023 müügitulu, €	2022 müügitulu, €	2023 kasum enne tulumaksu, €	2022 kasum enne tulumaksu, €	2023 töötajate arv
1.	Dynamo OÜ	1 593 770	1 178 295	191 406	-38 856	9
2.	SPS Grupp OÜ	4 249 751	3 661 770	358 666	255 592	13
3.	Pindi Kinnisvarahaldus OÜ	2 764 586	2 332 288	277 649	116 012	41
4.	Arkaadia Puhastuse OÜ	5 426 726	4 687 362	669 042	493 374	198
5.	Olema OÜ	2 684 152	2 841 892	508 967	455 332	16
6.	Aru Hooldus OÜ	1 178 428	875 651	140 088	118 790	5
7.	Vivatex Holding OÜ	1 670 570	1 369 601	2 225 459	3 554 258	22
8.	Keila Haldus OÜ	1 307 066	878 589	136 396	87 828	18
9.	Stell Eesti AS	34 401 000	30 053 000	1 334 000	1 017 000	1 042
10.	Arkaadia Halduse AS	3 290 706	3 146 638	281 052	179 032	75
11.	SOL Baltics OÜ	40 970 000	38 064 000	1 306 000	465 000	1 123
12.	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	5 723 280	5 300 760	194 747	61 876	122
13.	Sanomar Kinnisvarahooldus OÜ	4 759 857	4 251 067	362 500	233 910	136
14.	Kinnisvarateenindus OÜ	9 586 829	8 599 219	470 422	88 765	314
15.	Cityhaldus OÜ	1 696 481	1 592 966	166 510	133 059	21
16.	Evia Haldus OÜ	1 174 769	688 486	49 975	6388	11
17.	Korrashoid OÜ	1 976 433	1 545 812	115 001	28 953	63
18.	BLRT IK OÜ	1 395 575	1 187 144	105 954	37 492	23
19.	Greyhound Investments OÜ	749 128	607 706	82 151	-52 546	7
20.	Ropka Elamu OÜ	794 270	634 994	100 683	27 104	25
21.	Tartu Kinnisvarahalduse OÜ	939 130	720 690	115 746	115 315	14
22.	Coor Service Management OÜ	1 676 097	1 522 801	184 849	218 397	16
23.	BRP Haldus OÜ	1 986 277	1 589 135	56 613	-31 999	40
24.	Reldor OÜ	1 890 493	2 194 699	669 760	917 340	10
25.	Oldest Capital OÜ	1 258 834	1 103 852	167 826	178 526	26
26.	Haldus EST OÜ	504 759	301 053	63 102	26 221	5
27.	Clean Planet OÜ	638 631	610 052	81 490	-29 370	11
28.	Orto Kinnisvara OÜ	724 715	789 596	303 437	318 545	2
29.	Taararing OÜ	1 399 704	1 192 217	95 802	71 891	40
30.	Integreeritud Hooldus Lahendused OÜ	2 465 787	2 132 844	83 126	127 230	22
31.	HK Puhastus OÜ	1 054 968	876 454	96 232	55 971	45
32.	X Estate OÜ	912 347	548 390	87 520	121 631	20
33.	Färsk OÜ	1 619 951	1 025 190	48 123	19 285	49
34.	A4 Haldus OÜ	617 768	661 443	94 769	93 765	3
35.	CPB Facility Management OÜ	3 341 810	2 655 533	3423	3883	12
36.	Grandhaus OÜ	3 940 828	3 471 831	-22 809	-120 755	5
37.	Redio Kinnisvaraarenduse OÜ	605 826	591 849	82 500	95 347	2
38.	Eesti Kinnisvarahoolduse OÜ	1 101 477	1 052 226	59 163	53 703	10
39.	BLRT Kinnisvara OÜ	571 169	597 090	87 946	94 417	9
40.	Puhastusproff OÜ	9 770 751	9 246 150	161 657	227 055	237
41.	Newsec Property Management Estonia AS	683 248	466 604	-44 862	-146 810	8
42.	Vanalinna Meister OÜ	1 130 958	1 102 649	18 597	-5648	7
43.	Pesuekspert OÜ	1 567 021	1 396 322	87 304	98 415	71
44.	Eesti Haldus OÜ	2 541 390	2 300 895	33 906	19 146	70
45.	Kinnisvara ABC OÜ	532 483	551 658	46 659	28 890	6
46.	Laigover OÜ	677 797	585 225	29 716	47 182	13
47.	Pipi Puhastus OÜ	657 901	715 056	30 007	-17 251	16
48.	KV Service OÜ	1 408 529	1 196 182	10 747	18 854	5
49.	Clear Trade OÜ	2 299 310	1 966 951	883	483	102
50.	Cleanfix Puhastus OÜ	603 388	510 164	26 209	-3117	18
51.	Soldi OÜ	518 070	511 840	49 916	12 984	5
52.	Meke Sillamäe AS	1 049 502	897 316	26 005	17 134	45
53.	Kavex Clean OÜ	1 027 870	13 662 200	68 657	-387 761	16
54.	Kodu Haldus OÜ	1 081 741	1 024 220	5460	4134	7
55.	PLM Hoolduse OÜ	618 470	606 508	58 024	42 196	21



**“Aasta on ärikinnisvaras ja büroopindade vaa-
tes olnud väga raske ning seda ei saa klienti-
dele pahaks panna,” rääkis Kaamos Kinnisvara
juhatuse liige Taimo Murer. FOTO: ANDRAS KRALLA**



**PEALINNA BÜROODE
OMANIKUD SEISAVAD
KASVAVA PROBLEEMI EES**

100 000 KÕLEDAT RUUTMEETRIT

Astume ühes pealinna büroohoone koridoris, sammud kaiguvad pikas tühjas koridoris vastu. Tallinna ärikinnisvara omanikud peavad enam kui 100 000 tühja ruutmeetri täitmiseks praegu teravat võitlust.

KRISTJAN KURG
kristjan.kurg@aripaev.ee



VARJATUD VAKANTSUS

Praeguseni kehtivad paljud enne koroonakriisi sõlmitud 5aastased üürilepingud, mida suuremad ja eriti välismaa ettevõtted enneaegselt lõpetama ei tötta, isegi kui kontor is enam nii palju inimesi pole, ütleb Uus Maa büroo äri-kinnisvara konsultant Eduard Sorokin. Kuna kaugtöö on uus trend, siis tihtipeale võtavad ettevõtted pärast lepingu lõppemist väiksema pinna.

Kapitelli kinnisvarajuht Andrei Kokk näeb enda sõnul peaaegu igas hoones üürnikke, kes maksavad, kuigi osa kontorist seisab tühjana. Kuna ebamäärasust on palju, siis hoiavad firmad igaks juhuks pinda alles. Küsimus on, kui kauaks ettevõtetele rasva on.

“Pärast kõiki neid kriise vaadatakse väga kriitiliselt kõik vajadused üle. Kui kuskil on mingi ülemäärane ruutmeeter, siis loobutakse võimalusel väga kiiresti,” ütleb kinnisvarafirma Kapitelli kinnisvarajuht Andrei Kokk. FIRMAL kuulub Tallinnas kolm suurt büroohoonet, näiteks tulius Arteri büroohoone, aga ka veidi vanem ärimaja Sõpruse puistee ääres.

Tallinnas on praegu umbes 10 protsenti büroopinnast tühi, kuid see osakaal on suurenemas, ennustavad maaklerid. Kui arvestada ka pinda, mis on küll välja üüritud, kuid seisab kasutuseta, sest töötajad on kodukontoris, ulatub vakantsus kuni 15 protsendini, hindab Uus Maa büroo äri-kinnisvara konsultant Eduard Sorokin. Tervislik vakantsuse määr jääb tema sõnul 5 protsendi ringi.

Kõige suuremas üürnikepöuas on enne eelmist kinnisvarakrahhi rajatud hooned, näeb US Real Estate'i rahavooportfelli juht Ülari Niinemägi. “Need ei ole vanad hooned, et saaks odavalt, need ei ole uued hooned, et olla konkurents uute hoonetega, ja siis need otsivad oma kohta,” räägib ta.

US Real Estate'il on üle Tallinna mitu büroopindadega ärihoonet, alustades Rotermanni kvartali hoonetega süda-

US Real Estate'i rahavooportfelli juhi Ülari Niinemäe sõnul peavad kõik büroode omanikud kõvasti pingutama, et üürnikke hoida ja enda juurde meelitada.

linnas kuni vanemate pindadeni näiteks Kadaka teel ja Ahtri tänaval.

Pidev võimlemine

Kui vana büroohoone omanik ei taha, et hoone tühjaks jookseks, ega taha pindu ülilodavalt välja anda, tuleb renoveerida ja ruumid vastavalt nõudlusele ümber ehitada, ütleb Niinemägi. “Pidev võimlemine. Ruumi üürnike vajadustele vastavaks viimine – see on pidev töö,” sõnab ta.

Viimastel aastatel on pidev ehitustöö käinud ka US Real Estate'i portfelli kuuluvas 2007. aastal ehitatud büroohoones aadressil Kadaka tee 63. Varem oli selles hoones Elektri-levi peakontor. US Real Estate ostis hoone 2021. aastal EfTENi kinnisvarafondilt, kui peamine üürnik Elektri-levi oli ära kolinud.

Tehingu hetkel oli US Real Estate'i juhatuse esimehe Gert Jostovi sõnul hoones umbes 70 protsenti pindadest tühjad. US Real Estate hakkas kohe ruume renoveerima. Kolme aastaga on Niinemäe hinnangul hoonesse investeeritud suurusjärgus 2 miljonit eurot. Täna on hoone vakantsus juhtide sõnul vähenenud 10 protsendi lähedale.

Üks trikk pindade täitmiseks on suurte äripindade väikesemaks tükeldamine, kuna suuri kontoreid tahetakse praegu eriti vähe. Gert Jostov tõi näiteks, et US Real Estate'i Kadaka tee 63 aadressil asuvas büroohoones õnnestus neil hiljuti ühele 600ruutmeetrisele pinnale üürnikud leida just tänu sellele, et nad jagasid selle väiksemateks osadeks.

Sama strateegiat proovivad teisedki. Kapitelli kuuluvas Sõpruse Ärimajas on korduvalt suuremaid pindasid väikesemaks ehitatud, räägib Kokk. Tänavu aasta alguses, kui Sõpruse Ärimaja sai kaks 500ruutmeetrist pinda suurelt



TALLINNA ÜLIKOOL

Koolitus- ja
konverentsikeskus

**MUUTU
TARGALT**



TARGA MUUTUSE PARTNER

AVALIKUD KOOLITUSED

Mitmekesine valik kursusi professionaalseks arenguks eri valdkondades.

AVATUD ÕPE

Paindlik õppimiskoormus.
Vali õppeaineid oma soovist lähtuvalt.

RAHVUSVAHELINE EKSAMITE KESKUS

Keelekursused ja keeleksamid välismaale õppima või tööle minekuks.

TELLIMUSKOOLITUSED

Sinu ettevõtte vajadustele loodud koolitused.

MIKROKRAADID

Tööturu ja ühiskonna vajadusi arvestav.
Erialane pädevus kitsamas valdkonnas.

KONVERENTSIKESKUS

Inspireeriv keskkond koosolekuteks, konverentsideks ja muudeks sündmusteks.

Lisainfo: tlu.ee/koolitus

üürnikult tagasi, tükeldas omanik need seitsmeks väikseks ja kaheks veidi suuremaks pinnaks. Samas kõige väiksemad kontorid pole end veel õigustanud ja ootavad üürnikku.

Kuidas paista noorem

Kokk kinnitab, et rohkem lahkumisi on vanemates hoonetes asuvatelt büroopindadelt. Sellistel ruumidel on uute kontorite-hoonetega keeruline konkureerida, kuna seal on enamasti suuremad kõrvalkulud, halvem sisekliima, nõrgem haldussuutlikkus, vähem lisaväärtusi üürnikele.

Sõpruse Ärimaja on samuti 17 aastat vana, kuid Koka sõnul on nad teinud palju selleks, et püsida konkurentsiga ja et töökeskond oleks moodne: üürnikele tehti tasuta kasutamiseks jõusaal, rajati autopesula, ühiskasutatav koosolekuruum, jalgrattaruum, elektriautode laadijad ja nii edasi. Kuigi 20 aasta eest maju ehitades sellistele võimalustele ei mõeldud, siis nüüd tuleb need luua, räägib Kokk.

Sõpruse Ärimajas käib praegugi ehitustöö. Koka sõnul võeti varem üüripinna renoveerimine ette siis, kui oli uus üürnik olemas ja oli selge, mida ta täpselt ootab. Nüüd aga teevad nad väiksematel pindadel renoveerimise ära kohe, kui pind vabaks jääb. Ühelt poolt jätab see potentsiaalsele üürnikule ruumidest värske mulje ja teisalt saab klient kiiremini sisse kolida.

Kokk tõdeb, et eelremont on küll riskantne, kuna kuna ei tea, millist lahendust täpselt järgmisel üürnikul vaja on, aga nad proovivad teha sellise remondi, mis enamikele sobiks.

Uuemate büroode kohta on kosta vähem muret. Näiteks toob Kaamos Kinnisvara juhatuse liige Taimo Murer esile, et Kaamose viiest büroohoonest on 2020. ja 2022. aastal valminud Avala kvartali majad juba pungil täis.

Kõige rohkem vabu pindasid on Kaamose 2008. aastal ehitatud Tammsaare Ärikeskuses. Osa sealseid üürnikke koliski Kaamos Kinnisvara enda tehtud uude Avala kvartalis, ent mõned läksid teisele poole Tammsaare teed US Real Estate'i Park Tondi kvartalis, kus esimene büroohoone sai mullu valmis.

Võrdlused uue ja vana vahel on üldiselt kõnekad: ka Gert



Usun, et ka lahkujad meenutavad Tammsaaret ainult hea sõnaga, kuna meil on selgelt mitu eelist nimetatud büroohoone ees.

Konkurent teisel pool teed tõmbas Tammsaare Ärikeskusest endale mõned kliendid, kes olid Kaamos Kinnisvarale lojaalsed olnud 10 aastat.

FOTO: ANDRAS KRALLA

Jostov kiidab, et uuemas Rotermanni kvartalis on neil vabu pindu alla paari protsendi, samas 2007. aastal ehitatud Kadaka tee 63 asuvas majas on vakantsus 10 protsendi ringis. Sellistel laiema portfelliga omanikel on samas hea võimalus üürnikke oma majade vahel ümber mängida.

Elevant toas

Büroode omanikud ja maaklerid rõhutavad, et loomulikult on klientide jaoks büroode puhul olulisimad tingimused asukoht, kogukulu, lisateenused, ruumilahendus, keskkond, samas jäävad nad eri meelt selles, kui pingsalt jälgivad üürnikud energiasäästu ja roheteemasid.

Maaklerid näevad selles teemas tugevat lõhenemist selgete sihtgruppide vahel. Maakler Sorokin näeb, et rohetemaatika ei huvita vana kooli ettevõtjaid, aga noorematele generatsioonidele ja edukatele ettevõtetele on see oluline. Ärikinnisvara vahendamise tegeleva RE Kinnisvara juhatuse liikme Monica Meldo sõnul on lahkumist ka nii, et Eesti omanikega ettevõtted pööravad teemale vähem tähelepanu, aga rahvusvaheliste ettevõtete jaoks on ESG tingimuste täitmine ja hoonete sertifikaadid otsustava tähtsusega.

On neid, kelle meelest ei muretse enamik üürnikke





Hea aeg on läbi. Omanikud peavad nüüd kohati nahast välja pugema, et üürnikke leida või neist mitte ilma jääda, räägib Uus Maa büroo ärikinnisvara konsultant Eduard Sorokin. Sorokin ütleb, et praegu toimetavad turul rohkem *fintech*-, meditsiini- ja IT-ettevõtted.

energiaklassi pärast. Nii arvab näiteks Niinemägi. Ta selgitab, et A-energiaklassi nõutakse paberil hangetes või suurte korporatsioonide reeglites, töötajad aga tahavad, et neil oleks aasta ringi ühtlane temperatuur ning neid üldiselt ei huvita, milline energiakulu sellega kaasneb.

Kaamos Kinnisvara juhatuse liige Taimo Murer seevastu näeb, et üürnikud hindavad järjest enam energiatõhusust, sest sellel on otsene mõju kõrvalkuludele. (Kokk viitab samas, et energiamärgis ei anna alati ühest vastust hoone kõrvalkulude suuruse kohta – modernsete tehnosüsteemide hooldamine on kallim kui vanas hoones.)

Gert Jostovi sõnul on üürileandja huvides, et maja mõistlikult energiat tarbiks, kuna seda ei nõua mitte ainult kliendid, vaid ka pangad, kes annavad A-energiaklassiga hoonetele laenu soodsamatel tingimustel. US Real Estate plaanib ka oma 2007. aastal ehitatud hoonetele energiamärgise külge saada, Gert Jostovi sõnul on energiaklassi taotlemine töös.

Kinnisvarafirma Kapiteli kinnisvarajuht Andrei Kokk tõdeb, et nende Sõpruse Ärimaja pole energiamärgist taotlenud, kuna A-energiamärgise saamiseks tuleks hoone betoonini paljaks koorida ja täielikult renoveerida, ent ükskõik milline madalam märgis näitaks hoonet uutega võrreldes halvemas valguses. Ta lisab, et suur renoveerimine ei pruugi lõpuks ka keskkonnamõjusid arvestades mõistlik olla.

Tondilosside saatus

Nagu hoiatas Astlanda Kinnisvara osanik Jaanus Otsa Äriplaani konverentsil, usub ka Kokk, et kui uusi büroohooneid rajatakse juurde, tähendab see, et vanemad kehvas seisus pinnad jäävad ühel hetkel päris tühjaks. Isegi kui hind on soodne, siis inimesed pole lihtsalt nõus enam töötama Nõukogude Liidu ajal ehitatud hoones, mida pole kordagi renoveeritud. Üürnikud otsivad sellistelt pindadelt võimalusel väljapääsu, usub Kokk. “Just sellised majad on praegu erilise löögi all.”

Kui muidu ei ole ärikinnisvaras hinnad nii palju kukkunud, siis seda tüüpi pindade puhul on küll: Sorokini sõnul 30 protsenti või enamgi, kui võrrelda 3–4 aasta taguse ajaga. “Ja see teadmine on omanikele väga raske vastu võtta,” ütleb ta. RE Kinnisvara juhatuse liikme Monica Meldo sõnul ei pruugi teatud pindade puhul üürnikke tuua isegi see, kui hinda vähendada 30 protsendi võrra. Osa pindu ei vasta lihtsalt enam üürnike ootustele.

Mujal maailmas on suure vakantsi tõttu hakatud büroopindu elamispindadeks ümber kujundama, viitab ühele lahendusele Ober-Hausi Kinnisvara tegevjuht Keir Hildebrand. “New York, London, Toronto, Pariis, Tokyo – vaid mõned linnad, kus vanemad kasutamata kontorihooned muudetakse korteriteks, et leevendada linna elamispindade puudust.”

Kokk usub, et millalgi jõuab ka Tallinna trend, kus ärihooneid ehitatakse elupindadeks või muuks otstarbeks ümber, kuigi see on väga pikk protsess. Sorokin ja Meldo märgivad, et isegi kui keegi seda teha tahaks, siis Tallinnas on bürokraatia ja nõudmiste tõttu väga keeruline büroohooneid eluhooneks teha.



KEHVEMATES HOONETES KUNI VIIENDIK MAJAST TÜHI

RE Kinnisvara juhatuse liikme Monica Meldo sõnul ulatub uutes ja kvaliteetsetes büroohoonetes vakantsus 5%ni ja hinnad on püsunud 15–23 €/m² vahemikus. Suurt hinnalangust pole toimunud, kuna kvaliteetsete pindade nõudlus püsib. B- ja C-klassi büroode puhul, kus üürihinnad on vastavalt 9–15 €/m² ja 6–9 €/m², on vakantsus suurem, ulatudes mõne hoonel puhul kuni 20%ni. Neis majades võib vakantsus veel suurenedagi, hoiatab ta. Büroode täitumust toetab see, et oluline osa töötajatest ei ole siiski püsivalt kaugtööle jäänud, vaid levinumaks on saanud hübriid töö – enamik ettevõtteid soovib laadusama töökorralduse nimel siiski töötajaid büroos näha, lisas Meldo.

Isegi liiga vanamoelised vannitoaplaadid võivad saada üürniku leidmisel saatuslikuks, mistõttu tuleb juba üürniku otsimise ajaks remont ära teha, selgitab Kapiteli kinnisvarajuht Andrei Kokk.

Murer ja Niinemägi usuvad, et tondilossi-stsenaariumit ei tule ja päris tühjaks ei jää ükski hoone. Viimane selgitab, et alati on selliseid ettevõtteid, kel pole ruumidele erilisi kvaliteediootusi. “Nad ei ole nähtavad, nad ei ole Äripäeva esiküljel,” kirjeldab ta.

Niisiis ei tasugi Niinemäe hinnangul alati vanu pindu renoveerida. “Sa paned hullult palju raha sisse ja siis sa satud mingisse segmenti, mis on hästi konkurentsitihe, kus käib hinnadumping ja tegelikult sa ei saa investeeringutki tagasi. Neid kalkulatsioone tuleb iga päev teha,” ütleb ta. Teisalt: samast firmast pärit Gert Jostov ei näe enda sõnul ühtki loogilist põhjust, miks üks büroo-omanik peaks laskma oma hoonel laguneda ja lihtsalt vaatama, kuidas üürnikud majast lahkuvad.

Jostov ütleb, et võrreldes Lääne-Euroopa ja Põhjamaadega on Eesti bürooturg veel väga noor ja kiiresti kasvav. Kui 2000ndate alguses oli Eestis umbes 200 000 ruutmeetrit büroopinda, siis nüüd on umbes 1,2 miljonit ruutmeetrit. Kasvupotentsiaali on sellegipoolest veel küllaga, usub ta. Kui Helsingis ja Kopenhaagenis on 8 ruutmeetrit büroopinda elaniku kohta ja Stockholmis 10 ruutmeetrit, siis Tallinnas vaid 2,5. See on isegi vähem kui Soome ja Rootsi väiksemates linnades, rõhutab ta.

Ole nutikas, enneta maksutõuse.

OSTA UUS SUBARU OUTBACK SOODSALT AUTOSPIRITIST



**Subaru Outback 2.5
AWD Adventure**
võtmed kätte kampaaniahind

vaid **34 990 €**

- Subaru legendaarne nelikvedu
- Kõrge kliirens
- Ülirikkalik varustus
- AppleCarPlay/Android Auto
- Kõik ohutussüsteemid põhivarustuses

**Kiirusta! Ostes Outbacki enne aasta lõppu,
säästad tulevastelt maksutõusudelt.**

**AUTOD
LAOS KOHE
OLEMAS!**

Kampaaniaautode
kogus on piiratud.

GARANTII 5 AASTAT



SUBARU

autospirit

Ehitajate tee 122, Tallinn, tel 659 9499
tallinn@autospirit.ee, www.autospirit.ee

Subaru Outback kombineeritud kütusekulu ja CO₂ heitmed (WLTP): 8,6 l/100 km, 193 g/km.



Ärikinnisvaras töötab see, et sa oled ise aktiivne, sul on silmad-kõrvad lahti. Loed Äripäeva ja näed, et keegi ühineb, näed, et keegi jaguneb.

Gert Jostov

Büroopindade keerulisest seisust annavad tunnistust ka soodustused kuulutuste juures: pakutakse üürivabastust mitmeks kuuks või isegi aastaks. Näiteks Sõpruse Ärimajas pakutakse juba mitu kuud kõiki kontoreid kaheks kuuks üürivabastusega. Esiialgu oli kampaania mõeldud meelita-ma väiksemaid ettevõtteid valima jagatud teenustega pindasid, sest see oli ärimaja jaoks uus klientuur, räägib Kokk. Kampaaniaga loodetakse tõsta ka hoone üldist tuntust.

Soodustused ei pruugi päästa

Jostov arvab, et sooduspakkumised ei too üldiselt kliente uksele koputama. “Ärikinnisvaras töötab see, et sa oled ise aktiivne, sul on silmad-kõrvad lahti. Loed Äripäeva ja näed, et keegi ühineb, näed, et keegi jaguneb,” toob ta näiteks. Küll aga võib kampaania olla osa turundusstrateegiast, mis aitab büroohoonet pildis hoida.

Meldo hoiatab, et kuigi ajutine soodustus on osale ettevõtetest oluline argument pinna valimisel, võivad sellised kampaaniad meelitada üürnikke, kelle maksevõime on piiripealne, ja see võib hiljem kaasa tuua probleeme üürimaks-ete tasumisega. Sorokin märgib, et kui üüripinna omanik saab praegusel ajal juba kliendi läbirääkimistelaua taha, siis tehakse kõik, et see klient sealt ei lahkuku. Need omanikud, kes pole valmis hinnas alla tulema või pole valmis kiiresti pindasid vastavalt kliendi soovidele ümber kohandama, võivad aasta aega oma pinnale üürnikku otsima jääda.

Samuti näeb ta, kuidas eriti suurte pindade omanikud hoiavad üürnikest kümne küünega kinni. Kui üürnik teatab, et soovib pinnalt lahkuda, on omanik valmis hinda 30–60 protsenti alla laskma. “Omanik teeb kõik selleks, et ta ei lahkuku,” kirjeldab ta. Äripäevaga rääkinud kinnisvara-

omanikud seevastu ütlevad, et pole nii suurtest soodustustest kuulnud, kuigi tunnistavad, et jõuõlg on praegu üüripinna otsijate käes.

Millal elavnemine tuleb?

Kinnisvara omanikule on Jostovi sõnul kõige olulisem kulu hind, mis on jätkuvalt kõrge. “Õnneks on see trend allapoole, võtab survet maha,” viitab ta. Sorokin ütleb, et juba üheprotsendiline euribori langus on suurtele kinnisvara-omanikele, kel on laene kümnetes miljonites eurodes, toonud sadu tuhandeid eurosid säästu.

Kui majanduses hakkab paremaks minema, siis büroo-desse jõuab mõju 6–9 kuuga, räägib Jostov. Seega, kui majandus pöördub aasta lõpus või uue aasta alguses kasvule, võiks järgmise aasta lõpuks ka büroode seis juba parem olla.

Kõige hullem aeg on kontoripindade omanike hinnangul möödas. “Sügis on alanud pisut positiivsemalt ning klientide huvi on kasvanud. Kindlasti mängib siin oma osa hooajalisus ja lõppenud pikk suvi, aga ka mõningane optimism,” lausub Murer.

Ja millal on jälle buum? Sorokin näeb, et Euroopas ja eriti Ida-Euroopas on uue kinnisvarabuumi algus Ukraina sõja lõpp. **A**



AEG MAITSTA,
AEG HINNATA!



✓ LAKTOOSIVABA ✓ KALTSIUMIALLIKAS
✓ SOBIB TAIMETOITLASTELE



TAAVET HINRIKUS NOPIB TALLINNAS KINNISVARA- PÄRLE

Eelkõige Wise'i loojana tuntud ettevõtja Taavet Hinrikus on viimasel ajal leidnud Tallinna linnaruumist ainulaadsusi, mida arendada. "Tõesti, ei ole küsimust, mille vastus oleks kinnisvara, aga selleni ma juhuste läbi jõudsin," kostis Hinrikus ise.

LINDA EENSAAR
linda.eensaar@aripaev.ee



Taavet Hinrikus Krulli kvartali vanas hoones, millest õige pea jääb järele vaid killustik. Küll on aga Krullis ka hooneid, mis on muinsuskaitse all ja mis integreeritakse uuega. FOTOD: ANDRAS KRALLA

Hinrikus ostis Krulli kvartali Heiti Häälelt 2021. aastal. Lisaks on Hinrikusel osalus Hääle Paljassaare megaarenduses. Nüüd kergitas Põhja-Tallinnas asuv Krulli kvartal esimest korda oma plaanidelt katet.

Hinrikus rääkis, et piirkond peaks äriliselt ära tasuma, sellele peale maksta pole plaanis. “Kui teha keskkond, kus tahaks ise elada, kus tahavad teised elada ja töötada, küllap see ots otsaga ka kokku tuleb,” leidis ta.

Ehitusega plaanitakse alustada tuleval aastal. Rohkem

kui 10 hektaril saab olema pooleks nii elu- kui äritegevust, tuleb 600 kodu ja 3000 töökohta. Asi peaks lõplikult valmis olema 10 aasta pärast. Äripäev rääkis Hinrikusega nii kinnisvarast kui ka üldisest vaatest Eesti majandusele.

Taavet Hinrikus, mille järgi te valite oma kinnisvaraprojekte? Teil on ometi peale Krulli äsja saadud Liberty suvemõis, Paljassaares on oma osa.

Paljassaares Hundipeal tegutseb pigem Heiti (Heiti Hääl – toim). Olen seal passiivsem, loomulikult mõtleme



Kui teha keskkond, kus tahaks ise elada, kus tahavad teised elada ja töötada, küllap see ots otsaga ka kokku tuleb.

Taavet Hinrikus

kaasa. Krulli projekt on ainuke, kus me kulutame enda aega ja energiat palju rohkem.

Me ise tunneme, et see pole mitte kinnisvaraarendus ehk korterite-kontorite ehitamine, vaid me tahame arendada linnaruumi. Krulli piirkond tundus nagu nii uni-kaalne. Tundus, et see on väga-väga väärt, et oma aega pahnustada. Tahame teha Tallinna suuremaks, selle läbi Eestit suuremaks. Me kutsusime praegu siia Taani arhitektid. Välismaalt. Pärast tullakse mujalt siia vaatama, mis me oleme teinud.

(Kvartali kontseptsiooni on loonud arhitekt Andres Alveri detailplaneeringu põhjal tunnustatud Taani arhitektuuri-büroo Cobe – toim).

Lutheri kvartali plaan jäi teil ometi mõned aastad tagasi katki?

Investeeringuid on erinevaid.

Aga miks just kinnisvara? Kas see on justkui kire-teema?

Et miks niimoodi kohutavalt keerulises asjas osaleda? Pigem tõesti, ei ole olemas küsimust, mille vastus on kinnisvara. Ei ole orgaanilist teed, et just sellepärast valin kinnisvara. Kõik on mingisuguste juhuste kokkusattumine, aga praegu Krulli puhul oli puhtalt see, et selline krunt oli saada-val, kus on võimalus teha midagi uut ja unikaalset. Ma olen pigem alati teinud asju, mida varem pole tehtud. See on põnev väljakutse teha niisugust linnaruumi, kus tahaks ise elada.

See on siis heategevus: kui keegi teine ei tee, siis peab ise tegema

ja kõigile paremaks?

Ma ei ole kindel, kas sõna “heategevus” on siin õige. Pigem ma arvan, et meile kõigile meeldib kohutavalt kurta. Selle asemel et kurta, teeks midagi ise. Lõpuks see on müüdugi äriiline tegevus. Ei ole plaanis hakata kontoreid üürima alla turuhinna ja peale maksma. Kahjuks see plaan peab töötama äriiliselt. Aga küll see ka töötab. Kui teha keskkond, kus saaks ise elada, kus tahavad teised elada ja töötada, teha koht, kus saab magada, töötada, vaba aega veeta – kui see õnnestub, küllap see ots otsaga ka kokku tuleb.

Plaanid on head: vähem autosid, igale poole mitte 15, vaid lausa 5 minutiga ...

See tänav siin (näitab Krulli hoonete keskel laiutavat kruusateed) on 400 meetrit pikk ja 21 meetrit lai peatänav. Siia saaks panna kuus rida autosid. Aga me ei pane.

Tallinnal on endal igasugu plaanid paberil. Võiks olla ratta- ▶





Krulli kvartali kontseptsiooni on välja töötanud nimekad arhitektid Taani arhitektuuribüroost.

teid, aga tulevad punaseks värvitud jutid. Kas peaksimegi arendajatelt ootama rohkem?

Nii tulebki teha ise kohti, mis on teistsugused, ägedamad ... Ja ma arvan ka, et siin ei pea meeldima kõigile. Aga kui tahad elada autovabalt, siis pead valima, kus on sinu elu- ja töökoht, ning need võiksid toimida koos.

Mina elan siinsamas lähedal, kontor on siinsamas. Tallinna elu ongi minu jaoks niisugune idüll, et ma olen Kalamajas ja see on super. Kui vaja, sõidan Bolti tõuksiga kas või kesklinna.

Kuidas linnaga asju ajada on?

Linnaga asjade ajamine muutub paremaks. Seda on tunda, et praegune linnavalitsus tahab asju teha kiiremaks ja efektiivsemaks. Seda on väga hea meel näha.

Millistesse idudesse praegu usute?

Kõigisse, kuhu oleme investeerinud. See on nii keeruline teema – kuidas sa tood välja, milline on sinu lemmiklaps?

Wise on aga see laps, kes on kodust välja kasvanud ning saab ise hakkama. See lõpuks ongi eesmärk. Wise küll kolib siiasamasse (Krulli kvartalis – toim). Kolib kodu lähe-

dale tagasi (naerab), aga oma majja. Minul on aga Wise'iga suurepärane suhe: olen klient ja aktsionär.

Idudel on olnud dramaatiline aeg, kas või Planet42 ...

Selle kohta ma ei tea detaile, et kommenteerida, aga paratamatu on see, et idusektoris on kahjuks tavalisem, et kõik ei õnnestu. Planet42 jätan kommenteerida neile, kes teavad seda olukorda paremini.

Oluline on see, et ettevõttel on jätkusuutlik ärimudel. Väga head näited sellest ongi Wise ja Bolt, kes on kasvanud välja suurteks globaalseteks kasumlikeks ettevõteteks. Wise on juba kasumlik. Bolt on praegu suuremas kasvufaasis. See on iga *start-up*'i eesmärk ja unistus, isegi kui vahepeal on sinka-vonka tee.

Kui palju te praegu päevapoliitikat jälgite?

Vähe.

Mis närvi ajab?

Meil oleks vaja natukene välja mõelda, kuhu me tahame selle väikese riigiga jõuda või mis meid ühendab. Päevapoliitika heitluses kaob ära, kus me tahame olla viie või

SUURIM VALIK KONTORITOOLE EESTIS*

**BÜROO
MAAILM**

**Üle 100
erineva
mudeli**

**Tule ja proovi erinevaid
ergonoomilisi toole kohapeal!
Parima valiku leiame meie
Tallinna ja Tartu kauplustes.**

BÜROOAILMA KAUPLUSED

TALLINN:
Peterburi tee 92e
tel. 600 5133
E-R 8.30 - 18.00
L 10.00 - 16.00

TALLINN:
Kadaka tee 56B
tel. 656 3690
E-R 8.30 - 18.00
L 10.00 - 16.00

TARTU:
Rebase 12A
tel. 734 3474
E-R 8.30 - 18.00
L 10.00 - 16.00

PÄRNU: **UUS!**
Pae 8
tel. 446 4406
E-R 8.30 - 18.00
L 10.00 - 15.00

NARVA:
Pushkini 22
tel. 359 2092
E-R 9.00 - 18.00

JÕHVI **UUS!**
Keskväljak 6
tel. 337 0297
E-R 9.00 - 18.00

VALGA:
Pärna puiestee 1
tel. 763 5473
E-R 8.30 - 17.30

**SUURKLIENDIDE
OSAKOND**
Peterburi tee 92E
tel. 600 5100
E-R 8.00 - 17.00

byroomaailm.ee

*Klientide tagasiside põhjal.



TAAVET HINRIKUSE INVESTEERIMISFIRMA NOTORIOUS

investeeris 2023. aastal 231 miljonit eurot ning selle varade maht kasvas pea veerandi võrra, 1,07 miljardi euroni. Tänavu Rikaste TOPis kolmandale kohale tulnud Hinrikus on börsifirma Wise üks suuromanikke ning Notoriouse kaudu on eesmärgiks võetud Wise'i aktsiate müümisega leida vahendeid teistesse varaklassidesse investeerimiseks. Kokku moodustavad Notoriouse finantsinvesteeringutest kaks kolmandikku börsidel noteeritud aktsiad, kuld ja krüpto-varad ning ühe kolmandiku pikaajalised finantsinvesteeringud.

Iga-aastasest kasumist eraldab ettevõtte umbes 3 miljonit eurot sotsiaalseteks investeeringuteks ja toetusteks. Eelmisel aastal jätkas Notorious OÜ Taavet+Sten Tulevikufondi MTÜ finantseerimist. Lähiaastatel kavatakse nn mõjuinvesteeringutega keskenduda muudatustele hariduses ja noorte vaimse tervise vallas, edendada ettevõtlikkust ja toetada vabaduste kaitsmist.



kümne aasta pärast. Aga kui me võtaksime eesmärgi, et äkki saaksime teha Eestist kõige efektiivsema riigi. Võtaksime need Eesti IT-ettevõttedki, ütleks neile, et kuulge, et te saate riigilt raha, justnagu preemiat, aga mõtleks välja, kuhu me tahame jõuda. See plaanimine kaob natuke ära. Vaja on visiooni, plaani, aktsiooni. Eriti selle asemel, et rääkida ainuüksi järgmisest aastast.

Ettevõtjaid puudutab eriti kurikuulus kasumimaks. Kuidas te sellesse kas või maailmavaateliselt suhtute?

Mina maksan suurima heameelega. Ma arvan, et meil on seda raha vaja. Kasumimaks on ... okei, aga kas see on

Tallinna abilinnapead Pärtel-Peeter Pere ning Madle Lippus Krulli kvartali arhitektuurilahendusi tutvustaval üritusel.



parim? Ma ei tea. Ma oleksin tahtnud pikemat analüüsi, mis oleks sellele eelnenud. Ma ei ütleks, et see oli justkui maksumajanduse rikkumine, aga see oli meil tükk aega justkui püha, tükk aega hoitud samana. Selle muutmine on ka okei, aga pigem oli vaja aega rohkem kulutada analüüsile.

Siiski mina ei ole vastu sellele, et riik võtaks. Kui see on investeering meie kaitsevõimesse, siis võib selliseid investeeringuid teha ka laenuka.

Millega te rahul olete?

Eesti majanduskasv ei ole heas kohas, aga *start-up*-id kasvavad ja meil on hea ettevõtluskeskkond. See tähendab, et meil on vähe bürokraatiat, me oleme töötajatele ligikutsuvad, meile saab tuua talente juurde. Kui tulevad ettevõtted, siis on vaja nende juurde ka keevitajaid, kes ehitavad maju, on vaja kunstnikke, kes teevad sisse-välja kunsti ümber ... Kui ettevõtlus ei kasva, siis on riigil raske kasvada. **A**

TÖÖOHUTUS ON OLULINE



TUNNE JA MÄRKA KÕIKI OHUTUSMÄRKE



24h on-line tellimused
KOHVER.COM
suur valik ▶ esita tellimus ▶ kiire transport



**MÕNE AASTAGA
30 KORTERIT**

ENDINE
PALGA-
TÖÖTAJA
LEIDIS TEE
ETTE-
VÕTLUSENI

”

Arvasin optimistlikult, et kui esimese flipiga pihta hakkas, siis jääb vabadus kätte, ja õnneks jäigi.

Ännifriid Pöder

Neli aastat tagasi pani Ännifriid Pöder punkti palgatööle ja alustas kolekorterite ülesvuntsimisega. Mõne aastaga on ta otnud, lausremontinud ja maha müünud üle 30 korteri.

EGET VELLESTE
eget.velleste@aripaev.ee

“Väga paljudele inimestele meeldib vaadata “enne ja pärast”-pilte ja mulle meeldis mõte, et saan teha kiiresti koledast ilusa. Lisaks meeldis mulle vabadus, mille tekitas ettevõtlus,” jagas Pöder korteritega flippimisega alustamise tagamaid.

Varem Rootsis kontoritööd teinud Pöder selgitas, et karjääripöördele andis tõuke ka mitu välist asjaolu.

Näiteks oli alanud koroonapandeemia ning Eesti ja Rootsi vahel pendeldamine ei saanud jätkuda. Otsus langes siis Eesti kasuks, kus polnud küll tööd, aga Ännifriidil puudus ka soov minna tagasi kontoritööle.

“Mul oli kogunenud sääste ja nii ma nuputasin. Samal ajal otsisime elukaaslasega üürikorteri ja sattusime juhuslikult korterisse, mille omanik tegeles korterite flippimisega,” rääkis Pöder.

Üürileandja kogemused mõjusid julgustavalt, inspireerivalt ning peagi pandigi sääststud mängu, et osta esimene korter.

Korter osteti majja, mille fassaad oli osaliselt põlenud, trepikoda lagunes ja kus mõnedki majaanikud olid pidanud pidu juba aastakümneid. Seda projekti peab Pöder siiani enda kõige riskantsemaks. Korter

võeti ette täiega ning aegunud, räämas ühetoalises tehti kaasaegne kodu.

Selliseks ongi jäänud Ännifriidi käekiri – ta ostab koguremonti vajavaid kortereid, kus tehakse ümber kõik. Pärast lausremonti korterid ka sisustatakse ning uutele elanikele seatakse valmis

FLIPPIMINE



Räämas korter, millest sai kaasaegne kodu. FOTOD: ERAKOGU

mööbel, nõud, vaasid ning igasugu muu mõeldav, ilma milleta kodus läbi ei aja.

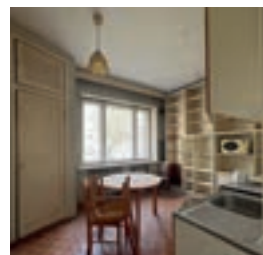
Mööbel ja nõud loovad koduse tunde korterites, mis tähendab Ännifriidi kinnitusel, et ostja leitakse enamasti kiiremini ning ka müügihinna saab panna kõrgemaks.

Tuhanded jälgimised

Neli aastat hiljem nentis Põder, et flippimisega õnnestus tal alustada õigel ajal. Nüüd, mil on kinnisvaraturg vaiksem, tootlused väiksemad ja remondihinnad kõrgemad, oleks raskem saada jalga ukse vahele.

“Arvasin optimistlikult, et kui esimese flipiga pihta hakkas, siis jääb vabadus kätte, ja õnneks jäigi,” sõnas Põder. Ta lisab, et kuigi ettevõtjana võib ta tööd teha kohati 24 tundi päevas ja seitse päeva nädalas, siis vastu peab ta seetõttu, et töö on tehtud enda heaks. Kortereid on Põder flippinud praeguseks üle 30. “Alustasin ühest korterist aastas, aga sealt kasvasid edasi suuremad asjad,” rääkis Põder.

Pea kaks aastat tagasi hakkas Põder enda töid, ehitusi ja projekte jagama Instagramis. Tema veetaval kontol Sendid Miljoniks on kogunenud ligi 15 000 kinnisvarahuvilisest jälgijat. “Instagram on meedium, kus on kõik ja seal saab lihtsalt inimestega kontakti. Seal on koos mu emotsionaalne ja äriiline pool,” selgitas Põder. Sotsiaalseadme kaudu on tal õnnestunud leida ka partnereid, kellega koos finantseerida korterite ostu ja remonti.



Gonsiori tänavale loodi luksuskorter.



Kõigis korterites tehakse põhjalik remont.

Kortereid ostab Ännifriid ilma pangalaenuta ning tema kinnitusel on see rahulikuma ööune nimel. Ent ka ilma pangalaenuta on korterite flippimine pakkunud Ännifriidile mõne unetu öö ning neis olukordades on just Instagramist tekkinud kontaktid päästnud teda täbarast olukorrast.

“Mul oli kord kokku lepitud ost järgmiseks päevaks, aga minu enda müük kukkus ära ja siis tuli leida 24 tunniga 100 000 eurot. Muidu oleksin kaotanud broneerimistasu,” jagas Pöder. Sel korral võttis Pöder ühendust enda jälgijatega, kelle seast leidiski projekti jaoks äripartneri.

“Kirjutasin järjest kõigile sõnumitesse ja nii leidsin. Kuna ma avalikult enda teekonda jagan, siis on inimestel minu tegemiste vastu usaldus,” nentis Pöder.

Ta kirjeldab, et korra tekkis ka nappus renoveerimisrahast, kui ta oli korraga ostnud liiga palju kortereid ning samal ajal müügitehinguid ei terendanud.

“Korterite renoveerimise eelarved on päris suured, nii 35 000–55 000 eurot, see summa oli vaja leida. Need on olnud närvilised perioodid,” võtab Pöder olukorrad kokku.

Paneelmaja varjatud puudused

Ehitustööd viivad Ännifriidi korterites eranditult läbi ehitajad. Mõne lihtsama tööga on ta proovinud kätt

ka ise, aga midagi pole teha, kui süda ei kutsu pahtlit või pintslit haarama.

“Mina otsin sobivaid projekte, teen sisekujunduse, kaasan rahastuse ja eelarvestamise,” kirjeldas Pöder ja lisas, et igaüks võiks tunda enda tugevusi ja jääda nende juurde.

Enamik Ännifriidi flipitud korteritest asub Mustamäel, kuid konkurentsi suurenedes on sealgi tõusnud hinnad ning numbriliselt ei mängi Mustamäe enam hästi välja.

Ent flippe on ta teinud ka Lasnamäel, Põhja-Tallinnas ja teistes pealinna linnaosades. Ning kahe erandiga on kõik ta korterid asunud paneelmajades.

“Need paneelmaja korterid, mis vajavad sada protsenti remonti, on üpris turvaline valik, sest sa teed nagoonii seal kõik korda ja seega sealt ei saa välja tulla ka mingeid varjatuid puuduseid,” selgitas Pöder paneel-



Alustasin ühest korterist aastas, aga sealt kasvavad edasi suured asjad.

Ännifriid Pöder

MILJONÄRI-AMBITSION PUUDUB

Ännifriid selgitab, et kuigi ta kontonimi Sendid Miljoniks kõlab, nagu ta sooviks flippimisega saada miljonäriks, siis tuleneb ta sotsiaalmeedia kontonimi hoopis ingliskeelsest väljendist *posh pennies*. “Ma tõlkisin selle eesti keelde ja tuligi sendid miljoniks. Mõte seal taga oli muuta sente väärt korterid miljonivääriliseks. Seega tundus Sendid Miljoniks ka paslik nimi,” nentis Pöder.



Ännifriid Pöder eelistab flippimisele võtta paneelmajade korterid ja rahastab nende remonti ise.

FOTO: LIIS TREIMANN

maja korterite eelistust. Aga paneelmajade võimalike varjatud puudustena toob Ännifriid välja mittetoimivad ühistud ning probleemsed naabrid. “Ühistu toimimine on oluline, sest väga raske on leida ostjat, kes tahaks hakata maad- lema selle mittetoimiva ühistuga,” rääkis Pöder.

Varjatud puudustest rääkides sõnas Pöder, et eeskätt on fookus sellel, et tema müüdud korterite kohta poleks klientidel hilisemaid kaebusi. “Kui selgub tagantjärele, et ehituslikult on midagi kehvasti, siis on piinlik. Seda ei saa ka täielikult välistada, sest sa teed enda parima äranägemise kohaselt, aga neid asju tuleb ette. Neid ei ole küll palju olnud,” sõnas Pöder.

Enamasti peab ta ümbertegemised maksma oma rahast ning pea alati on hilisema lappimise kaasa toonud see, kui esialgu on mindud noolima mõnevõrra madalamat ehitushinda. “Ehitaja, kes tundub, et võib tulla kokkuvõttes odavam, läheb vigade lappimisega kokkuvõttes kallimaks,” ütles Pöder.

Las raha ringleb

Kui rääkida numbristest, siis ükski Ännifriidi projekt pole olnud miinusega. Ent ehitushindade tõusu ja kinnisvaraturu kukkumisega on tootlus vähenenud.

“Heal ajal võis tootlus olla 20–40 või ka 50 protsenti. Siis võis hästi teenida ja paljud seda ka tegid, sest riskid olid väiksemad, aga nüüd on ehitushinnad tõusnud ja kasumid ei ole nii suu-

red, et teed sendid miljoniks,” rääkis Pöder flippijate olukorrast.

Ta kirjeldab, et praegu kulub oluliselt rohkem aega ka sobivate projektide leidmiseks ning suure renoveerimise eelarve tõttu on ääretult tähtis saada projektile võimalikult hea ostuhind. Sellest sõltub tema hinnangul ka see, kas teenitakse kasumit. Pöder rääkis, et uue korteri leidmine võib olla koguni nädalatepikkune töö. “Otsimine ja läbirääkimine on pingelisem, aga kui ostuhind on 20 000–30 000 eurot kõrgem, kui võiks olla, siis ma ei näe ka ruumi läbirääkimisteks,” sõnas Pöder.

Turuolukorda kirjeldades tõi Ännifriid ka välja, et praegu on aeg, kus paljud korterid seisavad. “Varem oli 2-3toalise puhul müügiaeg mõni kuu, nüüd on minimaalne kolm kuud,” rääkis Pöder.

Nelja tegutsemisaasta jooksul erinevaid aegu kinnisvaraturul näinud Pöder nendib, et tema hoog pole praeguse vaikse aja tõttu raugenud. Praegu on Pödral neli korterit, millest ühes on remont ja teised on müügis. “Pigem on mul käes rohkem kortereid ja tootlused on väiksemad, aga raha ringleb,” selgitas Pöder.

Kindlaid pealinna piirkondi, mis pakuvad Ännifriidile erilist huvi, ta välja ei too. “Lasnamäel on hea ostukoht, aga müügikohta on raske leida,” kirjeldas Pöder. Nii ongi tal projekte kesklinnas, Põhja-Tallinnas, Lasnamäel. Ning endiselt hoiab ta silma peal ka kodurajooniks muutunud Mustamäel. **A**

KUULA

Äripäeva raadio
“Enne ja pärast”-piltide kaifimine viis palgatöölt ja pani kinnisvara flippima”
aripaev.ee/raadio



KOGEMUS LOEB



Avaare
KINNISVARA

 **Raadiraja**



EHITUSTRUST

- Ehituse peatöövõtt ja projektijuhtimine
 - Projekteerimis- ja ehitustöövõtt
- Hoonete ehitus ➤ Kinnisvaraarendus

Ehitustrust on asjatundlik partner ja toetab Teid ehitusettevõtmises.

ehitustrust.ee

KODULAENU KULUSID VÕIB ALLA KÜSIDA MITME ARGUMENDIGA

Kodulaenu kulud on viimastel aastatel euribori tõttu kõvasti kasvanud. Kui Euroopa pankade omavahelise rahalaenamise keskmist intressimäära laenuvõtjal mõjutada ei õnnestu, võib ta proovida laenukulu vähendada muul viisil.

DMITRI FEFILOV
dmitri.fefilov@aripaev.ee

ILLUSTRATSIION: ANTI VEERMAA

Laenulepingult on näha, et teie laenukulud koosnevad kahest intressimäärast: euribor (tavaliselt 6 kuu) ja pangamarginaal.

Euribori suurus kujuneb iga päev suurte Euroopa kommertsbankade omavahelise rahalaenamise tehingute põhjal. Peamine tegur, mis euribori mõjutab, on Euroopa Keskpanga kehtestatud intressimäärad. Kuna Euroopa Keskpank üle pika aja hakkas langetama intressimäära ja eeldatakse, et ta võib seda sel aastal teha veel, on euribor juba ette langema hakanud.

Selle pankadevahelise intressimäära edasisi muutusi on siiski raske ennustada.

Pank võib oma marginaale vähendada

Kui aga laenuvõtja euribori muutust mõjutada ei saa, võib ta proovida vähendada panga marginaali.

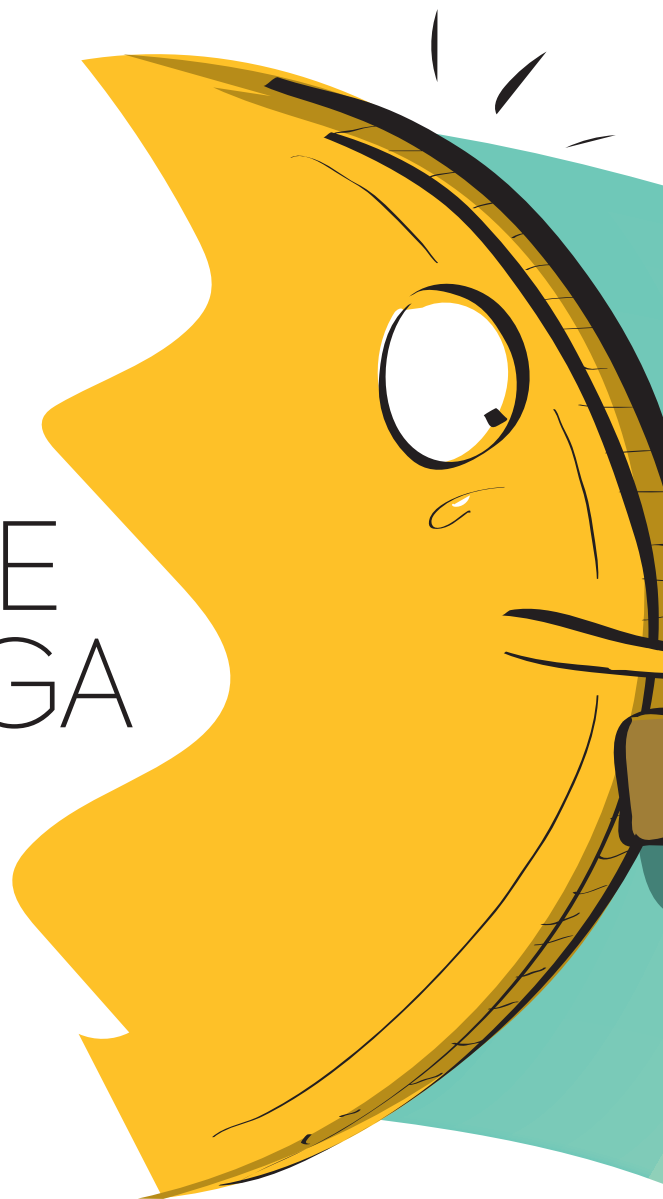
Niinimetatud pangamarginaal on protsent, mille pank määrab teie laenule, võttes arvesse turuolukorda, teie pro-

fiili ja ajalugu, ostetavat objekti jne. Mida suuremad on laenuvõtja ja tema laenamisega seotud riskid, seda suuremat preemiat – marginaali – tahab pank kliendilt saada.

Kuid olukord laenuturul, kinnisvaraturul, samuti kliendi isiklikud riskid kipuvad muutuma.

Näiteks 2000. aastate alguses olid pankade marginaalid sageli alla 1 protsendi. Seejärel ulatus see 2 ja enam protsendini ning praegu läheneb see 1,5 protsendile. Seda soodustas osaliselt konkurents turul, mis sundis panku klientide meelitamiseks vähendada oma marginaale atraktiivsematele tasemetele.

Ka kinnisvaraturul ei ole olukord staatiline. 2015. aastal läks euribor esimest korda ajaloos negatiivseks, mis sundis panku isegi juurde maksma klientidele, kellel olid madala pangamarginaaliga hüpoteeklaenulepingud. Sellest ajast alates on lepingutes ette nähtud, et negatiivse euribori korral arvestavad pangad seda nullina. Lisaks on pan-





KASULIKE ARGUMENTIDE LOETELU:

- Hariduse omandamine, uus elukutse.
- Palga tõus või sissetuleku suurenemine.
- Ülalpeetavate arvu vähenemine. Näiteks täisealiseks saavate laste puhul.
- Võlgade ja hilinevad maksete puudumine minevikus.
- Muude võlgade tasumine. Näiteks autoliisingu maksete lõpetamine.
- Kodu väärtuse suurenemine, mis suurendab tagatise väärtust.
- Kodulaenu jäägi vähenemine.

gad marginaale suurendanud, et end selliste riskide eest kaitsta.

Aja jooksul muutub ka kliendi finantsolukord, mida on samuti kasulik pangal meeles pidada. Kui risk panga jaoks väheneb, saab ta kliendile tulla vastu ja pakkuda talle soodsamaid tingimusi, et klient ei läheks teise pank.

Mis vähendab panga jaoks riske?

Seega võib olla terve hulk põhjuseid, mis mõjutavad panga riske hüpoteeklaenude puhul. Kliendi finantsolukord on neist üks olulisemaid ja suurepärase argument marginaali vähendamise kasuks.

Kokkuvõttes, kui kliendil on rohkem raha, laenu osakaal võrreldes objekti hinnaga on vähenenud, üldine olukord turul stabiliseerub ja kliendil ei ole oodata probleeme laenu tagasimaksetega, siis kõik see vähendab panga riske, mis tähendab, et kliendil on põhjust küsida madalamat pangamarginaali.

Loomulikult võib pank kliendi soovidele mitte vastata ja esitada oma argumentid, miks ta marginaali ei vähenda. Kuid alati on võimalik pöörduda teiste pankade poole ja kui laenuriskid tõesti vähenevad, võib saada soodsama pakkumise. Peamine on, et see ei nõua laenuvõtjalt palju aega, samas võib tuua kena kokkuhoiu.

Kui palju on võimalik säästa?

Kõigepealt toob marginaali vähendamine maksimaalset kasu neile, kelle laenu tähtaeg on kauges tulevikus ja laenujääk suur.

Näiteks kui teil on 200 000 euro suurune laenujääk ja laenu lõpptähtaeg 25 aasta pärast, kahan-dab marginaali vähendamine vaid 0,2 protsendi võrra teie tagasimak-

seid peaaegu 25 euro võrra kuus. See teeb ligikaudu 300 eurot aastas, kogu laenuperioodi peale oleks kokkuhoid mitu tuhat eurot. Kui marginaali õnnestub vähendada korraga 0,4 protsenti, on kasu kaks korda suurem.

Oluline on muidugi arvestada, et marginaali vähendamine toob kaasa lepingu uuendamise, mille eest pangad nõuavad reeglina lisatasu, seegi võib ulatuda mõnekümnest kuni mitmesaja euroni, aga see kulu on ühekoradne.

Näiteks kui ülaltoodud näites nõuab pank lepingu üle uuesti läbi rääkimise eest 100 eurot, siis see kulu tasub end ära peaaegu nelja kuuga. Teistel juhtudel ei pruugi vahe olla nii soodne. **A**



HIPODROOMI KVARTAL

- 350 000 ruutmeetrit elu- ja äripinda
- Arendavad Alfa Property, Reterra Estate ja EKE.
- Alfa Property keskendub taristu arendamisele, ehitades valmis näiteks avalikud teelõigud ja jalgteed. Ühtlasi rahastab arendaja osaliselt sadevee-kanalisatsiooni valmishitamist, mis teenindab lisaks Hipodroomi arendusele ka teisi tulevikus rajatavaid või olemasolevaid objekte.
- Reterra Estate arendab elamispinnad. Esimeses etapis ehitab valmis viis kortermaja rohkem kui saja korteriga. Esimene etapp peaks valmima 2026. aasta kevadel. Kokku on kvartalisse planeeritud ligi tuhat uut korterit.
- EKE rajab neli ärihoonet kogumahuga kuni 130 000 ruutmeetrit. Esimese etapi eeldatav valmimisaeg on 2027. aasta esimene kvartal.

HIPODROOMI ARENDUS TOOB VÄIKELINNA JAGU ELANIKKE

Kinnisvaraturu hetkeolukorda silmas pidades on huvi Tallinna Hipodroomi kvartali projektide vastu osutunud oodatust suuremaks, leiab ühe arendaja Reterra büroo asutaja ja omanik Reigo Randmets.

LINDA EENSAAR
ELIISE KIVI
aripaev@aripaev.ee

Randmetsa sõnul läheb arendusel hästi, sest lõpuks sai alustada ehitustööga – ehitusluba menetleti kuus aastat. Reterra asutaja märkis, et loa saamisel oli ühise keele leidmine väga keeruline, aga lõpuks see siiski õnnestus.

Nüüdseks on arendusfirma sõlminud 20 miljoni eurose ehituslepingu ja alustanud esimese etapi ehitust. Esimene etapp hõlmab viie kortermaja rajamist ning kogu Hipodroomi ala infrastruktuuri ja rekreatsiooniala hankega alustamist.

Huvi tekitavad suuremad perekorterid

Korterite ostuhuvi on Randmetsa sõnul suur. Kinnisvaras on tihtipeale näha suurt arvu huvilisi, kuid tegelikke ostjaid on vähe. Septembris, enne ehitustöö algust, oli müüdud aga 21 korterit.

Hipodroomi kvartali eripärana tõstab Reterra esindaja välja selle, et inimesed ostavad suuremaid perekortereid. See näitab ostjate huvi asuda sinna elama. Randmetsa sõnul näitab selline tendents, et turul on olemas ostjaskond, kes suudab lubada endale kõrge hinnaga kinnisvara, vaatamata majanduse praegusele keerulisele seisule.

“Uued korterid on tõesti kallid. Kui me vaatame ruutmeetri hinda, siis kogu Tallinna keskmine ruutmeetri hind küündib varsti pea 5000 euroni,” nentis Randmets. Sage li on ostjad kahe sissetulekuga ehk kahe töötava inimese-ga pered, rääkis ta.

Randmets rääkis, et Hipodroomi arenduse üks suurimaid eeliseid on asukoht. Piirkonna ühendus kesklinnaga ja lähedus populaarsetele linnaosadele, nagu Kalamaja ja Telliskivi, teeb selle eriti atraktiivseks, täiendas ta.

Lisaks on arendus unikaalne oma mahult. “Kogu Hipodroomi maht kõlab müstiliselt, aga peaaegu veerand miljonit ruutmeetrit maapealset ehitusõigust, mis tähendab tavakeeli, et sinna saab rajada tuhat korterit,” lausus Randmets. “See ala on väga suur, ligi 20 hektarit. Tuhat korterit tähendab pea 3000 elanikku, mis on väikese linnakese mõõtu.” Võrdlusena võib tuua Hiiumaa ainsa linna Kärda, kus statistikaameti andmete järgi elas 1. jaanuari seisuga 2921 inimest.

Uusarendus ajalugu ei hävita

Hipodroomi kvartali ehitustööde käigus on püütud säilitada piirkonna ajaloolisi elemente. Näiteks mainis Randmets, et kindlasti jääb alles üks vana tallihoone ja seda on plaanis hoida ka edaspidi kui vihjet piirkonna ajaloole – alles mulu sügisel tähistas Tallinna Hipodroom 100. sünnipäeva. Kui mõned hobused veel jooksevad Tallinna hipodroomi rajal ringi, siis enamik neist on juba kolitud Keila lähedale Saue valda Tuula külla, kus Randmetsa sõnul asub uus ja kaasaegne hipodroom. Osa hobuseid jääb veel alale ajutiselt, kuid viimasedki loomad peaksid lähiajal lahkuma. “Eks nad seal siis edasi-tagasi natuke veel jooksevad,” ütles Randmets.



Mõned hobused jooksevad praegu veel ajaloolisel hipodroomi alal ringi. FOTOD: ANDRAS KRALLA

KUULA

Äripäeva
raadio

“Hipodroomile tuleb väikelinnatäis inimesi”

aripaev.ee/raadio





Parimad tööriided
siin- ja sealpool
ekskavaatorit

grolls.ee

GROLLS

TOOLS

ARENDUS

▶ Elanike autod kolivad maa alla

Hipodroomi lähedal on muutunud ka linna liikluskorraldus. Üks suuremaid muudatusi on Paldiski maantee, kus linn vähendas sõiduradade arvu. See on tekitanud ajuti ummikuid ja segadust nii autojuhtide kui ka jalgratturite seas. Randmets siiski loodab, et uued liikluslahendused hakkavad lõpuks hästi toimima, ja töö välja, et kogu Hipodroomi kvartali sees olev autoliiklus suunatakse maa alla. “See on väga suur muutus kinnisvaramaastikul,” sõnas ta.

Hipodroomi arendus on üks väheseid, kus maa alla läheb kogu autoliiklus – mitte ainult parkimine, vaid ka kvartalisene liiklus. “Me oleme siinkohal usaldanud ikkagi liikluskorralduse ja kogu selle mõtteviisi juures linna, transpordiametit ja nende eksperte,” lausus Randmets.

Projekti osana rajatakse esimene suurem tunnel koos kahe ringristmikuga, mis ühendab kaht peamist teed, rääkis Reterra esindaja. See peaks muutma liikluse märkimisväärselt sujuvamaks ja vähendama piirkonna ummikuid.

Reterra ei keskendu vaid elamutele

Tulevikku vaadates ei ole Randmetsa sõnul Reterra fookus ainult elamukinnisvaral, vaid on suuresti ka ärikinnisvaral. Reterral on 70 000 ruutmeetrit ärikinnisvara ja 150 klienti, kellega tegeletakse iga päev. Lisaks on ettevõttel mitu projekti nii Eestis kui ka Lätis, sealhulgas uue büroohoone ehitus Riias ja alumiiniumitehase avamine Tartus.

Kui võrrelda Hipodroomi arendust Reterra teiste projektidega, siis ehituses olevad viis projekti erinevad nii hinnaklassilt kui ka tooteprofiililt, selgitas Randmets. Hipodroomi eristab aga suur tahtmine projekti objekte omandada:

RETERRA ESTATE

Kodumaisel kapitalil põhinev kinnisvara arenduse ja investeerimisega tegelev ettevõte. Firma peamised investeringud on suunatud ärikinnisvara ja elukondliku kinnisvara arendusprojektidele Tallinnas, Tartus ja Riias.

Müügitulu: 2023. aastal 18,7 miljonit eurot, 2022. aastal 9,5 miljonit eurot, 2021. aastal 14,1 miljonit eurot.

Puhaskasum: 2023. aastal 2,6 miljonit eurot, 2022. aastal 1,7 miljonit eurot, 2021. aastal 2,6 miljonit eurot.

Juhatus: Reigo Randmets.

Omanikud: Mapri OÜ (67%), Reigo Randmets (33%).

“Huvi on eelkõige tingitud klientide tagasisidest just selle piirkonna asukoha tõttu.”

Hipodroomi arendus on Reterra omaniku sõnul kindlasti ettevõtte üks suurimaid fookuseid, mis mõjutab oluliselt ka ümberkaudset kinnisvaraturgu. Randmetsa hinnangul suurendab see projekt piirkonna kinnisvara väärtust, mõjudes positiivselt mitte ainult uutele elanikele, vaid kogu ümbruskonnale. “Selline investering rekreatsioonialasse ja vaba aja aladesse, nagu me teeme, on ka Tallinnas väga haruldane,” ütles ta. Reterra asutaja kirjeldas, et uued vaba aja veetmise võimalused jaotuvad 1,7 hektari suurusele alale, kuhu tulevad “erinevad väljakud, sportimisvõimalused ja jalutamispalsid”.

Randmets rääkis, et arendusel on olnud tihe koostöö ümberkaudsete elanike ja kogukondadega. Lille asumi elanikud on tema sõnul väga aktiivsed ja nad on kaasatud arendusega seotud otsuste tegemistesse. Reterra leidis Lille asumist ka mitu klienti, kes huvituvad korterite ostmisest. **A**

JLG - KORVTÖSTUKITE TIPPTASE

OMME - TÖÖKINDLAD JÄRELVEETAVAD KORVTÖSTUKID

SOCAGE - AUTO-KORVTÖSTUKID IGAKS VAJADUSEKS

PARIMA KVALITEEDIGA TÖSTETEHNIKA

Suur valik tõstetehnikat – müük, hooldus



LIFTTEST
MÜÜK / HOOLDUS



Maleva 2g, Tallinn, Harjumaa
info@lifttest.ee

+372 5303 5389
www.lifttest.ee



LINNAARHITEKT: PÕHJA- TALLINNAST HAIHTUB RUUM UUTELE AUTODELE

Põhja-Tallinna piirkonda ootab lähiaastatel hüppeline rahvaarvu kasv, mis avaldab tugevat survet infrastruktuurile, hoiatab Tallinna linnaarhitekt Andro Mänd.

SIIM SULTSON
ELIISE KIVI
aripaev@aripaev.ee

 Kinnisvarauudised.ee



Männi hinnangul on ainus jätkusuutlik lahendus investeerida ühistranspordi arendamisse, sest autoliikluse kasv ei ole piirkonna piiratud ruumi tõttu enam võimalik.

“Autoga liikumine ei ole tulevikus enam mõeldav,” märkis Mänd. Linna vaatest on kõige kriitilisem linnaosa Põhja-Tallinn, kuhu kolib mõnekümne aasta jooksul prognooside järgi juurde 40 000 inimest ehk Pärnu linna jagu rahvast. “See on poolsaar, kuhu pole väga võimalusi luua juurde uusi ligipääse ja tänavaid,” selgitas Mänd. Tema sõnul on piirkond juba praegu tiheda liiklusega ning tänavad töötavad läbilaskevõime piiril. Ta nentis, et Põhja-Tallinna teed ja tänavad ei suuda tulla toime sellise lisakoormusega. Seega on selge, et juurde tulevad elanikud peavad tulevikus suuresti toetuma ühistranspordile, sest autoga liikumine muutub keeruliseks.

Linnaarhitekt rõhutas, et probleemile lahendust otsides tuleb pöörata tähelepanu olemasolevale infrastruktuurile. “Õnneks on Põhja-Tallinnas säilinud vana tööstusrajooni raudteekoridor, mida saame ära kasutada,” ütles Mänd.

Ta lisas, et selline lahendus on hädavajalik, sest piirkonda ei ole võimalik kohandada täiendavalt autoliikluse jaoks.

Tallinna linna suuremad arengukavad, nagu Tallinn 2035, pakuvad samuti lahendusi, kuid need vajavad Mändi sõnul täiendavaid tööriistu ja investeeringuid. Ta rääkis, kuidas Euroopa linnade eeskujul liigub ka Eesti rohkem ühistranspordile ja kestlikule linnaplaneerimisele panustamise suunas.

“Üle 30 aasta püsinud liinivõrk ei arvestanud ju elanikkonna muutuseid linnas,” märkis linnaarhitekt. Nüüd on Tallinna ühistranspordis toimumas märkimisväärsed muutused, mida alustati juba eelmise linnavalitsuse ajal, rääkis ta. Tallinna transpordiamet on hakanud põhjalikult analüüsima inimeste paiknemist ja liikumisharjumusi, et pakkuda majanduslikult efektiivsemat ja kvaliteetsemat ühistransporditeenust. Mänd tunnistas, et muudatustega kaasneb kindlasti rahulolematust, kuid see on paratamatu.

Rööbastransport – ainus lahendus ummikutele

Põhja-Tallinn on üks kiiremini kasvavaid linnaosaid, kuid



**Tallinna linna-
arhitekt Andro
Mänd ütles, et
Põhja-Tallinna
kolivad elanikud
peavad suu-
resti hakkama
toetuma ühis-
transpordile.**

FOTOD: KEN MÜRK /
ERR / SCANPIX

KUULA

Äripäeva
raadío

“Menukas linna-
osa kasvab Pär-
nu elanike jagu.
Linnaarhitekt
soovib autod
unustada”
[aripaev.ee/raadío](https://aripaev.ee/raadio)



ANDRO MÄND

Asus Tallinna linnaarhitektina tööle tänava 1. augustil. Linnaarhitekt juhib Tallinna üldplaneeringute koostamist ja vastutab Tallinna tervikliku ruumilise arengu suunamise eest.

Andro Mänd on varem töötanud arhitektuuribüroodes Hoov, Salto, Kavakava ja 3 + 1 arhitektid.

Oli Eesti Arhitektide Liidu president aastatel 2020–2024, aastatel 2018–2020 tegutses liidu asepresidendina.

On lõõnud kaasa näiteks Fotografiska (2016), Kultuurikatla (2009) ja Tartu Ülikooli Narva kolledži (2009) loomises.

tasub arvestada, et sealne ruum on piiratud nii looduslikult kui ka infrastruktuurilt, rääkis Mänd. Linnaarhitekt tõdes, et olukorda saab leevendada, luues uusi rööbastranspordi koridore, mis ühendavad piirkonda paremini ülejäänud Tallinnaga.

Männi sõnul on Tallinna tänavad tihti ülekoormatud parkivate autode tõttu, mida ei kasutata iga päev, vaid hoitakse linna maa peal. Ta leidis, et kogu linnas peaks parkimine olema tasuline, võimaldades elanikele ühe parkimiskoha, kuid välistades mitme sõiduki ladustamise.

Linna planeerimisel tuleb arvestada elanikkonna vananemisega, mis loob omakorda väljakutseid nii liikumises kui ka linna avalike teenuste kättesaadavuses, tõdes Mänd. Ta lisas, et ühistranspordi areng on võtmetähtsusega ka

PÕHJA-TALLINN

Rahvastikult Tallinna suuruselt neljas linnaosa Lasnamäe (117 756), Kesklinna (69 362) ja Mustamäe (68 649) järel.

Elanike arv: 2024. aastal 63 690, 2022. aastal 60 405, 2020. aastal 58 941, 2018. aastal 58 057

Põhja-Tallinn koosneb Kalamaja, Karjamaa, Kelmiküla, Kopli, Merimetsa, Paljassaare, Pelgulinna, Pelguranna ja Sitsi asumist.

eakamate inimeste jaoks, et nende liikumine saaks muudatuda mugavamaks. Mänd rõhutas, et “siin niisugust ühte võimalust ei ole” ning et auto pole iseenesest halb liikumisevahend, kuid tuleb arvestada, et linnaruumis on vaja teha ruumi kõigile.

Ehkki ühistranspordis on viimastel aastatel tehtud edusamme, tõdes linnaarhitekt, et teha on veel palju. Tallinna transpordiamet on töötanud välja uue liinivõrgu, mis väidetavalt arvestab paremini linna elanikkonna muutunud paiknemise ja liikumisharjumustega. “See võimaldab pakutada tõhusamat ja kvaliteetsemat ühistransporditeenust,” sõnas Mänd. Ta lisas, et kindlasti on nende muudatustega kaasnenud ka rahulolematust, kuid tema hinnangul on pikaajalised muudatused linnaruumi paremaks muutmisel hädavajalikud.

Kõigest hoolimata ei tohi unustada kultuuripärandit

Tallinna rahvaarvu kasv ja elanikkonna vananemine toovad tema arvates esile ka suuremaid probleeme, nagu segregatsioon, millega linn seni ei ole tegeleenud piisavalt. “Me ei halda seda, me ei ole sellega tegeleenud ja üsna pea hakkab see tekitama probleeme,” märkis Mänd.

Positiivne on aga see, et nii riigi kui ka linna tasandil on probleemi teadvustatud ning astutud on esimesi samme olukorra lahendamiseks, rääkis ta. Segregatsiooni ja elanike muutunud vajadustega seotud probleemid mõjutavad otseselt ka linnaruumi, sealhulgas kultuuripärandi säilitamist ja linna tihendamist.

Oma eelkäijat Dmitri Brunsit, kelle tegevus mängis olulist rolli Tallinna ajaloolise arhitektuuri säilitamisel, tunnustab Mänd väga. Ta tõdes, et Brunsit saavutused on sedavõrd suured, et nendesse kingadesse astuda oleks keeruline. “Peame olema talle ülitänuvõimeline selle eest, et ta linnaarhitektina tegelikult toonase poliitilise juhtkonna soovunelmaid siiski suutis kanaliseerida,” märkis Mänd.

Praegune linnaarhitekt rõhutas, et kultuuripärand on linna identiteedi oluline osa, millele peaks riik pöörama rohkem tähelepanu ja hoolt. “Need närsused sandikopikad, mida muinsuskaitseametile on antud riigieelarvest ... No ma ütleks, et see on piinlik.” Tema hinnangul aitab pealinna koondunud Eesti jõukus säilitada ja vääringdada linna ajaloolisi hooneid. “Hoolimata riigi ponnistustest meie kultuuripärandit mitte piisavalt toetada on Tallinnas olukord pigem hea,” sõnas Mänd.

Samuti tõi ta välja, et Tallinn on kasvav linn, mis erineb näiteks Riist, kus lagunevad ja tühjad hooned on linnapildis selgelt märgatavad. Samas tõi Mänd esile, et paljud kinnisvaraomanikud Tallinnas kasutavad hooneid pigem tagatisena teiste äriprojektide jaoks, investeerimata nende säilitamisse.

Männi sõnul ei ole Tallinna kesklinna säilimine sugugi iseenesestmõistetav – vastupidiselt paljudele Ida-Euroopa ja endise Nõukogude Liidu linnadele, kus ajaloolised keskused on asendunud paneelmajadega, on Tallinn suutnud oma arhitektuuripärandit hästi säilitada. **A**

HÄÄL PLAANIB E HITADA KORTEREID. “ALUSTAME,



AVH Grupi suur-
omanik Heiti Hääl
koos kontserni
kuuluva kinnisvara-
arendaja Oma-
kodumaja juhatuse
liikme Kersti
Väinsaluga Paldiski
investeeringis-
konverentsil.

FOTO: OLGA MAKINA

PALDISKISSE SADU KUI AEG ON KÜPS



Heiti Hääle kontsern kavatseb ehitada Paldiskisse paarsada korterit, kuna ootab, et linn areneb suureks tööstuskeskuseks. Ka kinnisvara suurarendajal Invegol on seal juba rauad tules.

POLINA VOLKOVA
polina.volkova@aripaev.ee

“Jah, meil on plaanis paarsada elamuühikut,” ütles Alexela suuromanik Heiti Hääl Äripäevale augustis toimunud konverentsil “Teistmoodi Paldiski”. “Planeering on valmis. Projekt ka.”

Kuigi kõik bürokraatlikud küsimused on Hääle sõnul lahendatud, ehitamisega veel ei alustata. “Me alustame siis, kui aeg on küps. Ja vastust sellele, millal on aeg küps, me ei tea,” ütles Hääl. “Võib-olla järgmisel aastal, võib-olla ülejärgmisel.”

Selleks, et ehitamisega alustada, tahab Hääl ära oodata kohaliku tööstuse arengu, mis siin palka kergitaks.

Kuigi konverentsi lavalt rääkisid pankade esindajad, et nad on valmis piirkondlikke kinnisvaraarendusi rahastama eeldusel, et arendaja ja omavalitsus on kindlad, et inimesed tulevad sinna elama, siis Hääle sõnul päris nii ei ole. Praegu on tema sõnul raske leida ehitamiseks ra-

hastust, kuna Paldiski elamute turuhind on ehitushinnast madalam. “See käib keskmise palgaga täpselt proportsioonis. Siia peab tekkima piisavalt kõrge palgaga töökohti, et siia saaks rajada uut elamisepinda,” ütles ta.

“Enne peab olema töö, siis saab tekkida elamine, ning sellega paralleelselt peavad tekkima igasugused muud teenused, mida kohalik omavalitsus võiks nendele inimestele osutada,” võttis Hääl kokku.

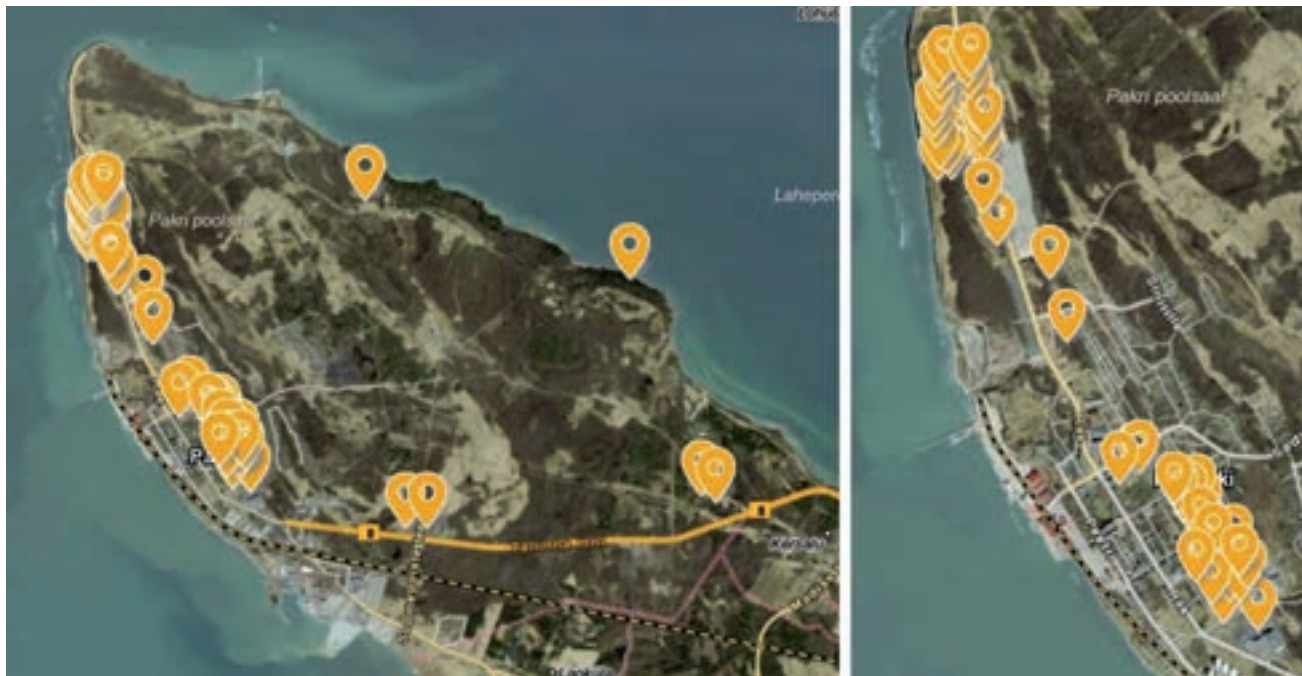
Tööstustel miljardilised plaanid

Tööstuse arendamise plaane on aga küllalt. Alexela ▶

”

Me alustame siis, kui aeg on küps. Ja vastust sellele, millal on aeg küps, me ei tea.

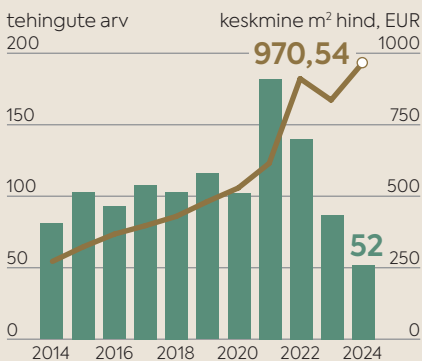
Heiti Hääl



Heiti Hääle kontserni kuuluva kinnisvaraettevõtte Omakodumaja kinnistud Pakri poolsaarel (vasakul) ja Paldiski linnas (paremal): 200 000 m² elumumaad, lisaks 570 000 m² tootmis- ja ärimaad ning sama palju maatulundusmaad.

FOTO: KINNISTUSREGISTER

KÜMNE AASTAGA KALLINESID PALDISKI KORTERID ROHKEM KUI KÜMME KORDA



ALLIKAS: KORTERIOMANDITE (ELURUUMIDE) TEHINGUD, MAA-AMET, TEHINGUTE ANDMEBAAS

KÕIGE KALLIMAD

kinnisvaraportaalis KV.EE müügil olevad Paldiski korterid maksavad 80 000–97 000 eurot – need on kahe-kolmetoalised renoveeritud korterid. Renoveerimata ühe-kahetoalisi kortereid pakutakse 22 000–40 000 euroga.

ise rajab Paldiskisse Energiasalve – pump-hüdrojaama, mis salvestab roheelektrit. Kuigi esialgse plaani järgi pidi ehitus algama sel aastal, otsitakse praegu ligi miljard eurot maksvale projektile veel lisainvestoreid.

Suured plaanid on ka Tallinna Sadamale kuuluval Paldiski Lõunasadamal: arendatakse meretuleparkide ehituskaid ja tööstusparki. Lõunasadama tööstuspargis rajab ettevõtte Derivaat NH3 tehast, mis hakkab tootma kohalikust tuule- ja päikeseenergiast rohevesinikku ja ammoniaaki (vaata pikemalt lisaloost).

Paldiski Lõunasadam on ka üks võimalikest asukohtadest Retrofit Hubi jaoks – tegemist on kliimaministeeriumi edendatava ideega tekitada Eestisse koht, kus laevad ehitatakse ümber rohekütuse jaoks.

Hääle sõnul on Ukraina sõja algus tema visiooni Paldiskist kui sadamalinnast “natukene ära lõhkunud”, sest ei ole enam võimalik olla vahelüli ida-lääne kaubavahetuse teekonnal. “Aga Paldiski kui unikaalne tööstuspiirkond, millel on olemas raudtee ja kuhu loodetavasti tekib ka Euroopa laiusega raudteeühendus ning millel on kaks sadamat, on väga suure potentsiaaliga koht. Ja seetõttu ma arvan, et seda tasub arendada,” ütles ta ja lisas, et just selle nimel korraldabki igal aastal Paldiski investeerimis-konverentsi.

Invego ujub vastuvoolu

Kohaliku tööstuse arendamise plaanid on silma jäänud ka kinnisvara arendavale Invegole, kes on ostnud kokku kinnistuid Pakri poolsaarel, et sinna ehitada üle saja uue kodu. Esialgu tahetakse ehitada eramaju ning järgmistel etappidel lisanduvad ridaelamud, ütles Invego finantsjuht Tõnis Teinemaa. Osa kinnistuid on Laheva villade nime all juba müügile pandud ning osa puhul on pooleli detailplaneering, mis võib võtta veel mitu aastat. Klientidena näeb Invego nii Paldiski uute tööstuste töötajaid kui ka Keila piirkonnas töötavaid inimesi.

Suve lõpus müük aga ei edenenu. “Mida Tallinnast kaugemal, seda

CAVA

Uus Kodumaine Mooduldiivan



OOT-OOT STUUDIO

Rävala 7, Tallinn

www.oot-oot.com





Invego finantsjuht Tõnis Teinemaa rääkis konverentsil, et põllu peale ehitamine ei tasu tänapäeval ära, kuid tulevikus see muutub. FOTO: OLGA MAKINA

keerulisem on saada maksuvõimelist klienti,” tunnistas Teinemaa. Tema sõnul on samas olukorras kõik ettevõtted, kes üritavad kinnisvara arendada tõmbekeskustest väljaspool n-ö põllu peale.

Sel aastal ei ole suutnud peaaegu ükski arendaja väljaspool Tallinna, Maardut ja Viimsit teha arendusprojekti edukaks läbiviimiseks vajalikus mahus uusmüüki, teab Teinemaa. Ehitushinnad ja energiaklassi nõuded on igal pool samad ning rahaline võit, mida keskustest kaugema elamu puhul on võimalik saada, ei kaalu klientide jaoks üle uue kodu asukohta.

Seetõttu loodab ka Invego Paldiski tööstuste kerkimisele, et tuleks jõukam klient, kes saab endale lubada tänapäevast mereäärset maja. “Kohe, kui asjad hakkavad edenema, oleme valmis oma projekti etapiviisiliselt ellu viima,” ütles Teinemaa. Praegu pole Invego ehitusega veel alustanud, ala valmistatakse ette kommunikatsioonide rajamiseks.

Üllataval kombel alustas Invego Paldiski plaaniga juba siis, kui turuväljavaade oli kehv. “Lihtsalt meie perspektiiv on pigem kümme aastat. Ei olnudki mõeldud, et me saaksime kohe müüa kõik maha,” selgitas Teinemaa. “Ka Tallinnas müüakse vaid sada uut korterit kuus. See näitabki, et enam kui 20 arendaja jaoks on pott üsna lahja.”

Teinemaa sõnul lähtub Invego optimistlikust stsenaariumist ning on seetõttu viimase kahe aasta jooksul ostanud Eestis ja Lätis maatükke üle 2000 uue kodu jaoks. “Aga see on selgelt natukene vastuoolu ujumine,” tõdes ta. **A**

AMMONIAAGI-TEHASE RAJAVAD MIIL JA LAIDVEE KOOS HOLLANDLASTEGA

Paldiski tööstusparki tahetakse rajada tehas, mis hakkaks tootma laevadele kohalikust taastuvenergiast vesinikku ja seejärel ammoniaaki.

Arendusfirma Derivaat NH3 sai mullu 70,4 miljoni eurose maksumusega tehase ehitamiseks keskkonnainvesteeringute keskuselt 16,9 miljonit.

Eelmise aasta lõpus jäi Derivaat NH3 juht ja väikeomanik Erik Laidvee Äripäevale teemat kommenteerides napisõnaliseks. “Saan vaid kinnitada, et plaanid on ja teeme teoks,” ütles ta siis.

Tulevasest ettevõtmisest kuulub kolmandik Hollandi keemiatööstusele Vrijenhoef

Beheer BV ning kaks kolmandikku ärimees Olav Miili (85%) ja pikaajalise transpordisektori juhi Erik Laidvee (15%) firmale Nordic Stream Group. Vrijenhoef Beheer on 40 aastat tegutsenud maagaasist ammoniaagi tootmise projektidega ning on praegu üks roheammoniaagi kontserni Proton Ventures investoritest.

Derivaat NH3 on Lääne-Harju vallas sisse andnud taotluse keskkonnamõju hindamiseks rohevesiniku ja -ammoniaagi tootmiseks. Nn rohevesinik on taastuvenergia abil vee hüdrolüüsimisel saadav vesinik, millest omakorda saab toota ammoniaaki (keemilise valemiga NH₃). Viimane on keemiatööstuse toore, kuid selles ettevõtmises on ammoniaak kavas võtta kasutusele laevakütusena – see võimaldab saavutada laevatranspordi süsinikuneutraalsuse.

Vesiniku tootmiseks soovitakse kasutada vee elektrolüüsi ning kavandatav ammoniaagi tootmine on olemuselt väikesemahuline keemiatööstus. Vesiniku tootmiseks elektrolüüsiga kuluks tootmises 27 megavati võimsuse jagu elektrienergiat. Kogu elektrienergia on kavas saada Eesti Energia Pakri poolsaare roheenergia tootmisvõimsustest (tuulepargid + päikesepaneelid). Lisaks on toodetava ammoniaagi ladustamiseks kavas rajada neli mahutit, igaüks 430 tonni.

Viimaste plaanide kohaselt peaks tehas alustama tööd 2026. aastal, luues piirkonda ligikaudu 20 töökohta.

KRISTJAN PRUUL

AMMONIAAGI

projekteeritav tootmisvõimsus on käitis 50 tonni ööpäevas ja 20 000 tonni aastas, tooraineks kulub vesinikku 11 tonni päevas ja 3600 tonni aastas.



KAMJO

the art of handmade

KONTINENTAALVOODI

Golden People

0 grammi porolooni, 100% Eesti käsitöö
100% looduslikud materjalid

Sa magad oma elust kolmandiku. Ära tee selles osas allahindlust...

180x200 cm mõõduga Golden People voodis on kokku: 12 600 g villa (50%) ja puuvilla (40%), 6948 g hobusejõhvi ja 1080 g villa ning üle 9000 taskuvedru – 5 erinevat tsooni, millel kõigil on erinev pehmusaste, et toetada kõiki kehaosi just õige tugevusega.



Pärnu mnt 139C/1, Tallinn



info@kamjo.eu



+372 566 44 123



kamjo.eu

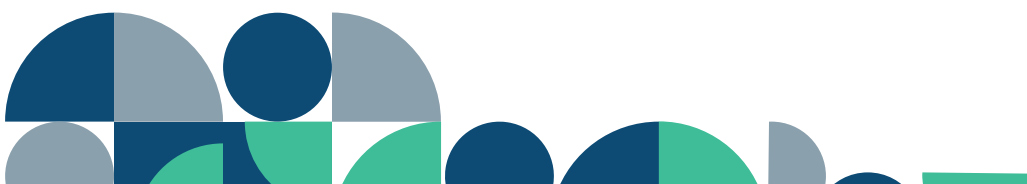


Sinu, karakteriga, eritellimusmööbel.



Eksklusiivsed köögid, garderoobid, vannitoad.
Millimeetri täpsusega. Sinu soovide järgi.

www.aunman.ee



AUNMAN
Sinu ideest saab teos

KINNISVARAMAKSUL OLEKS TURULE ÜLLATAV MÕJU

Kogu Eesti on täis tühjalt seisvaid hooneid, mille müügile või renoveerimisele pole praegu vajadust pingeliselt mõelda. Riikliku maksufestivali ideekorje käigus on taas kord läbi käinud kinnisvaramaksu idee. Uus maks riigi rahandusliku olukorra parandamiseks, mis teatava regulaarsusega ikka ja jälle lauale tõstetakse.

Kuigi sel korral tundub, et kõik kinnisvaraomanikud võivad kergendatult hingata, siis ei saa sugugi välistada, et ideest saab ükskord reaalsus. Uue maksu kehtestamise üle vaevalt et paljud rõõmust uperpalle hakkavad tegema, aga kas potentsiaalses uues maksukohustuses võib olla ka midagi head?

Kes otsib, see leiab, teadis nii vanarahvas kui ka rahandusministeerium. Veidi paradoksaalsel kombel võib teoreetiline kinnisvaramaks osutuda rahulikult kulgeva kinnisvaraturu aktiivsuse suurendajaks.

Maks sunnib omanikke tegutsema

Teatavaid paralleele saab tõmmata uuest aastast kehtima hakkava automaksu kõrvalmõjudega, mille hulka võiksid teatava ajaperioodi jooksul kuuluda turu korrastamine, inimeste endi senisest ratsionaalsemad valikud ja turu käibe kasvamine masinate mõjul, mis ehk muidu ei oleks kunagi turule tulnud.

Sama efekt võiks tekkida ka kinnisvaraturul. Inimesed hakkavad kaaluma rohkem, kas kolm korda aastas kasutatava suvekodu omamine on ikka ratsionaalne. Kas vaarisa talumaja omamine pelgalt sellepärast, et seal on elatud mitu põlve, kuigi täna enam mitte, on ikka mõistlik ja vajalik?

Ehitisregister on täis hooneid, mis seisavad ja lagunevad. Põhjuseid on väga erinevaid, näiteks omanikevahelised tülid ja segased omandisuhted, aga ka ükskõikne suhtumine ning lootus, et vara väärtus kasvab.

Kehtiv maamaks ei ole ka nii suur, mis sunniks otsima kompro-



RAUL REINO
Domus Kinnisvara juhatuse liige



Kinnisvaramaks
võiks teoreetiliselt ja heas mõttes sundida passiivseid või ükskõikseid omanikke tegutsema.

missee omanike vahel või otsima varale parimat kasutamise otstarvet. Las seisab, ütlevad palju omanikud, mille tulemusena on kogu Eesti täis tühjalt seisvaid hooneid, mille müügi või renoveerimise peale pole vajadust pingeliselt mõelda ega tegutseda. Ja nii on ka pea igas linnas piisavalt palju hooneid, mis on piinlikus seisus ja häbiplakk kogu omavalitsusele.

Seega, kinnisvaramaks võiks teoreetiliselt ja heas mõttes sundida passiivseid või üksikõikseid omanikke tegutsema, mis omakorda parandaks linnaruumi ilmet ja tooks kinnisvaraturule juurde tehinguid, mida siin üleliia palju just ei toimu. Nii mõnigi kultuuriväärtuslik hoone võiks saada uue ilme ja anda seeläbi oma panuse Eesti kultuuripärandi säilitamisse ja väärtustamisse.

Väikesel turul loeb iga müks

Kinnisvaraturu tuleviku kohta on viimasel kümnendil kirjutatud hulk pessimistlikke artikleid, mis viitavad sellele, et tehingute arv tulevikus väheneb. Peamiselt, kuna elanikkond vananeb ja iive on negatiivne.

Kuigi rändesaldo võib seda murekohta leevendada, siis demograafilised küsimärgid on tugevalt õhus. Siia võib lisada, et ka elamufondi amortiseeritusega pole meil

kõige paremad lood ja kui nüüd juurde panna hooned, mis ilma välise surveta ei jõuaks ehk kunagi kinnisvaraturule, siis võib turg veelgi pidurduda, mitte ainult inimeste, vaid ka hoonete puuduse tõttu.

Ja just siin võiks idee järgi mängu tulla prints valgel hobusel ehk kinnisvaramaks, mis annaks sõbraliiku müksu paljudele omanikele ja sunniks neid müüma, üürile andma, rekonstrueerima või uut kasutusotstarvet otsima ehk siis kokkuvõtlikult elavdama kinnisvaraturgu. Mitte et selle mõju peaks ülehindama, aga väiksel Eesti kinnisvaraturul on igal objektil ja igal tehingul teatav väärtus.

Aga kas kinnisvaramaks üldse kunagi tuleb ja milline on selle tegelik mõju, seda kõike praegu hinnata on võimatu ja seda teemat võib käsitleda kõigest mõttemänguna.

Kui see peaks aga kunagi juhtuma, siis on ühiskondlik nõrdimus küll märkimisväärne, sest Eestis on kinnisvaraomanike hulk suur, kuid sellega kaasnevat potentsiaalset ehitiste seisundi paranemist, turu korrasdamist ning mõistuspäraseid otsuseid ja valikuid ei saa samuti alahinnata.

Artikkel ilmus Domus Kinnisvara blogis. [A](#)



TORM

form.ee



USALDUSVÄÄRNE PARTNER, KVALITEETNE TULEMUS

ISO 9001:2015; ISO 14001:2015; ISO 4500:2018;
ISO 3834-2:2005; EN 1090





Kui enam ei jaksa,
siis kutsu

FORKLIFT

Töstatetehnika rent, müük ja hooldus üle Eesti:
teleskooplaadurid, kahveltöstatukid,
korvtöstatukid, kahvelkärud.

forklift.ee



KUULDEAPARAADID.EE

Sest iga sõna on oluline.

Pakume Teile tasuta konsultatsiooni, paigaldust, kuulmisuuringuid ning soovi korral ka **12 kuud järelmaksu 0% intressiga**. Esindame üht maailma suurimat kuuldeaparaatide brändi GN Resound Taanist.

Broneeri aeg personaalsele ja turvalisele nõustamisele!

Leidke endale lähim kuulmiskeskus ja broneerige aeg tasuta konsultatsioonile kodulehel **kuuldeaparaadid.ee** või lihtsalt helistage meile lühinumbril **17800**.



Selle reklaami ettenäitamisel iga uue kuuldeaparaadi ostjale **tasuta 2 aastane varu patareisid** (120 patareisid).

 **17800**

KIIRELT
vastuvõtule!

TASUTA
kuulmisuuring!

PARIMAD
aparaadid!

TALLINN Tulika 19 C, 2. korrus
Telefon: 53 011 529
Tallinn@kuuldeaparaadid.ee

TARTU Medita trepi kõrval
Teguri 37B, I korrus
Telefon: 5380 7287
Tartu@kuuldeaparaadid.ee

NARVA Kereze keskus
Kereze 3, 3. korrus, kab 311
Telefon: 53 011 529
Narva@kuuldeaparaadid.ee

PÄRNU Ülejõe Tervisekeskus
Jannseni 7a
Telefon: 53 011 529
Parnu@kuuldeaparaadid.ee

Lasnamäe Medicum, Punane 61,
kab 142, I korrus
Telefon: 5301 1529
Tallinn@kuuldeaparaadid.ee

RAKVERE
Tuleviku 1, kab 19
Telefon: 324 3253
Rakvere@kuuldeaparaadid.ee

VILJANDI Tervisekeskus, I korrus,
B korpus, sissepääs Turu tänavalt
Telefon: 433 3783
Viljandi@kuuldeaparaadid.ee

PAIDE AS Järvamaa Haigla
Tiigi 8, kab. 412
Telefon: 53 011 529
Paide@kuuldeaparaadid.ee

EHITUSHINDADE LANGUST OODATA ON NAIIVNE

Ootused 2024. aastale ei olnud suured ning selles suhtes saab üle pika aja öelda, et tänavune aasta on kulgenud ootuspäraselt. Meie ettevõttele tööd turul jagub, aga selleks on eelnevalt nähtud ka palju vaeva.

Püsi kliendid moodustavad portfel- list ikkagi üle poole ning selle üle on jätkuvalt ülihe meel. Kõrvalt vaadates on riigihangete turul hankeid vähem ja avalikule sektorele panustajatel on olukord keerulisem.

Tuleval aastal teeb elukondlik ehitus suure tõusu

Käibenumbrites me tänavu eelmist aastat ei ületa, kuid meil pole samuti olnud vabalt seisvat töajõudu. Järgmisel aastal võib elavneda kindlasti elukondlik ehitus, loota võib ka investeringute jätkumist, kui mitte isegi suurenemist, tööstuses ja laonduses. Ärikinnisvaras on väga rahulik aeg, kuid ka seal võib ikkagi loota mõne suure objekti käivitamist.

Päringuid on pidevalt palju, kuid nendest ei jõua paljud töösse, sest äriplaanid ei kanna siiski välja. Kuid meie tark töösus on jalgadel ja areneb ning seal suunal on oodata kasvu. Ning, nagu mainitud, järgmisel aastal teeb elukondlik ehitus kindlasti suure tõusu.

Turu tunnetusena on ehitajatel ootavad seisukohad ja konservatiivsed vaated. Üksteise võidu "ükskõik mis hinnaga" suhtumist ei ole ning riske tajutakse reaalsena. Eks keeruline aeg on meid koolitanud ning praegu on see veel kõigil meeles.

Ehitushind on praegu väga õiglane. Loota, et midagi langeb, kus kõrval kõik kulud suurenevad, oleks naiivne. Loomulikult ei saa välistada mõne üksiku tootegrupi ajutist hinnakõikumist, kui maailmaturul nafta või mõne teise olulise tooraine hind langeb ja jääb sinna ka pikemaks ajaks.

Häid töövõtjaid on alati vähe. Küsimus meie jaoks ei ole, kas nende hind langeb, vaid millal ja kui kiiresti see võib tõusta. Eesti inimeste igapäevased püsikulud on ikkagi jõuliselt kasvavas trendis koos keskmise palgaga. Sellele viskab veel puid alla riik kõigi "imeliste" uute maksudega.

Vähem sõnu, rohkem tegusid

Inseneridest on alati puudus. Ent kõige suurem puudus on praegu isegi asjalikest ja keskmise suurusega meile töövõttu tegevatest ettevõtetest. Töö projekti- või töödejuhina head palka maksvas alltöövõtteenust pakkuvas ettevõttes peaks olema seksikam, sest sellest võidaksid kõik. Minu ootus ja lootus on alati targa ja säästlikuma ehituse suunas. Selleks on meil vaja uusi noori insenere, kelle jaoks sektor oleks atraktiivne. Lähiaastate peamised arengud ja väljakutsed ehitus-arendusturul ongi tark ja säästlik ehitus, infotehnoloogia võimaluste parim kasutamine sektoripõhiselt ning panustamine järelkasvu.

Suure pildi üks väljakutse on kindlasti vana elukondliku hoonestuse strateegiline ja süstemaatiline ning võimalikult standardiseeritud korrastamine. Sellest räägitakse palju, kuid head plaani ja tegusid on vähe. Konverentsidel slaidide näitamine ning sõnade nagu "tuleks" ja "peaks" õhku viskamise taga ei teki. **A**



TARMO ROOS
Mapri Ehituse tegevjuht



Ehitushind on praegu väga õiglane. Loota, et midagi langeb, kus kõrval kõik kulud suurenevad, oleks naiivne.

Tarmo Roosi kommentaari saab lugeda pikemalt Infopanga ehitus- ja arendusettevõtete aastaraportist. **konkurentsiraportid.ee**

LOTTEMAA – KÕIGE VAHVAMATE ÜRITUSTE TOIMUMISKOHT!



- Unustamatu programm – etendused, kontsert, sportlikud tegevused, tants ja trall
- Andekad näitlejad, päeva- ja õhtujuhid.
- 70 000 m² suurune territoorium Pärnumaa rannametsade vahel
- UUS! Restoranihoone mahutavusega 250 osalejat
- 6 värvikat maja, kontserdi- ja teatrilava, staadion ja seikluspark
- Rand, rannakohvik ja päikeseloojangud

KORRALDA ETTEVÖTTE SÜNDMUSED
AINULAADSES TEEMAPARGIS PÄRNUMAAL!

www.lottemaa.ee

ALEXELA

TALLINK



OOTUSED POLE SUGUGI PESSIMISTLIKUD

Kõik makronäitajad – majanduskasv, intressimäärad, keskmise palga kasv – soosivad elamukinnisvara arendamist.

Elmine aasta kujunes Metro Capitali jaoks suhteliselt rahulikuks, kuna turu madalseisust tulenevalt tegelesime peamiselt uute arendusprojektide ettevalmistamisega.

Aasta teisel poolel kaasasime investoritelt kapitali ning alustasime Tallinna südalinnas Lennuki tänaval 30-korruselise kõrghoone ehitustöödega, mille eeltööga olime tegelenud juba kümme aastat. 2024. aastal käivitasime ka korterimüügi, mis on kulgenud planeeritust isegi aktiivsemalt.

Kõige parem infoallikas otsuste tegemiseks on turul toimuva aktiivne jälgimine. Eriti hea on seda teha ise aktiivselt turul olles ning vahetult ostjate tagasisidet kuulates.

Sageli erineb see paljuski avalikus ruumis arvatavast ja väljaoeldust. Loomulikult jälgime ka üldist kinnisvaraturu ja majanduse statistikat, kuid iga kinnisvaraprojekti erilisusest ja sageli pikaajalisusest tulenevalt ei ole mõistlik selle pealt hakata kohe tegema kannapöördeid. Vaja on pikemat vaadet.

Ehitus- ja arendussektori ettevõtjad on praegu väga ettevaatlikud. Asjatuid riske ei võeta ning riskide vältimiseks pigem lükatakse projekte edasi. Meeleolu ja ootused ei ole seevastu sugugi pessimistlikud. Kõik makronäitajad – majanduskasv, intressimäärad, keskmise palga kasv – soosivad elamukinnisvara arendamist. Tarbija kindlustunne on veel nõrgavõitu, mis pärsib reaalsete tehingute sõlmimist. Selle näitaja paranemine on tugev taganttuul nii arendajale kui ka ehitajale.

Kuivõrd suurte projektide alustamise otsuseid ei tehta üleöö, siis suureneb ka tööjõuvajadus pigem sujuvalt. Eelkõige puudutab see ehitajaid, kuivõrd erinevalt arendusmeeskondadest, kel jagub piisavalt paberitööd ka aktiivse arendusperioodi välisel ajal, sõltub ehitustööjõu vajadus otseselt kraanade arvust linnas. Usutavasti hakkab nende arv kasvama juba 2025. aastal.

Kinnisvarasektori kolm suurimat mõjutajat on intressimäärad, ostjate otsustusjulgeus ja ehitushinnad. Just ehitushinnad määravad kõige suuremalt uusarenduste hinnataseme ning see omakorda vanemate elamispindade hinnad.

Lisaks järgmisest aastast suurenevale käibemaksule on ehitusturu kõige määramatum tegur Ukraina sõjaga seonduv. On ilmselge, et kui sellele konfliktile leitakse lõpplahendus, siis Ukraina ülesehitusega seotud tohutud materjali- ja tööjõuvajadused mõjutavad oluliselt ka meie ehitusturgu. Ja kindlasti mitte hinnataseme alane mis suunas. **A**



AIN KIVISAAR
Metro Capitali tegevjuht



Kinnisvarasektori kolm suurimat mõjutajat on intressimäärad, ostjate otsustusjulgeus ja ehitushinnad.

Arvamuslugu ilmus Infopanga ehitus- ja arendusettevõtete aastaraportis.

konkurentsiraportid.ee

KUI KONTOR

Töökoha kuludest moodustab kontor ligikaudu 30 protsenti ja igal organisatsioonil on vaja otsustada, kuidas kasutada seda kõige mõistlikumalt.



IRJA RAE
Figure Baltic Advisory juhtivpartner

Baltikumis oli kodukontor levinud juba enne pandeemiat, kuid koroonaga muutis sarnaselt muu maailmaga meiegi töökeskkonna dünaamikat drastiliselt, mõjutades kulusid ja nõudes kohandusi. Oma mõju on sel olnud ka kinnisvaraarendustele – paljudesse kodudesse plaanitakse sisse pisike kontoriruum kodust töö tegijatele.

Siit-sealt kostab, et ettevõtted sooviksid näha inimesi taas rohkem töökohtadel, kuid töötajad ei taha sellest enam kuulda. Tööandjad püüavad kokku leppida põhimõtted, mis alustel kaugtöö võimalusi pakutakse.

Kõige sagedasem mudel on kolm päeva kontoris ja kaks kodus. Uuringuist nähtub, et mulgu varieerub kodus ja kontoris töötamise aeg 50 ja 80 protsendi vahel tööajast ehk siis 2,5 kuni 4 tööpäeva veedeti kontoris.

Tühi kontor – ebavajalik püsikulu?

Kuna kontorites on inimesi vähem, tekib küsimus, mida nendega teha või ehk oleks õigemgi küsida, mida seal teha.

Kaugtöötamise küsimusele saab läheneda väga erineva nurga alt: finantsi ja halduse, väärtuspakkumise ja töötajakogemuse, juhtimise ja organisat-

siooni arendamise vaatenurgast. Ilmselt on lähenemismurki veelgi. Vaatame asjale esmalt finantsi ja halduse seisukohast.

Siin on fookuses ühe töökohaga seotud kulud, mis ei piirdu sugugi ainult palgaga. Reeglina on arvutuse aluseks töö-

demus, et üks inimene võrdub üks töökoht, kui pole tegu vahetustega tööga. Lisaks töötasule ja maksudele on vaja arvestada riistvara, tarkvaralitsentside, IT-infrastruktuuri ja -toe ning hooldusteenustega. Need kulud ei sõltu töötaja asukohast, kuid kaugtöö võib vajada täiendavaid investeeringuid tehnoloogiliste lahenduste turvalisusesse.

Töötaja vajab töö tegemiseks ka ruumi, töölauda ja tooli, sobilikke füüsilisi töötingimusi (temperatuur, valgus, ventilatsioon), kõike seda tuleb valvata ja koristada. Need kulud kaasnevad kontoriga ja kerge on jõuda arusaamani, et kui pooled töötajad on kodukontoris, vajame poole väiksemat kontoripinda, kuna suurema eest pole mõtet maksta ja nii kulutame inimese kohta oluliselt vähem.

See ei ole aga kogu tõde. Kui kaaluda kaugtöö ja kontoritöö osakaalu kulude vaatest, tuleks ühe töökoha kogukulust maha arvata kulud, mida tuleb teha igal juhul, näiteks tark- ja riistvara ning IT-haldus. Sageli peavadki tööandjad tegelikult üleval topelt infrastruktuuri, et töötajatel oleks võimalik töötada nii kodus kui ka kontoris.

Iga kuu toetab näiteks IKT-sektor kaugtööd töötaja kohta keskmiselt 36 euroga. Kontorita maailma kokkuhoid on see osa, mis jääb alles pärast lahtustesthet töökoha kogukulu miinus kõik teised kulud, välja arvatud otseselt füüsilise kontoriga seotu.

Mida teha siis olukorras, kus büroo on, kuid inimesi seal pole või ei ole neid piisavalt ruutmeetrite kohta? Uued bürood plaanitaksegi vähemate inimeste jaoks, kui ettevõttes päriselt töötab. Reeglina



Kõige sagedasem mudel on kolm päeva kontoris ja kaks kodus.

JÄÄB TÜHJAKS

jagub kontoris töökohti 50–75 protsendile töötajatest. Siin tulebki mängu teine vaade kontorile – väärtuspakkumise ja töötajakogemuse või juhtimise vaade.

Miks on kontorit siiski vaja?

Oluline on mõista, miks kontorid on vajalikud ning kuidas sünkroniseeritud aeg ja koht mõjutavad töö tõhusust. London Business Schooli professor Lynda Gratton mõtestab kontorite vajalikkust oma raamatus “Redesigning Work” töö tegemise aja ja koha järgi.

Esiteks pakub kontor eeliseid, mida kaugtöö asendada ei suuda. Kontorid soodustavad koostööd ja innovatsiooni, pakkudes võimalust vahetult suhelda ja ideid vahetada. Otsekontakt on aga loovuse ja uute lahenduste alus. Lisaks aitab ühine tööruum tugevdada meeskonnavaimu ja ettevõtte kultuuri, mis on töötajate motivatsiooni ja rahulolu alus.

Teiseks pakub kontor otsest tuge ja võimaldab juhendamist, mis on eriti kasulik uutele töötajatele või neile, kes vajavad rohkem abi. Kontoris on lihtsam ligipääs spetsialiseeritud tööriistadele ja ressurssidele, mida kodus võib olla keeruline või kallis omada. Kõik need tegurid tagavad, et töö saaks tehtud tõhusalt ja kvaliteetselt.

Grattoni kontseptsioon eristab nelja töökorraldusviisi: tegevused samal ajal samas kohas, tegevused samal ajal erinevates kohtades, tegevused erineval ajal samas kohas ning tegevused erineval ajal erinevates kohtades.

Samal ajal samas kohas toimuv töö, näiteks traditsioonilised kontorikoosolekud ja projektitöö, võimaldab otsest ja kiiret suhtlust, mis on oluline keeruliste ülesannete ja kiirete otsuste puhul. See soodustab ka meeskonnatööd ja tugevdab ettevõtte kultuuri.

Samal ajal erinevates kohtades toimuv töö pakub asukohapaindlikkust, nt virtuaalkoosolekud ja *online*-koostöö reaalajas. See võimaldab töötada eelistatud keskkonnas, kuid võib esineda väljakutseid, nagu ajaerinevused ja tehnilised tõrked.

Erineval ajal erinevates kohtades toimuv töö pakub paindlikkust ja võimaldab kasutada globaalseid ressurse, näiteks asünkroonne koos-

töö e-kirjade ja projektihaldustarkvara kaudu. Aeglane tagasiside ja otsustusprotsess võivad aga tööd aeglustada.

Erineval ajal samas kohas toimuv töö, näiteks jagatud tööruumid, kus töötajad kasutavad ressursse erinevatel aegadel, võimaldab tõhusat ressursside kasutamist. See aga võib vähendada meeskonnatunnet, kuna töötajad ei kohtu sageli.

Paindlik lähenemine, mis kombineerib erinevaid töökorraldusviise, võib aidata maksimeerida töötajate rahulolu ja tootlikkust. Parimate tulemuste saavutamiseks peavad tööandjad leidma tasakaalu, arvestades töötajate vajadusi ja töö iseloomu.

Lahendus on paindlik kontoripind

Lahendusest on paljud tööandjad juba aru saanud. Kontorid peavad olema teistsuguse ülesehitusega – töökohti jagatakse ja juurde luuakse ühistegevuseks vajalikke ruume. Töötajakogemuse seisukohalt on äge füüsilise keskkond see, kuhu tahtakse tulla, kus sünnivad head mõtted ja tugevneb kokkuvõlvustunne meeskonna ja organisatsiooniga.

Hiljuti ütles üks juht, et tahab kontoris luua koduse keskkonna, kus inimestel oleks sama mugav olla ja toimetada kui kodus. Seda ei saa teha kõik, kuid iga tööandja saab mõelda, mida kontoris tehakse ja kuidas muuta see nende tegevuste tarbeks paremaks. Kui kontori arvel hoitakse kokku ja üle jääb raha suunatakse palgafondi, võib see lühiajaliselt inimestele sobida, kuid peagi hakatakse puudust tundma organisatsiooni ja meeskonna toest.

Arvatakse, et töökoha kuludest moodustab kontor ligikaudu 30 protsenti ja igal organisatsioonil on vaja otsustada, kuidas kasutada seda kõige mõistlikumalt. Kokkuvõtteid ei pruugi olla pikas plaanis kõige mõistlikum, kuna kaasnevad alternatiivkulud ja efektiivsuse kaadu, lahjem tiimitunne võib tuua kaasa vähema lojaalsuse ja suurema töötajate voolavuse. **A**



Otsekontakt
on aga loovuse
ja uute lahenduste alus.



LENNUJAAMA MA ÄRILINNAK VÕTAB



SSIIVNE KUJU

Tallinna lennujaama lennurajast lõunapoolisel alal varem laiunud tühermaale kerkivad riburadapidi äripinnad, järjekorras on maailma suurimad logistikafirmad ja õhusõidukite hooldajad.

JANNO RIISPAPP
janno.riispapp@aripaev.ee



Tallinna lennujaama ärilinnaku lõunaala esimene lennukauba terminal sai nurgakivi. Tallinna lennujaama tütarfirma Airport City arendab kokku 120 hektari suurust maa-ala, FedEx Express Estonia kaubaterminal hõivab sellest veidi üle 5000 ruutmeetri.



oktoobri esimesel päeval pandi nurgakivi FedEx Express Estonia lennukauba terminalile, Maru Ehitusega kevadel sõlmitud lepingu maksumus on 8 miljonit eurot. FedExi uus hoone on osa Kesk- ja Ida-Euroopa investeerimisplaanist toetada piirkondlikku majanduskasvu, ütles Eesti ärijuht Taavi Tali.

Tallinna lennujaama ärikinnisvara arendava Airport City juht Teet Raudsep tõi valmivatest arendustest nimeliselt lisaks FedExile välja ka DHLi rajatava kaubatermini, mille tarvis on sõlmitud 15 aasta pikkune rendileping.

Raudsepa sõnul ehitabki Airport City hooned valmis, jääb nende omanikuks ja rendib välja pikaajalistele üürnikele.

“Kokkuleppeid on tänaseks sõlmitud kolme objekti puhul, neljas on kohe sõlmimisel. Kokku üheksa kinnistut on arenduses,” ütles Raudsep oktoobri algul.

Lennukite hooldus- ja remondiangaaride ehi-

tuseks investeerib ettevõtte 14 miljonit eurot, seal hõivab kolmest angaarist kaks Magnetic MRO.

Kogu arendus võiks lennurajast lõunasse jäävas, Rae valla poolses küljes ulatuda Tartu maanteeeni välja, detailplaneeringutes on kokku 53 hektarit, ütles Raudsep. Idapoolne osa, mis käib otsapidi kokku Coopi logistikakeskusega, võiks tema sõnul sobida mõnele elektroonika- või farmaatsiatööstusele.

Aitab Tallinna otseühendusi tuua

Raudsepa sõnul saab Ülemiste linnaku kõrvalt viia tulevikus teisele poole lennurada pikaajalise hooldusega tegutsevaid angaare ja kaubatermini ning -lennukeid. Samas liinihooldusega seotud kiiremad teenused peavad jääma suures pildis praegusesse asukohta, näiteks *belly-cargo* ehk reisilennukite “köhus” veetav kaup, maapealsed teenused ja pagasiveoks vajalikud sõidukid.

Tallinna lennujaama juht Riivo Tuvike tõdes, et FedExi kaubaterminal on esimene käegakatsutav projekt, millele pandi alus viis aastat ja neli kuud tagasi, kui ta riigifirma ohjad üle võttis. Ta ei teinud saladust, et ärikinnisvarast saadud tuludega saab lennufirmasid meelitada Tallinna otseühenduste avamiseks.

“Tegelikult ka kõigil teistel lennujaamadel muutuvad reisijatega mitteseotud tulud aina

DHLi kompleks maksab 10 miljonit eurot

DHL Express Estonia logistikakompleksi ehitab Tallinna Lennujaama tütarfirma tellimusel Astlanda Ehitus. Kompleks läheb maksma 10 miljonit eurot.

Kompleksi tulevad üle 1500 ruutmeetri kontoripinda ja 5700 ruutmeetri mahu kaubaterminal, kullerite laadimishoone ja parkla. Tööde valmimise tähtaeg on sügisel 2025.

TOO OMA MEESKOND MEIE JUURDE JA SAAD RUUMI KASUTADA TASUTA

WASA
RESORT

www.wasaresort.ee



BRONEERI KOOLITUS- VÕI SEMINARIPÄEV KOOS MAJUTUSE, TOITLUSTUSE JA KOHVIPAUSIDEGA WASA RESORTIS NING MEIE POOLT ON RUUM SÜNDMUSE KORRALDAMISEKS TASUTA!

VÕIMALUS ON KASUTADA ERINEVA SUURUSEGA RUUME:

- ✓ Uhiuus Ovaalsaal: mahutab teatristiilis kuni 100 külalist.
- ✓ Väike seminariruum: mahutab diplomaadistiilis kuni 24 külalist.
- ✓ Seminari-apartment: mahutab diplomaadistiilis kuni 16 külalist.

OLED VÄSINUD SUHTLEMAST KÜMNE INIMESEGA? BRONEERI KÕIK ÜHEST KOHAST!
VÕIMALIK ON BRONEERIDA SEMINARIRUUMID, MAJUTUS, EKSPRESSHOOLITSUSED, KOHVIPAUSID, LÕUNA-ÖHTUSÖÖGID, MEELELAHUTUS – KÕIK TÄPSELT NII NAGU TEILE MEELDIB!

- ✓ Avarad ja valgusküllased seminariruumid
- ✓ Majutus superior-klassi tubades
- ✓ Mõnus spaa- ja saunakeskus
- ✓ Ekspresshoolitsused kiireks lõõgastuseks
- ✓ Kohvipausid ja snäkid
- ✓ Lõuna- ja õhtusöögid
- ✓ Värsked kokteilid õhtu veetmiseks
- ✓ Meelelahutuseks erinevad tegevused



Pakkumine kehtib tellimustele koos majutuse, toitlustuse ja kohvipausidega, alates 35 osavõtjast, mis on tehtud broneerimiseks pühapäevast neljapäevani kuni 30.04.2025.

Rohkem infot: events@wasahotels.ee





Airport City juht Teet Raudsep tõdes, et lennuraja ja Ülemiste linnaku vahelt päris kõiki teenuseid ära liigutada ei saa.



**Teie Elektritööd
Realiseerivad Asjatundjad**

ELEKTRITÖÖD

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

**Pakume tööd
kogenud
elektrikule.**

34 aastat AS TERA

www.tera.ee info@tera.ee

olulisemaks. Põhjus on meie puhul puhtalt selles, et lennujaamatasudest ei suuda me teha kõiki vajaminevaid investeeringuid. Selleks, et suudaksime investeerida lennujaama taristusse, on vaja tegeleda teiste äridega ja ärikinnisvara on üks nendest,” selgitas Tuvike.

“Kasvatades lennujaama tulusid, loome omakorda võimalusi investeerida lennujaama taristu arendamisse, uutesse tehnoloogilistesse lahendustesse ja reisija mugavusse,” lisas ta. Praegu keskendutakse selgelt lennundusega seotud kinnisvarale, kaugemas perspektiivis võib olla vajadus tegeleda ka kinnisvaraga, mis pole otseselt seotud lennundusega.

Airport City juhi Teet Raudsepa sõnul pannakse järgmised nurgakivid juba novembris lennukite angaarile. Vinduv majanduslangus pole mastaapseid arendusplaane liialt seganud: kinnisvaraarendus ongi väga pikaajalise vaatega ja praegu on hea aeg laduda vundamenti, et olla valmis uueks majandustõusuks. “Mis kindlasti peab tulema,” lisas ta.

FedEx Euroopa maapealsete operatsioonide asepresident Mariusz Mik teatas, et investeeringuga rahuldatakse kasvavat nõudlust logistika, e-kaubanduse ja kohaliku tootmise suunal. Ta tõi välja, et FedEx on maailma suurim ekspresstranspordi ettevõtte, mis toimetab saadetisi kohale enam kui 220 riiki.

Tallinna lennujaama tütarfirma Airport City arendab ärilinnakut, mis hõlmab kõiki uusarendusi ümber lennuraja paiknevates linnaosades ligikaudu 120 hektari suurusel maa-alal.

DECOLAND

Köögitehnika salong

Salong Tallinnas Hallivanamehe tn 4 • tel 687 8204, 511 2058 • info@decoland.ee • www.decoland.ee



Tööpinna materjaliga iTOP induksioon pliidiplaat – kõige minimalistlikum ja nähtamatum disain.



PITT Cooking minimalistlikud gaasiplaadid ja Sirius tööpinnaga kaetav õhupuhastaja.



KÜPPERSBUSCH uus matt must köögitehnika sari.

FISHER & PAYKEL

norcoool
cold by nature

Sirius

Küppersbusch

Foster



S-BOX

TEMPTECH

SUBZERO

WOLF

NOBILIT

PITT

AIRPORT CITY

Airport City kui äriühingu asutas 2023. aasta märtsis AS Tallinna Lennujaam lennujaama ärikinnisvara haldamiseks ja arendamiseks.

Tallinna lennujaama lõunaküljel on kinnisvara kokku 194 000 ruutmeetrit kümnel kinnistul, kus üheksal kinnistul saab arendustöid teha kokku 179 000 ruutmeeril.



Airport City lennujaama lõunaküljel paiknev arendus.

FOTO: TALLINNA LENNUJAAM

LENNUJAAM SAAB HAKATA VASTU VÕTMA MILITAARLENNUKEID

Nordecon ja Tallinna Lennujaam sõlmisid kevadel lepingu lennujaama E-klassi seisuplatside ehitustöödeks. Lepingu maksumus on 7,5 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Töö valmib järgmise aasta sügiseks.

E-klassi lennukite seisuplatside loomine on osa Tallinna Lennujaama pikemast arenguplaanist, täiendades lennujaama võimekust võtta vastu suuri ja raskeid lennukid. Planeeritud seisuplatsid on mõeldud lennundusega seotud ettevõtetele suunatud alana lennukaupade hoiustamiseks ja transportimiseks ning lennukite hooldusteenuse pakkumiseks, aga võimaldavad ka võtta vastu militaarlende. Tallinna Lennujaama juhatuse esimees Riivo Tuvike selgitas, et Tallinna lennujaamal on oluline roll Ämari lennujaama kõrval militaarlendude vastu võtmisel. „Strateegilise sõjaväelise liikuvuse võimelündade kõrvaldamine Tallinna lennujaamas – kaheksa kasutusega perroonide ja kütuse hoiustamise taristu arendamine on projekti olulisim eesmärk,” sõnas ta.

Ehituse käigus lisandub Tallinna lennujaama umbes 50 000 ruutmeetrit pinda, kus on võimalik parkida kuni neli suuremat või rohkem väiksemaid lennukid. Valmiva seisuplatsi pikkus on 380 meetrit ja laius 140 meetrit. Ehitustööde käigus rajatakse umbes 29 000 ruutmeetri ulatuses betoonkatendit, mille paigaldustehnika tuuakse mõnest teisest riigist. Eestis on sarnast betoonkatendiga lahendust varem kasutatud ainult Tallinna ja Ämari lennujaamas. Ülejäänud pind kaetakse asfaltbetooni kihiga.

Lennujaama E-klassi seisuplatsid valmivad järgmise aasta sügiseks.

klubi hind

32,50

tavahind 39,50

LEE FREEMAN-SHOR

ELLUVIIMISE KUNST

Kuidas maailma parimad investorid eksivad ja teenivad ikkagi miljardeid

„Soovin, et oleksin lugenud seda 30 aastat tagasi!”

DENNIS M. BRYAN
PARTNER, FPA FUNDS

Investor Toomas soovib

Äripäeva raamatuklubi

pood.aripaev.ee/raamatud



Tuleb tõdeda, et kliendid on juba angaardid oma lennukitele ette broneerinud enne, kui ehitustööd on alanud.

Jan Kotka

FOTO: LIIS TREIMANN

LÕUNAKÜLG TÄIENEK KOLME ANGAARIGA

Tallinna Lennujaam laseb lõunaküljele ehitada lennukite hooldus- ja remondiangaarid. Investeering ulatub 14 miljoni euroni.

Ehitatavate angaardide maht on 11 000 ruutmeetrit. Mitu kuud enne ehituse algust ehk juba suveks oli kolmest angaardist kaks kaetud tüürilepingutega, mis on sõlmitud rahvusvahelise lennundusettevõtte Magnetic MROga.

“Nõudlus sellise kinnisvara järele kasvab,” ütles Airport City juhatuse esimees Teet Raudsep juulikuises pressiteates. Tema sõnul vajab lennundustööstus kaasaegseid ja tõhusaid lahendusi.

Ta lisas, et investeering toetab lennunduse arengut

Eestis, pakkudes uusi võimalusi nii kohalikele kui ka rahvusvahelistele lennundussektori ettevõtetele.

Magnetic Groupi operatiivjuhi Jan Kotka sõnul on alates 2023. aastast lennundus täielikult taastunud COVIDi järgsest kriisist ja maailmas on lendamas 30 000 kommerts-lennukit, mille hoolduseks ei ole jätkuvalt piisavat hooldusvõimsust. “Tuleb tõdeda, et kliendid on juba angaardid oma lennukitele ette broneerinud enne, kui ehitustööd on alanud,” lisas Kotka.

Angaardide eeldatav valmimise tähtaeg on 2025. aasta lõpus. Ehitusleping angaardide rajamiseks sõlmiti ettevõttega NOBE. **A**



KUNST KILUDE ASEMEL

..VANA VABRIK PÄLVIB UUE ELU

Endise piiritusetehase juures asuvasse baari ja hotelli astudes tervitavad külalisi roosas ballikleidis Kaja Kallas, saatuslike kaunitaridena Kersti Kaljulaid ja Kim Chöng-un ning veel terve trobikond poliitikuid ja popkultuuri ikoone.

ALEKSEI ŠIŠKIN
aleksei.shishkin@aripaev.ee



Hiidlasest ettevõtja Marco Pärteli jaoks on praegu põhimure Viscosa Kultuuritehas, teised ärid on kõrvale jäänud: "Aga me püüame sealt mitte raha võtta, muidu ei ole projekt jätkusuutlik."

FOTOD: LIIS TREIMANN

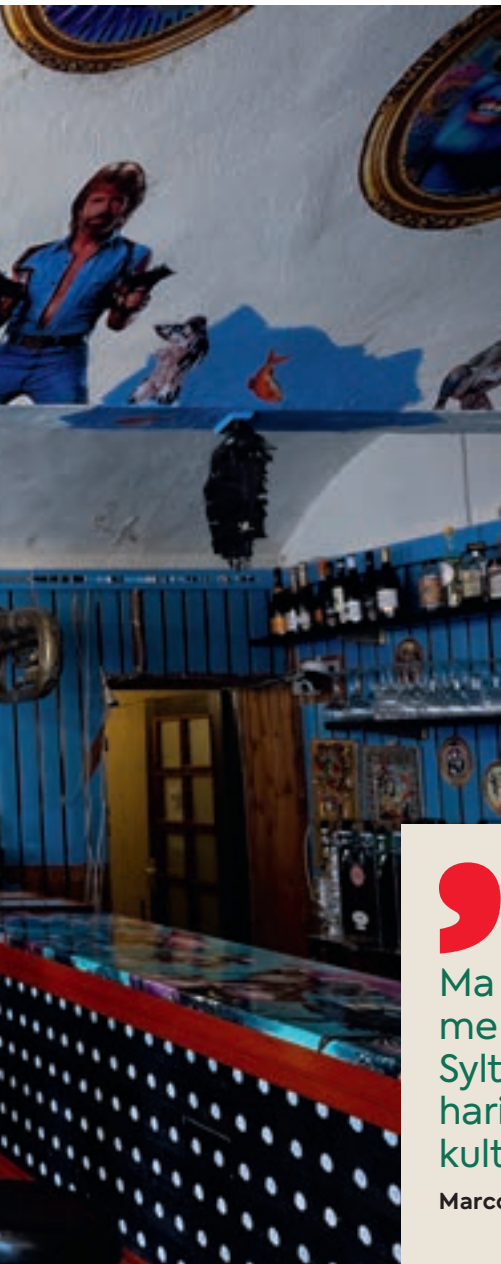


Kohati ikoone sõna otseses mõttes: uste kohal on kultuuriklastri juht Marco Pärtel ise Kristuse kujul, tema vastas pühak Volodõmõr Zelenskõi, kes on relvastatud noa ja granaadiga, teda õnnistab lillepärjaga ingel Joe Biden. Kõik need on eesti kunstniku Toivo Freemani kollaažid, praegu Hiiumaa kultuurimeka staatusele pretendeeriva Viscosa tehase üks projekte.

Ettevõttega Restate seotud ärimehed üritavad Hiiu Kaluri kalakombinaadi mahajäetud töökodadele uut elu sisse puhuda, kogudes raha muu hulgas ekstreemantsetel viisidel. Projekti restoraniosa eest vastutab Tallinna söögikohtade Ciao Ragazzi, Hügge ja Moos poolt tuntud Maksim Apalkov.

“Paar aastat tagasi kutsuti mind vallavalitsusse ja küsiti, mida saaks teha kohaliku majanduse tugevdamiseks, et äri saarele tuleks,” ütleb hiidlasest ärimees Marco Pärtel. “Ütlesin kohe, et tööstust siia tagasi tuua ei saa. Kõik, sellega





Tööstust saarele tagasi ei too, kuid üritus- ja kultuuriturismil on võimalus, ütlevad Viscosa loojad.



Ma ei näe põhjust, miks me ei võiks saada “uueks Syltiks”, tehes panuse haritud, kvaliteetsele ja kultuursele turistile.

Marco Pärtel

võib hüvasti jätta. Iga toodet, mida me Hiiumaal teeksime, saab Haapsalus odavamalt toota.” Aga maakond võiks end proovile panna kultuuri- ja turismisegmendis, leiab Pärtel.

Eeskuju Saksamaalt

Ta meenutab Põhjameres asuva Sylti saare ajalugu. Pool sajandit tagasi, 1970. aastatel, hakkasid kohaliku majanduse traditsioonilised sektorid – põllumajandus, metsatööstus ja karjakasvatus – hääbuma. Kuid Saksamaale kuuluv saar tegi panuse festivaliturismile ja kultuurile ning sellest sai üks riigi populaarsemaid kuurorte. Lisaks on eluaseme hind saarel isegi kõrgem kui Münchenis ja Berliinis. “Sylti pindala on 99 ruutkilomeetrit, Hiiumaa on täpselt kümme korda suurem. Nende alaline elanikkond on 15 000, meie oma umbes 8000, ja ma ei näe põhjust, miks me ei võiks saada “uueks Syltiks”, tehes panuse haritud, kvaliteetsele ja kultuursele turistile,” märkib Pärtel.

Viskoosa kunstiidivabrik asutati Hiiumaale 1912. aastal Moskva lähedal Mõtištši linnas tegutsenud kunstiiditootja filiaalina. Endise von Ungern-Sternbergite mõisa Hohenholmi (Kõrgessaare) maa-ale rajati tootmistehh, laborid ja hüdrotehniliste ehitiste süsteem, kohale kutsuti kõrgetasemelised insenerid Prantsusmaalt. Tööstuskompleks ehitati valmis hoolimata kohalike kalurite protestist, kes kartsid rannikuvee saastumist tööstuskemikaalidega.

Vaid paar aastat pärast käivitamist peatati vabriku töö esimese maailmasõja põhjustatud kriisi tõttu ja see konserveeriti. Eesti Vabariigi ajal jäi tööstuskompleks kasutamata ja hak-

kas kõvasti lagunema. Uue funktsiooni valisid sellele juba Nõukogude võimud, kes paigutasid endistesse Viskoo- sa tsehhidesse Hiiu Kaluri kalatootmise, vabriku tunnus- tooteks sai kilu tomatid.

Keefirivannid välja ei vedanud

Ronime Marco Pärteli järel mööda kaldteed endise katlamaja hoonesse. “Meil on siin viis hektarit maad, 12 000 ruutmeetrit pinda,” muigab ettevõtja. “Kõige arendamiseks ja kõigi ehitustööde tegemiseks kulub umbes 15 aastat.” Tema katse tehasealadele uut elu sisse puhuda pole esimene. 2006. aastal lõpetas Kõrgessaares asuv Hiiu Kaluri kalakombinaat tegevuse. Kinnistu läks ettevõtte juhatus- se liikme, kurikuulsa Eesti ettevõtja ja sporditegelase Oli- ver Kruuda kätte.

Kruuda idee järgi pidi Viskoosast saama ainulaadne keefirivannidega spaakompleks. Kuid 2008. aastal lahvata-



1912. aastal asutatud kunstiidivabrik töötas Hiiumaal vaid lühikest aega. Aga nimi Viskoosa jäi saareelanike seas käibele.



nud rahvusvaheline finantskriis pani ambitsioonikale plaanile punkti. Ning pärast äriemehe pankroti väljakuulutamist 2021. aastal jäi hoone saatus täielikku määramatusesse.

“Viimane asi, mida Oliver Kruuda siin tegi, oli müüriseinade liiva-printsiga puhastamine. Saime 2022. aastal tühjad seinad, nagu sada aastat tagasi. Kui mitte arvestada prügi-mägesid, sissevajunud katust ja auke põrandas,” räägib Marco Pärtel. “Meil tuli vabrikusse kohe tuua 350 tonni ehitusmaterjale.”

Tulevikus loodab Viscosa kultuurikeskuse juhataja kuna-

gise katlamaja masinasaali muuta Hiiumaa suurimaks siseteatriks ja kontserdipaigaks – ruum mahutab kuni 500 pealtvaatajat. Saalis on põrandad juba uuesti kaetud, katus lapitud, ruum puhtaks tehtud. Aga naaber-ruumid on siiani varemetes. “Meil on Linna-teater, kes tahab siin suuri teatrietendusi teha. Aga järgmiseks hooajaks me vist veel ei jõua,” mõtiskleb ärimees projekti ajakava üle.

Esimesel 2023. etendusaastal toimus kultuurikeskuse väiksemates saalides kümme kontserti ja mängiti kümme etendust. Sel hooajal aga 13 kontserti, 40 teatrietendust ja kaks kaasaegse kunsti näitust.

Laenuraha ei soovi

Projekti alustades võttis Pärtel koos kaaslastega endise vabriku kaheksaks aastaks investeerimisrendile hinnaga üks euro aastas. Kohalike võimude tingimuseks oli

endise tööstustsooni muutmine kultuuriobjektiks. Kuid 2023. aastal, kriisi taustal, mille põhjustas Venemaa sissetung Ukrainasse, anti tehasepinnad keskuse korraldajate omandisse. Nende uueks omanikuks sai sihtasutus Utopia nr 9, mille Pärtel asutas koos arendus- ja konsultatsiooni-firma Restate tippjuhtide Allan Kooli ja Risto Abeliga. Pärtel eelistab jätta nimetamata selle summa, mille eest Hiiumaa kompleks soetada õnnestus: “Aga see oli väike raha võrreldes sellega, mis siia investeerida tuleb.”

Projekti “ristiisaks” sai dirigent ja muusik Kristjan Järvi,



Meie plaan ei ole turult midagi laenata. Otsime muid rahastamisallikaid.

Marco Pärtel



Mõnes endises tsehhis toimuvad juba etendused, kontserdid ja kaasaegse kunsti näitused.

keda Pärtel lootis projekti kaasata. “Ta tuli ja ütles: ei, vabandust. Imelisi mõtteid on palju, aga mul on portfellis juba kaheksa utoopiat, üheksandaga ma hakkama ei saa,” muigab kompleksi juht. Improvi-seeritud nimi jäi külge – nüüd kasutavad seda lisaks sihtasutusele Viscosa territooriumi lähedal asuv hotell ja baar.

Utopia nr 9 loodab kultuurikeskuse arendamiseks kaasata Euroopa Liidu projektitoetusi 3,3 miljoni euro ulatuses. Omafinantseeringu osa on 850 000, millest 250 000 annab Hiiumaa vald ning ülejäänud tuleb juhtidel endal kokku koguda. “Praegu ei ole toetused veel tagatud, kuid optimistlikke signaale on. Praegu tegeleme omafinantseeringuga,” räägib Pärtel.

DECOREST
D I S A I N



Dekoratiivsed liistud, seinapaneelid, põrandaliistud ja laekarniisid Belgia tootjalt Orac Decor.

ORAC[®]
D E C O R

Decorest Disain sisustussalong
Liivalaia 21, Tallinn

www.decorest.ee

VALPAINT[®]

*Efektvärvid,
dekoratiivvärvid
ja krohv*



Decorest Disain salong
Liivalaia 21, Tallinn

Renaissance OÜ,
projektimüük, Ringtee 26, Tartu
www.valpaint.ee



“Kui teile meeldib tool, saate pärast etendust maksta Samaariale 5–20 eurot ja selle koju kaasa viia. Praegu on 300 toolist alles umbes 100,” räägib ärimees.

Tema sõnul püüab fond praeguste intressimäära-de tingimustes laenu raha võimalikult vähe kaasata.

“Meie plaan ei ole turult midagi laenata. Otsime muid rahastamisallikaid. Ütleme, et peame pane-

ma ette 62 akent. Ja me pakume soovija-tele maksta akna eest 5000 eurot ja panna sellele kirja oma mõt- ted ning saada kauba peale veel sada piletit viieks aastaks eten- dustele. Ja me oleme juba müünud 18 akent. Kui müüme kõik ma- ha, on see 300 000, ja otsime ka ülejää- nud 300 ilma laenu

võtmata,” jagab Pärtel kriisivastaseid arutlusi.

Raha ja toolid

Ettevõtja enda jaoks on Viscosa praegu põhiline tähe- lepanuobjekt, teised ärid on jäänud kõrvale: “Aga üri- tame ka neilt mitte raha ära võtta, muidu pole projekt jätkusuutlik,” räägib ta.

Projekti juba tegutsev väike teatrisaal ja restoran on sisustatud kõige mitmekesisema mööbliga Bauhausist

talustiilini. “Olulisi summasid hakkab projekt tootma alles mõne aasta pärast. Nii et meie eesmärk on hoida kulud võimalikult madalad. Ütleme, et meil on teatri jaoks on vaja 300 tooli. Aga kohalikus Hiiumaa heate- gevuspoes Samaaria on müügil terve angaaritais toole. Pakkusime et paigutame need saali, kleepides igaihe- le QR-koodi. Kellele tool meeldib, saab pärast etendust maksta Samaariale 5–20 eurot ja selle koju kaasa võtta. Praegu on 300 toolist alles umbes 100,” räägib ärimees.

Utopia nr 9 muude ekstravagantsete ideede hulgas on vabriku sisehoovis asuva veetorni rekonstrueerimi- ne liftiga vaateplatvormiks ja umbes 100 ruutmeetri suuruseks äripinnaks. Töövõtjalt saadud hinnaette- paneku kohaselt läheb 26meetrise torni ümberehita- mine sihtasutusele maksma 450 000 eurot.

Valmis alla poole

“Praegu on projekt minu hinnangul 40 protsenti val- mis. Tegime esimese etendushooaja pärast täielik- ku avamist, nüüd on vaja süsteemi, baari ja restora- ni edasi häälestada, kalibreerida kulusid ja personali. Restoraniitööstusel on igavene probleem: kas kliente on liiga palju või pole kliente üldse. Ja sa oled sunnitud kas esmalt värbama töötajaid ja siis nende arvu kärpi- ma või vastupidi, palkama miinimumi ja otsima tipp- koormusel inimesi juurde,” räägib Apalkov.

Marco Pärtel lisab, et suvehooajal töötab Viscosas





KARDINAD



Külastage meie

KARDINASALONGI!

Viimsi Delice Kaubanduskeskus
Randvere 6, Haabneeme

+372 5309 9005
info@albatrostextile.ee



albatrostextile.ee



Utopistide plaanides on kompleksi endise veetorni ümberehitamine vaateplatvormiks: “Kinnistu koos torni või vaateplatvormiga toodab 40% rohkem tulu.”

12 inimest, talvel jääb majapidamisse üks-kaks alalist töötajat. Aja jooksul loodavad ärimehed endisesse tehasesse meelitada konverentsituriste, kes tulevad kohale ka külmal aastaajal, kuid 2024. aastal peetakse viimane suurem firmaüritus tsehhi-des oktoobris, misjärel suigub projekt talveunne. Elu jätkub aasta läbi vaid endise veinitehase hoones asuvas hotellis.

“Me nimetame seda “kõige ebamugavamaks hosteliks võimalikest”. Tegemist on seadusega kaitstud kultuuriobjektiga ja seetõttu ei saa me hoonet tõsiselt ümber ehitada. Osa tubade puhul jäävadki tualett ja dušš koridori,” ütleb Pärtel.

Peale haruldaste külaliste vastuvõtmise hakatuse hoones hooajavälisel ajal korraldama ka kohalikele elanikele mõeldud väikesi üritusi. Näiteks koduse toidu päevi, mil soovijad saavad sihtasutuse ruumes süüa teha ja naabreid kostitada, või bingomänguseansse. “Kõige populaarsemad on bingoohtud,” sõnab Pärtel. “Ja me anname võitjatele pileteid Viscosa etendustele. Saarel on palju pensionäre ja parim suhtlusvahend on omavahe-line jutt. Mõni mäng ja kõik teavad juba, et vabrikus on nüüd teater.”

Viscosa arengut takistavate tegurite hulgas on ka väike voodikohtade arv. Pärteli sõnul on nende eesmärk rajada kolme aasta jooksul kultuuri-keskusesse 200 voodikohta, lisades endisele viinaköögile kapselhotelli. “200 patja on neli

suurt turistibussi. Kui meil saab olema piisavalt ööbimiskohti, saavad reisibürood siia pakkuda kvaliteetseid paketteise: toitlustamine, majutus, teatri- ja kontserdi-üritused, isegi oma pruulikoda – sel aastal pruulisime 5000 liitrit, järgmisel aastal loodame pruulida 50 000, laiendame nüüd tootmist. See kõlab reisikorraldajatele juba ärina, kus nii nemad kui ka meie saame raha teenida,” jagab Pärtel oma plaane.

Viscosas on külaliste arvul ka lagi olemas. Pärteli sõnul on neil juba korraldatud üritusi, millest on osa võtnud üle tuhande inimese, kuid tehas ei mahuta üle 2500 ning asi ei ole ainult parkimises ja magamiskohtades. “Meile tehti kuidagi ettepanek korraldada paari aasta pärast jahimeeste kokkutulek 6000 inimesega ja me ütlesime ära. Kujutage vaid ette, kui palju parvlaevu nad prahitima peaksid,” naerab Utopia nr 9 juht. **A**



“Me nimetame seda “kõige ebamugavamaks hosteliks võimalikest”, ütleb Pärtel.



ENAM KUI VEERAND SAJANDIT KUNSTIKOGEMUST

EESTI KUNSTI OKSJONID, NÄITUSED,
HINDAMINE, OSTU- JA MÜÜGIKONSULTATSIOONID



HAUS GALERII KUNSTIKLASSIKA SÜGISOKSJONID

2., 3. ja 6. november 2024

INVESTEERI EESTI KUNSTI
KOOS HAUS GALERIIGA

www.haus.ee

Uus 17, Tallinn

+ 372 641 9471

haus@haus.ee

TAMREX

Ära maga maha!

Eelmise hooaja talvejopede hind nüüd

-20%

KAASA SAAD KA KINGITUSE

Flisvoodriga talvemüts art 9084, väärtus 24 €



20% soodustuse ja tasuta mütsi saab kaasa vaid talvejopede 1107, 1100, 1102, 1127 ja 1800 ostu puhul.



ALLROUND WORK

1375

CORDURA FABRIC

Hinnad sisaldavad käibemaksu ja kehtivad, kuni kaupa jätkub!

SNICKERS Workwear Naiste talvejope 1107/0404 189 € 151,20 €	SNICKERS Workwear Talvejope 1100/0404, 1100/9504, 1100/5804, 1100/5804 197 € 157,60 €	SNICKERS Workwear Veekindel kapuutsiga naiste talvejope 1127/0404 263 € 210,40 €	SNICKERS Workwear Veekindel kapuutsiga talvejope 1102/0404, 1102/9504, 1102/5804 263 € 210,40 €	SNICKERS Workwear Kapuutsiga parka 1800/0404 289 € 231,20 €
--	--	---	--	--

TAMREX OHUTUSE OÜ

TARTU UUS KAUPLUS
Nõlvakaare 4

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

TALLINN Laki 5, Pärnu mnt 139c, Katusepapi 35 • TARTU Teemandi 2, Ringtee 37a • 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