

ÄRIKINNISVARA JA -HALDUS

MÄRTS 2023

Valjaande koostas Delfi Meedia erilahenduste ja sisuturunduse osakond

ÄRKAMISAEG SINU ÄRILE UUES ATRAKTIIVSES ASUKOHAS

IRU ÄRIMAJA VALMIB 2024 aastal

- ✓ **Rajatakse perspektiivikasse** äsja renoveeritud liiklussõlme Vana-Narva mnt ja Saha-Loo tee ristmikul
- ✓ **Kokku 11 esinduslikku äripinda** – 2 suurt kaubanduspinda ja 9 stock-office tüüpi (kauplus-ladu-kontor) äripinda
- ✓ **Kaasaegse ärimaja** juures on mugav parkida ja hea ühistranspordiühendus
- ✓ **Idealne ärikeskkond** kaubandus-, teenindus-, tootmis- ja logistikaettevõtetele

INFO JA BRONEERIMINE

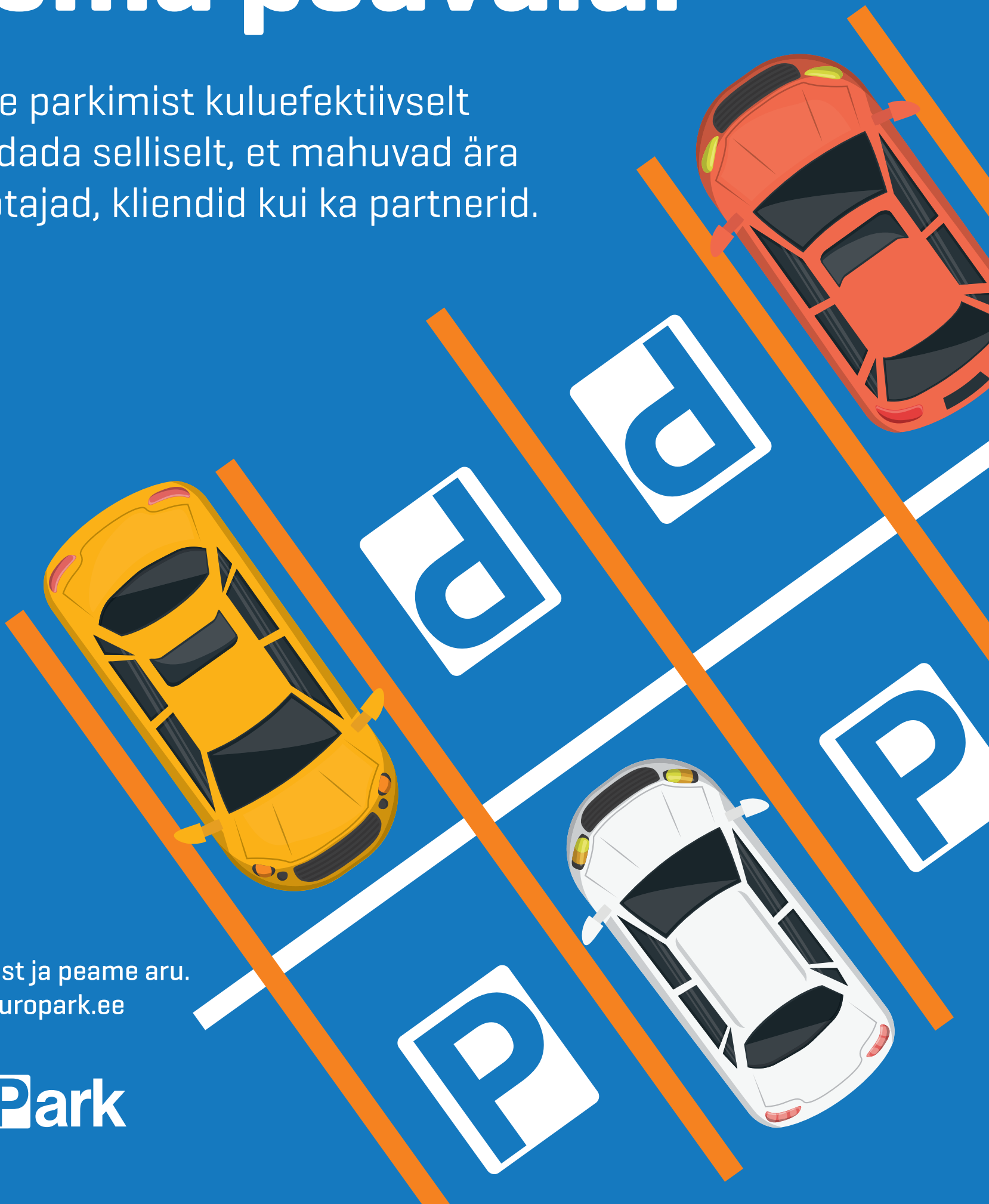
+372 52 37563 | info@viimsiarimaja.eu | iruärimaja.ee

IRU ÄRIMAJA



Parkimine ei pea olema peavalu.

Aitame parkimist kuluefektiivselt
korraldada selliselt, et mahuvad ära
nii töötajad, kliendid kui ka partnerid.



Võta ühendust ja peame aru.
europark@europark.ee

EuroPark

Turuolukorraga arvestamine ühes optimistliku suhtumisega

Kuhu suundub Eesti ärikinnisvara turg 2023. aastal? Kõigest sellest täpsemalt muidugi järgnevatel lehekülgedel, kuid olgu etteruttavalt öeldud, et hoolimata raskustest ja ebakindlusest pole liigseks muretsemiseks põhjust ning asjaosalised on siiski pigem optimistlikud. Alati ei saa kõike ja kohe, kuid isegi ebakindlatel aegadel ei ole ära unustatud, mis on pikemas perspektiivis kasulik ning mille poole tasuks püüelda. Ärikinnisvara kontekstis on märksõnadeks muu hulgas hea asukoht, A-energiaklass ja pigem uus kui vana hoone, mis võimaldab suuremat mugavust ning lükkab hoone haldamisega seotud muresid omajagu edasi.

Ei tohiks ka unustada, et ebakindlad ja mitmes mõttes segased ajad on ühtlasi võimaluste ajad. Sellised ajad utsitavad ärikinnisvaraga ühel või teisel moel kokkupuutuvaid

inimesi üha rohkem mugavustsoonist välja uusi lahendusi otsima. Alguses on ebamugav ja tülikam, hiljem on aga selle tõttu palju tarkust juures. Ärikinnisvaraturg on Eestis varemgi keerulisi aegu üle elanud ja kindlasti ei oota ka seekord meid nurga taga katastroof. Pange tähele – kui loete mõne valdkonnainimese prognoose või mõtisklusi lähituleviku teemal, sisaldub neis hoolimata ebamugavatele asjaoludele ikkagi mõni positiivne noot, mis on nii isiklik lootus kui ka ratsionaalne tõenäosus.

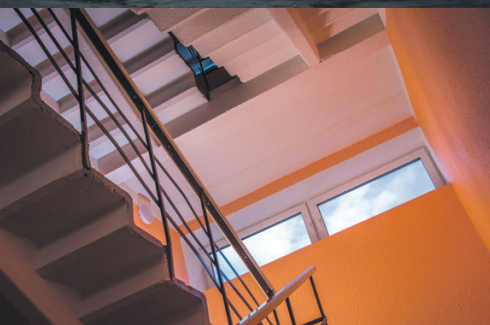
Sarnaselt eelnevate Ärikinnisvara ja -haldus väljaanne- tega ei oota järgnevatel lehekülgedel ees keeruline ning ainult valdkonna inimestele arusaadav info. Selle asemel annab väljaanne arusaadavas keeles ja aktuaalses võtmes uut ning huvitavat infot selle kohta, mis ka suurt osa tavalisi töötajate ühel või teisel moel puudutab ja otsustajatele head nõu annab.

Väljaandja: Delfi Meedia AS
Erilahenduste ja sisuturunduse osakonna juht:
Irmeli Karja, irmeli.karja@delfi.ee

Reklaam: Siret Samarüütel
siret.samarüütel@delfi.ee
Kujundaja: Marju Vilberg

Keeletoimetaja: Helina Koldek
Trükk: AS Printall

KEILA
HALDUS



TEIE USALDUSVÄÄRNE KINNISVARAHALDUR

- Haldusteenus
- Tehnosüsteemide hooldusteenus
- Tehnosüsteemide videouuring
- Ööpäevaringne avariiteenus
- Puhastusteenus – sise- ja välikoristus
- Muruniitmine, lumekoristus
- Lihtsamad remonttööd
- Sanitaartechnilised tööd
- Korteriühistute raamatupidamine
- SA Kredex tehnilise konsultandi teenus

Keila Haldus OÜ • Jaama 3, Keila, II-korrus
E-post: info@keilahaldus.ee • Telefon: 5344 2444

www.keilahaldus.ee

Osta endale vastupidav prügikonteiner!



Euroopas toodetud vastupidavaim
ESE prügikonteiner teenib Sind aastaid.

ESE konteiner sobib kõigile
jätmevedajatele.



Osta maaletoojalt: www.greenforest.ee

Tel. 682 8829, info@greenforest.ee

Toome konteineri soovi korral kohale üle Eesti.

Või edasimüüjalt: Eesti Keskkonnateenused, Ragn-Sells või Espak.

Kõik ESE konteinerid vastavad EN840 haakeseadme ja RAL951 kvaliteedistandardile.



GreenForest

Mihkel Pärtel:

partnerlus JLL-iga on meie tööle väga suur tunnustus

**1Partner Kinnisvaragruppi kuuluva kinnisvarainvesteeringute nõustamisele spetsialiseerunud 1Partner Advisory juhtivpartner Mihkel Pärtel räägib intervjuus ärikinnisvara hetkeolukor-
rast, selles peituvatest võimalustest ja suurest tunnustusest, mis maailma ärikinnisvarafirmade tippu kuuluva JLL Baltiku-
mi ametlikuks partneriks saamisega kaasneb.**

TEKST: UKU ADRIAN ILVES FOTO: 1PARTNER ADVISORY



1Partner Advisory juhtivpartner Mihkel Pärtel

Alates 2010. aastast kinnisvarasektoris erinevatel positsioonidel töötanud Mihkel Pärteli põhiülesanded on praegu samad mis igal teisel juhil – motiveerida oma tiimi ja leida uusi kliente. Kinnisvara ja majanduse makrotrendidel regulaarselt silma peal hoidev Pärtel ütleb, et on tuleviku osas üldiselt optimistlik.

**Kuidas kinnisvarasektoris sattusi-
te ning milliseid positsioone ja üles-
andeid olete selle aja jooksul täitnud?**
Kinnisvarasektoris olen töötanud alates 2010. aastast erinevatel positsioonidel. Olen olnud kinnisvara hindaja, kinnisvaranõustaja ja ettevõtja. Esimese suurema töökogemuse sain Pindi Kinnisvaras, kus töötasin umbes viis aastat. Ülebaltlises kinnisvara haldamise ettevõttes BPT aitasin üles ehitada nõustamisosakonda. Pärast seda tekkis suur mõttetuhin, et prooviks midagi ise ära teha, ning tegin palju projektipõhist kinnis-

vara- ja finantsnõustamist. Näiteks olin mitmel arenduse ja varahalduse ettevõttel CFO/CIO rollis, aitasin ka kinnisvarafondi üles ehitada. Viimastel aastatel olen leidnud endale püsivamad partnerid ja asutasin elukondliku kinnisvara arenduse ettevõtte ning ärikinnisvara nõustamise ettevõtte.

Eelmise aasta suvel lõin käed 1Partneriga, et teha koos nõustamisettevõtte. Nimeks sai 1Partner Advisory OÜ ja seal on meil praegu viis-kuus inimest pluss Läti ja Leedu maajuhid. Teeme äriklientidele klassikalist kinnisvaratehingute nõustamist, varahaldust, strateegilist nõustamist ja kinnisvara hindamist. See on üldiselt spetsiifiline ja nüanssiderohke nõustamise äri. Võtame näiteks varahalduse teenuse ehk kinnisvara rahavoogude juhtimise. Võtame hoone, mis ei tööta, ja teeme sellest töötava hoone, kus omaniku omakapitali väärtus kasvab. Oleme hoone omaniku või investori käepikendus, aju ja töökaed. Kui ta praegu toodab näiteks mingit X rahavoogu, siis meie ülesanne on inves-

teeringute ja targa juhtimise kaudu tagada, et ta toodaks kolmekordset rahavoogu, ehk luua omanikule selget lisaväärtust. Varahalduse teenuse puhul pakume omanikele või investorigele võimalusi, kuidas hoonete tootlust tõsta, rahavoogu parandada ja ideid, kuidas enda raha kinnisvarasse paigutada.

1Partner Advisory OÜ-s olen 50% osanik. Meil on eraldi tiim, aga me kuulume 1Partner gruppi. Me ei positsioneerime ennast tavapärase kinnisvarabüroona, vaid oleme spetsialiseerunud korporatiivlahendustele ja äriklientidele, kus on vaja natukene teistsugust ning põhjalikumalt lähenemist.

Ettevõtte on tunnistanud ka olulise rahvusvahelise sertifikaadi vääriliseks. 1Partner Advisory OÜ-le omistati rahvusvaheline kvaliteedisertifikaat „Regulated by RICS“, mis kinnitab ettevõtte vastavust kõrgetele eetilistele ja professionaalsetele standarditele. RICS ehk Royal Institution of Chartered Surveyors on 1868. aastal Londonis asutatud, kuid praeguseks juba ülemaailmne organisatsioon, mis

akrediteerib kinnisvaraga tegelevaid spetsialiste ja ettevõtteid. Tänu enam kui 134 000 kvalifitseeritud valdkonna professionaalile liikmele üle maailma on RICS esindatud kõikidel olulistel finantsturgudel.

Kas enda igapäevased tööülesanded on väga eripalgelised?

Minu peamised ülesanded on nagu igal omanikul ja juhil – motiveerida oma tiimi ning leida uusi kliente. Viimased kuus kuud on päris suur rõhk ka hindamisel ja hindamistiimi ülestöötamisel. Meil on meeskonnas tugevad aastatepikkuse kogemusega litsentseeritud hindajad. Lisaks võtsime juurde ühe analüütik-hindaja. Minu üks praegune suund on ehitada üles hindamisportfell. Järgmine suund on kinnisvaratehingud ja varahaldus. Konkreetsemalt öeldes on tegu ostu-müügitehingutega, samas sisaldavad need keerukamat nõustamist, kus tuleb välja töötada uusi viise kapitali ja ostjate leidmiseks. Praegusel turul see võib-olla väga lihtne ei ole, sest intressikeskkond on muutunud ja



Muu hulgas pakub 1Partner Advisory ka varahaldusteenust Peterburi tee 81 hoones

Foto: P81 Business Property OÜ

palju kinnisvara on ostjate perspektiivist *on hold* staatuses.

Varahaldus on suund, mida Eestis veel väga hästi ei tunta. Suur osa omanikke tahavad ise oma kinnisvara juhtida, st neil on oma palgatud meeskond või teeb seda omanik ise. Aga meie astume mängu pigem siis, kui objektiga esineb mingeid probleeme. Näiteks kui vakantsus on liiga suur, hoone vajab renoveerimist või seal on vaja midagi juurde ehitada. Siis oskame aidata, kuidas kõige mõistlikumalt talitada ja omanikule kõige suurem tulu tagada. Meie tugevus on läheneda strateegiliselt ja väga pika vaatega, et saaksime parimal viisil omaniku omakapitali kasvatada.

Kinnisvarasegmendis on väga erinevaid võimalusi enese realiseerimiseks. Kuidas üldiselt sellesse valdkonda tööle satutakse ja valikuid tehakse?

Seal on mitu aspekti. Loeb nii eelnev taust, teadmised kui ka motivatsioon eesmärkide seadmisel. Võimalusi on palju. Kui tahad saada väga heaks kinnisvaraspetsialistik, kes tunneb finantsturgu ja oskab luua väärtust, siis ei pea ilmtingimata olema kinnisvarataustaga, vaid pigem finantstaustaga. Peab mõistma, kuidas äriarandus, ettevõtte hindamine ja väärtused kujunevad. Ettevõtte väärtuse hindamise üks osa on ka kinnisvara hindamine.

Eestis tuleks õpetada välja mitte kitsamalt kinnisvara hindajaid, vaid

finantsspetsialiste, kes teevad muu hulgas ka kinnisvara hindamist. See käib siis pigem ärikinnisvara kohta. Elamispinnad on selles osas natukene lihtsamad, seal sellist ettevõtte või kinnisvara rahavoo väärtuse põhiste hindamist ei ole. Aga ärikinnisvara spetsialist – sõltumata sellest, kas ta nõustab, müüb, hindab või haldab – peaks olema valdavalt finantstestamistega inimene. Ka müüki peavad kõik tegema, sest kogu äri põhineb müügil. Müüakse nii ennast, oma toodet kui ka teenust. Seda aga paljud hindajad ei taha ega julge teha, sest müük tähendab oma mugavustsooni väljumist ja ei saamine on paljude jaoks raske. Ehk siis hea kinnisvaraspetsialist peaks olema finantstaustaga pluss ka avatud ja hea suhtleja. Suhtlus ja kontaktid suurendavad ka edu müügis.

Ärikinnisvaras peab selle spetsiifilisuse tõttu tihti klientidele ise selgeks tegema, mida nad vajavad, sest kliendid ei pruugi seda alati nii täpselt mõista. Kliendil võib asi iseenesest toimida, aga see ei tähenda, et tema objektile ei saaks tõsta rahavoogu ja seeläbi ka omakapitali tootlust. Ka suur osa ärikinnisvara tehinguid toimub põhimõttel, kus omanikul puudub huvi müüa, aga otsepakkumiste teel jõutakse tehingusse.

Eesti ärikinnisvara turg 2023. aastal – kuidas läheb, mis toimub?

Siin on mitu sektorit, millest rääkida. Võtaks kõigepealt investeringud. Investeringute turu all pean silmas

”

Minu peamised ülesanded on nagu igal omanikul ja juhil – motiveerida oma tiimi ning leida uusi kliente.

tehinguid, kus kinnisvarainvestor ostab rahavoo objekti tulu teenimise eesmärgil. Miks üldse kinnisvarasse investeeritakse? Meil on suured fondid, kes paigutavad raha kinnisvarasse kui ühte varaklassi, aga on ka väga palju jõukaks saanud ettevõtjaid, kes on oma ärid müünud või saanud dividende. Üks hea passiivse sissetuleku allikas enda või oma pere jaoks on ikkagi kinnisvara rahavoo. Kui palkad korraliku varahalduri, jõuab omanikuni vähe probleeme ja see annab hea võimaluse väga paindlikuks eluks.

Ärikinnisvara rahavoo investorid on toonud viimase paari aastaga ärikinnisvarasse raha juurde. Rääkides investeringute turust tervikuna, siis 2022. aasta ei olnud Baltikumis just parim, aga oli siiski

väga tugev aasta tehingute mahu mõistes. Baltikumi investeringute turu maht on aastast suurusjärgus 1,0–1,5 miljardit eurot, eelmisel aastal oli see 1,3–1,4. 2022. aasta esimene poolaasta oli väga tugev, kuid teine poolaasta tõi esimesed teated intressitõusust ja ebakindlusest. Kokkulepitud tehingud tehti ära, aga valmimisel olevad tehingud pandi pausile või lükati edasi. Investeringute turu mõttes oli Baltikum väga tugev, aga sel aastal tõenäoliselt ca 20–30% nõrgem. Siiski on aasta alanud hästi ja näiteks Leedus on toimunud mitmeid märgilisi tehinguid. Ka meie meeskonnas on mitmed suuremad tehingud töös, mis peaks realiseeruma 2023. aastal.

Usun, et 2023. aasta märksõnad on samad, mis 2022. aastal – ebakindlus tuleviku osas, inflatsioon ja intresside tõus, mis on tõusnud kohati üle 300 BPS-i. See tähendab automaatselt, et kui ostad praegu sama kinnisvara, mis 2022. aasta keskpaigas, siis sinu laenumakse võib olla 30–40% suurem (seda nii era- kui ka ärikinnisvaras). Seda intresside tõusu tõttu ja see on investori otsene kulu. Laenu põhiosa on sama, aga intressid kõrgemad. See mõjutab omakorda laenu suurust ja omakapitali tootlust. Kinnisvara rahavoo äri on intressitundlik. Lihtne loogika – kui intressid on kõrgel, siis omakapitali tootlus madalam, ja vastupidi samamoodi.

Kui osta praegu ärikinnisvara rahavoogu ja panna äriplaani, et *all in* intress on jäädavalt koos euriboriga 5–6% võrreldes poole aasta taguse 2%-ga väga heade klientide puhul, on omakapitali tootluses ikka väga suur vahe, kas sa investeerid rahavoogu ja saad 15% või hoopis 9%. Teoorias peaks tulema surve ärikinnisvara hindade vähenemisele. Kõik ootavad, et midagi juhtuks, et äkki saab hakata odavamalt kokku ostma, aga midagi sellist pole veel juhtunud. On õigustatud ootus, et hinnad võiksid langeda, aga faktiliselt ei ole seda praegu näha. Ka koroonakriisi alguses oli ootus, et kriis on võimalik odavamalt vara kokku osta. Fakt oli see, et kriis kestis paar kuud ja ühtegi sundmüüki teadaolevalt ei ole olnud.

Ärikinnisvara investeringute turu trende näitavad hästi Skandinaavia riigid. See, mis juhtub seal piirkonnas, kipub viitega ka Baltikumi tulema, aga mitte alati. Skandinaavias on ärikinnisvara ja elukondliku üüri investeringute turg suur osa riikide SKP-st ja see on väga heaks turvapaigaks paljudele investoritele. Seal on viimase poole aastaga tootluse määrad tõusnud ärikinnisvaras 30–40 BPS-i ehk 0,3–0,4 protsendipunkti. See tähendab, et investeerimiskinnisvara hind on langenud teoorias 5–10%. Samas on üürihinnad inflatsiooniga

Sektor

FUND / ASSET



Madala energiakuluga A-energiaklassi uus büroohoone Veerenni piirkonnas.

Paindliku planeeringuga avarad
büroopinnad **200 – 600 m²** suuruses.

200–600 m²

ÜÜRIPINDA

A

ENERGIAKLASS

8 min

LENNUJAAM

600 m²

KORRUSE SUURUS

5 min

KESKLINN

100 m

SÖÖGIKOHT



M
MAURUSE
MAJA

ERIPAKKUMINE!

Mauruse majas (Tammsaare tee 92)
vabanemas sisustatud äripinnad
kuni 1500 m²!

Küsi lisainfot: Jana Marus

tel +372 555 82 105

jana.marus@fundasset.ee

www.fundehitus.ee

kasvanud, seega ei pruugi olla langust koguhindades. Eestis ei ole meil fakti-lisi näiteid, kus võiks öelda, et on nii palju langenud või tõusnud. Samas on iga kinnisvaratehing niivõrd spetsiifi-line, et tootluse vahemik ongi erinev ja raske on 5-10 tehingust ühest trendi järeldada.

Kui võtta paari lausega kokku, siis olen tuleviku osas pigem optimistlik. Jälgin makrotrende ja üritan mitte jälgida lihtsalt pealkirju, mis Eesti ajakirjanduses ilmuvad. USA on tege-likult juba taastunud, intressimäär on 100-150 BPS-i tipust langenud ja lisaks on mingil määral aktiveerunud kodude müük, mis oli kaheksa-üheksa kuud languses. Kõik see, mis juhtub USA-s, tuleb mingi hetk ringiga Euroopasse, aga siiski mitte alati. Ükski makro-näitaja praegu mingit suurt muutust ei prognoosi. Arvan, et müügi mõttes tuleb palju rahulikum aasta. Seda eelkõige seetõttu, et patiseisus ostjad ja müüjad ei taha kokku leppida uut tasakaalupunkti, võib-olla ei peagi leppima ning tehingute arv langeb. Kellel on vajadus müüa (näiteks refi-nantseerimiseks või mõnel fondil lõppeb tähtaeg), siis tõenäoline on, et tootluse määr ei ole sama, mis 2022. aasta kevadel.

Räägiks veel ärikinnisvara üüri-turust, täpsemalt büroopindadest. Milline olukord seal valitseb?

Büroopindade puhul on juba kümme-kond aastat räägitud, et Tallinnas on liiga palju büroopindasid ja et uusi büroopindasid on väga raske täita. Viimase 10+ aastaga on aga väga palju büroopindu juurde ehitatud. Büroo-pindasid Tallinnas tervikuna vaadates võib öelda, et Ülemiste City teeb n-ö oma turu ja ülejäänud Tallinn teise turu. Ülemiste saab väga häid kliente oma paindlikkuse, *smart city* ja rohe-teema mõttemaailmaga ning lisaks on see logistiliselt väga hea koht.

Olukord, kus maja valmides on kõik pinnad välja üüritud, on haru-kordselt hea. Aga enamik uusi majasid on täitunud ehituse valmides ja vakantsus on väga madal ning seda viimase kümne aasta jooksul pea kõikide projektidega. A-klassi büroode puhul Tallinna kesklinnas praegu väga palju valikuid ei ole. Kui tahad väiksemat hea vaatega büroo-pinda näiteks Skyoni või Maakri uude torni, siis puudub pakkumine. Vakantsus on läbi aastate väga madal, A-klassi büroodes alla 5%. Üürihinnad on tõusnud. Pikki aastaid oli A-klassi keskmine üürihind 16-17 eurot ruut-meeter, praegu on parimad pinnad 20-23 eurot ruutmeeter. See kasv on olnud viimase paari aasta jooksul. Uutel A-klassi büroohoonetel läheb pigem hästi. Üürniku töötajad ei oota ainult palka, vaid ka head töökesk-konda.



Mihkel Pärtel Äripäeva Kinnisvarakonverentsil

Foto: Raul Mee

Ka vanematel majadel on alati oma klient olemas. Seal on küll liikumist rohkem, lepingud lühemad ja vakantsus suurem, aga siiski on kliendid olemas. Kõik töötajad ja kliendid ei vajagi uuemat hoonet. Seda juttu, et vanematel hoonetel hakkab kohe halvemini minema, olen samuti kümme aastat kuulnud. Aga selge see, et vanade majade haldamine on kulukam ja nõuab pidevat tegelemist. Palju sõltub vanema ärimaja omanikust, kui hästi ta maja eest hoolt kannab ja kuidas üürnikesse suhtub.

Aga laod ja stock-office-tüüpi pinnad?

Logistikasadade puhul on selles mõttes huvitav, et üürihinnad olid seitse-kaheksa aastat suhteliselt paigal, umbes 4,5-5 eurot ruut-meeter. Nüüd on hinnad tõusnud, kuid mitte proportsionaalselt elamis-pindade ja büroosektoriga. Heale, uuele ja kõrgele laohoonele on nõudlus kogu aeg olemas, kuigi neid ei ole lihtne ehitada. Sa pead leidma ankurüürniku, et pank sulle finant-seeringu annaks. Selliseid projekte, kus on äriplaan paberil ja maatükk strateegiliselt õiges kohas olemas,



JLL on üks juhtivaid büroosid maailmas ja sellega avardeb märkimisväärselt investorvõrgustik, kes võiks Baltikumi investeerida.

on palju, aga ehituseni jõuavad vähesed. Logistikasektori vakantsus on ülimald, sinna on üürinõudlust ja institutsionaalset raha läheb palju logistikapindadele.

Ärikinnisvara puhul üleüldiselt on asukoht jätkuvalt kõige olulisem asi. Logistika või laopinna asukoht ei saa olla eemal liiklusest ja tuntud kaubatee-dest, lisaks on oluline tööjõu lähedus. Stock-office on asukoha suhtes veelgi tundlikum, see peab olema nähtav,

mitte sisekvartalis ja parem linnas sees kui linnast väljas. Stock-office on teinud võidukäigu viimase seitsme-ka-heksa aastaga ja paljud pessimistid, kes uskusid, et suhteliselt kõrget üürihinda ei kanna üürnikud pikas perspektiivis välja, on pidanud oma sõnu sööma ning uusi stock-office'eid kerkib üha enam juurde.

Saite hiljuti maailmakuulsa kinnisva-rahiiu JLL-i (Jones Lang LaSalle Inc.) ametlikuks partneriks Eestis, Lätis ja Leedus.

Jah, koostöö JLL grupiga on meie meeskonnal olnud juba üle kümne aasta, nüüd saime ametliku lepingu Baltikumi partneritena. Mida see meile tähendab? See annab meile ja meie tööle väga suure tunnustuse ning klientidele usalduse. See pole ainult silt kusagil ukse peal, vaid loeb sisu. JLL on üks juhtivaid büroosid maailmas ja sellega avardeb märki-misväärselt investorvõrgustik, kes võiks Baltikumi investeerida. Sinna jõudmine oli väga suur töö, mis annab väljastpoolt Baltikumi tulevate klien-dile kindlasti väga suure usalduse. Selles äris müüb usaldus. Saada nii suurelt organisatsioonilt heakskiit, kokkulepe ja allkiri, see nõuab väga suurt tööd, kannatust ja aega.

Kui sul on olemas suuremad kinnisvarafondid või varahaldurid, kes vajavad iga aasta või poole tagant hindamisraporteid ja rahvusvaheliselt tunnustatud partnerit, annab JLL-i akrediteeringu märke palju juurde.

JLL Alliance Partneri staatus on ülebaltiline. Koostöö JLL-iga annab meile võimaluse saada väljastpoolt Baltikumi rohkem kliente ja pärin-guid suurtelt korporatsioonidelt, kellel vaja investeerimisnõu Baltikumis. JLL-i globaalsel süsteemil on suur kliendi-võrgustik ja nendel on piisavalt ka kinnisvaraküsimusi Baltikumis.

Töökäsi tuleb meile tulevikus kind-lasti juurde, aga see käib orgaaniliselt koos klientide arvu kasvuga. Oleme praegu oma nõustamistevõttega kasvufaasis ja soovime ehitada Tallinna tiimi üles kompaktselt ning hea löögi-rusikana. Samamoodi otsime inimesi Lätis ja Leetu.

Kuigi üldine sentiment on praegu turul kehv, vaatan tulevikku positiiv-selt. Tehingute turg on nii ärikinnis-varas kui ka korterite turul hetkel suhtelises vaakumis. On vaja senti-mendi muutust. Arvan, et kui inflat-sioon tuleb alla, on üks suur alus-tala paigas. Intressimäärad mõjutavad otsuseid palju ja kui seal tekib ühine arusaam, et intressi tipp on lähedal või saavutatud, on uus vabanemine ning lootus sentimentide paranemi-seks. Tegelikuses ei ole koondamisi palju olnud ja palgakasv on jätkuvalt tugev, see hoiab üldist majanduspilti positiivses foonis.

ET ELEKTEREI SÕLTUKS KELLESTKI TEISEST

VALI TÖÖKINDEL GENERAATOR
USALDUSVÄÄRSEST ETTEVÕTTEST



Mida me pakume?

- ✓ Generaatoreid 1–3000 kW
- ✓ Personaalsed lähenemist igale projektile
- ✓ Edaspidist tuge hoolduse näol

Anna meile teada oma soovist ja leiame Sulle
parima lahenduse lähtudes just Sinu vajadustest

Atlas Copco

@ aircom@aircom.ee



www.aircom.ee



605 1050

AIRCOM

Radoonitõrjekeskus

Radooni mõõtmise ja -tõrjumise
ekspert

Eestis haigestub aastas radooni põhjustatud kopsuvähki
rohkem inimesi kui hukkub liikluses!



CORENTIUM –
radooni mõõtmine
hoones.

Radoonimõõtja
(võimalik nii osta
kui ka rentida)



radooni mõõtmine enne
ehitust maapinnas.

Kõik mõõtmised on akrediteeritud!

TÖÖANDJALE:

- Radooni mõõtmine siseruumides tööaega arvestavate seadmetega.

TEGEVUSVALDKONNAD:

- Radooni mõõtmine maapinnast professionaalsete seadmetega.
- Radoonikile müük ja paigaldus; aktiivsete ja passiivsete radoonitõrjesüsteemide müük ja paigaldus.
- Pakume konsultatsiooni ja erinevaid lahendusi radooni mõõtmiseks ja vähendamiseks elu-, olme- ja tööruumides.

Kas sooviksid teada, kui palju on radooni sinu kodus?

tel +372 56 936 429
info@radoonitorjekeskus.ee
www.radoonitorjekeskus.ee

Mõõtmised on akrediteeritud ISO:17025: 2017

Tööstuspargid arenevad ja muutuvad koos ühiskonnaga

Toidujulgeolek, lennundus ja rahvusvaheline filmimaailm on vaid osa märksõnadest, mis puudutavad Ida-Virumaa uusi arengusuundi.

TEKST: ANNE-MARI ALVER **FOTOD:** IVIA

Ida-Virumaa tööstuspargid on põnev teema. Sealkandis on korralik tööstusajalugu, mida tööstusparkide rajamine hoida ja arendada aitab. Sinna suunas Euroopa Liit õiglaste ülemineku raha, et rohepöörde paremini õnnestuks. Nüüd aga on aeg ja olukord Eestisse uute tööstusinvesteeringute toomisel muutunud aina keerulisemaks ning kindlasti ei muuda olukorda grammigi kergemaks agressiivse suurriigi vahetu naabrus.

Ida-Virumaa tööstusparke on neli: Narvas, Kohtla-Järvel, Jõhvis ja Kiviõlis. Kuidas muutuste ajaga toime tulla, aitab hinnata sihtasutuse Ida-Viru Investeeringute Agentuur (IVIA) juht Teet Kuusmik.

Sihtgrupi muutumine

Teet Kuusmik kinnitab, et olukord on tõepoolest keeruline, kuid kindlasti mitte lootusetu. Ta kasutab väljendit „kobarkriiside aeg“ ja loetleb kriisid alates 2014. aastast – Krimmi annekteerimine, sanktsioonid Venemaale, pankade rahapesukriis, COVID, energiakriis ning nüüd sõda Ukrainas koos uute sanktsioonidega Venemaa suunal. Kõik need on Ida-Virumaa

tööstusparkide elu tuntavalt raske- maks muutnud.

„Tööstusparke on sellistes kriisides keeruline arendada. Kriisi algul ei taha ettevõtjad suuri investeeringuid teha, kui aga normaalsus on olnud taastumas, on kohe tulnud uus kriis. Kui varem ootasime oma tööstusparkidesse ka mitmeid välisettevõtteid nii ida kui ka lääne poolt, siis praegu on keeruline uutele välisinvestoritele keskenduda, kui ettevõtja või ärimudel on seotud Venemaaga. Mitmed projektid on lõpetatud või Ukrainas toimuva sõja lõpuni külmutatud. Meie jaoks tähendab see sihtgrupi muutumist – keskendumine senisest rohkem Eesti ettevõtjatele. Nii neile, kes juba tegutsevad Ida-Virumaal, kui ka neile, kes praegu toodavad mujal Eestis, kuid kelle äri oleksid IVIA pakutavad võimalused kasulikud olla tegevuse laiendamiseks.“

Ida-Virumaad näeb Teet Kuusmik endiselt kiiresti areneva ja lootusriikka piirkonnana. Euroopa Komisjon on Eesti meetmete paketi kinnitanud. See kuulutati ametlikult välja Ursula von der Leyeni visiidiga Narva 2022. aasta oktoobris. Kolmeteistkümnest programmist on esimene,



Ida-Virumaa tööstusparkides on tootmisega lihtne alustada

IVIA pakub oma klientidele nende investimisprojektide realiseerumiseks vajaminevaid saatvaid teenuseid ning toetab sisenemisel kohalikku äri- ja elukeskkonda.

Soft-landing- ehk nn pehme maandumise teenused sisaldavad:

- ▶ kohaliku omavalitsuse esindajatega kohtumiste korraldamist;
- ▶ nõustamist finantseerimisskeemi valikul ja finantseerimisasutuste esindajatega kohtumiste korraldamist;
- ▶ esialgset analüüsi investeeringute teostatavuse ja tasuvuse väljaselgitamiseks;
- ▶ ettevõtte registreerimist;
- ▶ abi vajaliku dokumentatsiooni komplekteerimisel ja kliendi saatmist notariaaltehingute sõlmimisel;
- ▶ abi dokumentide vormistamisel ettevõttevälise finantseerimise saamise korral;
- ▶ nõustamist projekteerimis- ja ehitusfirmade valikul ning partnerite otsingul;
- ▶ abi kohalikelt ja riiklikelt institutsioonidelt vajalike kooskõlastuste ning lubade taotlemisel;
- ▶ taotluste ja projektide ettevalmistamist riiklikest ning kohalikest toetusprogrammidest finantseerimise leidmiseks;
- ▶ abi personali värbamisel ning töötajate täiend- ja ümberõppe korraldamisel.

Allikas: ivia.ee

Ida-Viru ettevõtluse investeeringute toetus, juba avatud. Vähe sellest, esimene Ida-Virumaa tootmisettevõtte on oma toetusotuse ka juba kätte saanud – NPM Silmet alustab tänu sellele magnetite tootmise tehase rajamisega.

„Järgmise kaheteistkümneprogrammiga tegeletakse praegu ministeeriumite tasandil ning need on avanemas selle aasta esimeses ja teises kvartalis,“ märgib Kuusmik.

Uued võimsad äriplaanid

Et aga Ida-Virumaa ettevõtlus, tööstus ja tööstuspargid kriisi tuules ikka edasi saaks areneda, keskendutakse IVIAs väga erinevatele äri võimalustele piirkonna arendamiseks ja ettevõtlusvõimaluste parandamiseks.

Teet Kuusmik toob välja terve rea plaane, mille kõigiga ka juba aktiivselt tegeletakse. Narva on näiteks tulemas lennuväli, mida saaksid kasutada äriklassi väikelennukid.

Auveres asuvatele endise Narva karjääri aladele on ettevalmistamisel 1400 hektari suurune agropark. Võimas rohe- ja ringmajandusobjekt kasutaks ära nii kohalikke ressursse kui ka suurendaks Eesti toidujalgeolekut.

Võimas plaan on ka Jõhvi digi- ja multimeediainkubaatori rajamine, mille ehituspind koos filmistuudiotega on 10 000 ruutmeetrit, mida on võimalik kasutada nii kodumaiste kui ka rahvusvaheliste filmiprojektide jaoks. Lisaks pakub rajatav keskus häid võimalusi start-up-ettevõtetele, erinevatele mängu- ja

rakendustootjatele ning paljudele teistele, kelle ettevõtlus digi- ja multimeediateemadega haakub. Tegu on uuendusliku plaaniga ja tähelepanu väärib, et sellisel tasemel spetsialiseerunud start-up-programmi Balti- ega Põhjamaades ei pakuta.

Elamufond luubi all

Selleks et Ida-Virumaale tahaks tööle tulla tugevad spetsialistid üle Eesti ja maailma, tuleks korraga mõelda ka sellele, kus nad elama hakkavad. Teet Kuusmik märgib, et Ida-Virumaa suurtes linnades, näiteks Narvas, Kohtla-Järvel, Sillamäel, Jõhvis, on viimase 30 aasta jooksul ehitatud kaks uut kortermaja.

„Selle kitsaskoha on välja toonud ettevõtjad. Erasektor pole kinnisvaraarendusse investeeringuid teinud, sest n-ö vana elamufondi korterite hinnad on praegu madalad. Oleme koostöös kohalike omavalitsustega võtnud plaani hakata projekteerima ja rajama siia ka moodsaid elukohti,“ räägib Kuusmik. Ta toob välja, et kui Tallinna rohelise pealinna idee on olla 15 minuti linn – tähenduses, et 15 minutiga jõuab koduuk-selt tööle, kooli, lasteaeda või poodi –, siis Ida-Virumaa linnad võiksid pakkuda sama võimalust 5 minutiga. Teet Kuusmik rõhutab, et kena elukoht suurte akende ja kaasaegse disainiga peab samuti kuuluma Ida-Virumaa poolt ettevõtjatele pakutavate võimaluste hulka.

Muldmetailidest saavad magnetid

Võimsa investeeringu ja Euroopa Liidu õiglase ülemineku toetuse tulemusena rajab Neo Performance Materials Narva magnetite tootmistehase koos teadus- ja arenduskeskusega. Magnetid valmistatakse haruldastest muldmetailidest ja ümber-töödeldud magnetitest. Riik toetab projekti õiglase ülemineku fondist 18,75 miljoniga, Neo Performance Materials investeerib omalt poolt 81,25 miljonit eurot.

„Haruldasi muldmetalle sisaldavad magnetid on võtmekomponendiks taastuvenergia tehnoloogias, elektrisõidukites, andmekandjates, olmeelektronikas, meditsiiniseadmetes ja robotikas. Kuna kogu maailmas tuleb üle minna süsiniku-neutraalsele majandusele, siis prognoositakse selliste magnetite nõudluse tugevat kasvu. Praegu ei eksisteeri Euroopa Liidus veel jätkusuutlikku magnetite tarneahelat suurema nõudluse toetamiseks, samuti puudub võimalus taaskasutada juba kasutatud magnetiteid,“ ütleb ettevõtlusminister Kristjan Järvan.

Tehase ehitamine aitab ellu viia rohepoliitilisi kokkuleppeid ja loob piirkonda uusi kõrgepalgalisi töökohti.

„Meie meeskond usub Ida-Virumaa ja Narva linna suurde potentsiaali – peame selle investeeringu võtmepartneriteks kõiki kohalikke sidusrühmi ning ootame tehase rajamist piki-silmi. Täiendades meie olemasolevat tegevust NPM Silmetis – mis on ainus praegu kaubanduslikult töötav tööstusliku mastaabiga haruldaste muldmetailide eraldusrajatis Euroopas –, arendame nüüd esimest omataolist haruldaste muldmetailide püsimgnetite tehast, mis saab oluliseks osaks elektrisõidukite ja tuulegeneraatorite tarneahelates Euroopa Liidus ja Põhja-Ameerikas,“ ütles Neo Performance Materialsi president Constantine Karayannopoulos.



PÄDEV EKSPERT KAHJURITÕRJES EXPERT IN PEST CONTROL

KAHJURITÕRJE TÖÖD ÄRIKLIENDILE PEST CONTROL FOR BUSINESS CLIENTS

- TÖÖSTUSED • RENDIPINNAD • LENNUKID •
- INDUSTRIES • RENTAL SPACES • AIRPLANES •



▶ TEENUSED / SERVICES:

- näriliste tõrje / rodent control
- putukate tõrje / insect control
- kahjurite monitooring / pest monitoring
- desinfitseerimine / disinfection

controllab.ee

tel 5592 2680 • info@controllab.ee

AUTOMATISEERITUD KAUBA TOIMETAMINE



Laovarustus OÜ
LADU KORDA!



KÜSI PAKKUMIST
info@laovarustus.ee



Inkubaator ja filmistuudio Jõhvis

Narva kõrvale valmib lennuväli

Lennuväli rajatakse Narva külje alla Olginasse murukattega lennuvälja asemele, mida praegu kasutavad hobilendurid ja langevarjurid. Teet Kuusmik toonitab, et nad kavatsevad ehitada just lennuvälja, mitte lennujaama.

„Lennujaama investeeringute maht on ikkagi kümneid ja võib-olla sadu miljoneid. Meie eesmärk on rajada siiski lennuväli, kus võtta vastu väike-lennukeid just tšarterlendudeks. See ei saa kindlasti olema liinilennuväli ja lennuliikluse intensiivsus saab tõenäoliselt olema suhteliselt väike,“ tõdeb Kuusmik.

Detsembri lõpus algatas Narva-Jõesuu linnavalitsus tööstuspargi tellimusel lennuvälja detailplaneeringu. Samal ajal tegeleb tööstuspark eelprojekti koostamise ja ehituseks vajaliku raha otsimisega, mida loodetakse leida Euroopa Liidu vahenditest. Projekti esialgne maksumus on poolteist kuni kaks miljonit eurot.

Auvere agropark on hea näide ringmajandusest

Narva karjääri vanadele kaevandusaladele rajatavates kasvuhoonetes saaks kasutada põlevkivielektri tootmisel eralduvat süsihappegaasi.

Ala väljaehitamisele võib kuluda kuni kolm aastat ja investorite leidmisel ulatuks projekti maht mõnesaja miljoni euron.

„Üritame sinna leida ettevõtjaid, kes oleksid valmis kasvuhoonetes aiasaadusi kasvatama. Lisaks võiks seal olla vetikakasvatus, võib-olla ka sellised uuemad trendiasjad, nagu putukakasvatus jne,“ ütles Ida-Virumaa tööstus-alade arenduse juht Teet Kuusmik.

„Kuna lähedal asuvad Auvere elektrijaam ja õlitööstus, siis sealt on võimalik kasutusele võtta nii soojusenergiat kui ka otseliiniga ilma võrgutasudeta elektrienergiat. Kõrval asub Narva jõgi, kus on suures koguses veeressurssi. Ja kohalike inimeste jaoks muidugi uued ettevõtted, mis loovad uusi töökohti,“ lisas Kuusmik.



Pakume asutustele REGULAAR- KORISTUST

MEIE TEENUSED:

- Kontorite ja büroode koristus
- Tootmispindade koristus
- Ladude koristus
- Suurpuhastus
- Hügieenitarvikute rent
- Pehmepaberi ja hügieenivahendite müük
- Akende pesu
- Kodukoristus erakliendile



Tel 5858 8776
info@timerita.com
www.timerita.com



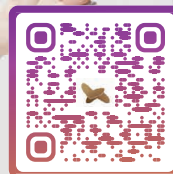
TIMERITA OÜ **MERIKESE KORISTUSED**



VÄÄRTUST LOOV MASSAAŽITOOL VIP GRAND

Personaalne massöör ja isiklik kiropraktik teie kodus või kontoris

Teie käsutuses on **tervisesensor**, **24 automaatprogrammi** ja võimalus lasta asjatundjal koostada või komponeerida ise endale **6 täiesti unikaalset programmi**



LOE BLOGI



MASSAAZITOOL.EE
Massaazitootide meistriklass

Tähetorni 21b, Tallinn
+372 672 6867
+372 501 1733

Energiatõhusad büroohooned jätkuvalt eelistatumad

Eelmisel aastal tuli turule ca 70 000 m² uut büroopinda, millest suur osa on praeguseks üürnikega täidetud. Lisaks asukohale valitakse büroopinda praegu võib-olla isegi rohkem selle energiaklassi, loodussäästlikkuse ja ülalpidamishindade järgi. Mida rohelisem on büroohoone, seda kiiremini leiab see üürnikud ja seda kõrgem on ka hind.

TEKST: MARTIN HANSON FOTO: MILTTON

Suured ettevõtted, kes nagunii kolimist pikemalt ette planeerivad, eelistavad üürida uue, just nende jaoks ehitatud büroo, mitte lasta mõnd valmis pinda ümber ehitada. Lisaks sellele tähtsustavad ettevõtted üha enam rohelist mõtteviisi ning seetõttu jälgitakse keskkonnasõbralikkust ja -säästlikkust ka büroopinna valimisel,“ selgitab Uus Maa Ärikinnisvara kutse-line maakler Aira Veelmaa.

Vähemtähtis pole Veelmaa sõnul ka hoone energiatõhusus, mis drastilise

energihindade tõusu valguses eriti oluline on. „Päikesepaneelid, kaugjahutus, päikesekuumaust tõrjuvad väliskardinad ja muud moodsad tehnoloogiad, mis aitavad hoone energiakulu kokku hoida, on arusaadavalt üürnike jaoks olulised. Siin on mõistagi eelis uutel hoonetel, sest paaril eelmisel kümnendil olid standardid teised,“ lisab maakler.

Vanemad hooned energiatõhusamaks

Vanemate hoonete energiatõhusamaks muutmine on keerulisem ja võib nõuda suuremaid investeeringuid,

samuti võivad hooneosad ning süsteemid hakata jõudma oma eluea lõppu ja vajada väljavahetamist. Energiatõhususe investeeringute tegemisel tuleks näha kulureast kaugemale, teha tasuvusarvutused ja võib olla üllatav, kui kiiresti mõni lahendus praeguste energiahindade juures ära tasub.

„Konkreetsete tegevustena tasub kindlasti üle vaadata hoone energia- ja veetarve ning leida võimalusi nende vähendamiseks viisil, mis ei kahjustaks sisekliimat ega vähendaks hoone kasutajate heaolu. Palju saab ära teha ka tehnoseadmete haldamisel ja hooldusel. Näiteks tuleks uurida võimalusi kaughalduseks ja nutikate digitaalsete lahenduste kasutusele võtmiseks. Andurite ja sensoritega rikastatud lahendused võimaldavad optimeerida süsteemide tööd ning tarbida energiat siis ja ainult siis, kui on olemas vastav vajadus,“ selgitab Foruse energiatõhususe osakonna juht Kairi Nõulik.

Samuti on praeguste energiahindade juures mõistlik kasutada lisaks juba populaarsust koguvatele tava-
pärastele taastuenergialahendustele ka n-ö virtuaalse elektrijaama tarkvara, mis võimaldab paindlikult ajatada suurte elektritarbijate tööd.

Allikad: Ärileht, Roheportaal

Ülemiste piirkonda jahutatakse kaugelt

Utilitas rajas Tallinnasse oma teise kaugjahutusjaama, mis hakkab jahutust tootma Ülemiste City linnaku hoonetele. Nii nagu kaugküte on linnas efektiivsem viis hoonete soojusega varustamiseks, on kaugjahutus parim hoonetes soovitud sisekliima hoidmiseks, eelkõige suvisel ajal.

Kaugjahutus on lokaalsetest lahendustest energiaefektiivsem ja oluliselt väiksema CO₂ jalajäljega. Lisaks pole vaja kaugjahutuse puhul eraldi jahutusseadmeid, mis vabastab ruumi nii hoone sees kui ka selle välispinnal ning kaovad liigsed müra- ja vibratsiooniallikad. Kaugjahutusjaam hakkab jahutust tootma Ülemiste City linnaku hoonetele.

Kaugenergiele ülemineku tagamiseks rajas Utilitas eelmisel aastal linnakusse 1,3 km paralleelselt nii kaugjahutuse kui ka kaugkütte torustikku, luues sellega valmis-oleku Ülemiste linnaku hoonete üleminekuks kaugenergiele. Utilitase esimene kaugjahutusjaam asub Tallinnas Masina tänaval ja varustab alates 2019. aastast Fahle kvartali büroohooneid.

Liginullenergia büroohooned?

Liginullenergiahoone on energiatõhusate ja taastuenergiatehnoloogia lahendustega tehniliselt mõistlikult ehitatud hoone, millel on kuluoptimaalne energiatõhusus. Liginullenergia lahendused sobivad kindlasti ka büroohoonete rajamiseks: nii valmibki sellel aastal Tondil esimene selline kontorihoone, arendajaks US Real Estate – hoones hakkavad tegutsema nii erinevad bürood, ärid kui ka kohvikud.

Eelmise aasta lõpus kuulutas Riigi Kinnisvara välja rahvusvahelise hanke: mõne aasta pärast peaks Tallinna Lennusadama kõrvale kerkima Eesti esimene avalikus kasutuses puidust liginullenergiamaade kompleks, Keskkonnamaja. A-energiaklassile iseloomulikult paigaldatakse hoone katustele päikesepark. Tekkivad biojäätmad töödeldakse kohapeal bioreaktoris, haljastuse tarbeks kogutakse vihmavett. Kaugjahutussüsteem on rahaliselt soodsam, aga säästab hoonete fassaade lokaalsete jahutussüsteemide välisosade paigaldamise vajadusest.

Allikas: Eesti Päevaleht



PÄIKESEPAANEELID

muutuvad järjest populaarsemaks ja põhjusega

Eestis on üha enam hakatud paigaldama päikesepaneele ja ehitama terveid päikeseelektrijaamu. Rohepöörde ning pandeemialainete ajal alanud ja geopoliitilise olukorra tõttu aina kallinevad elektri hinnad on muutnud päikesepaneelid üha populaarsemaks.

Päikesepaneel saab paigaldada nii kald- kui ka lamekatustele. See artikkel keskendub lamekatusele. Lamekatustel saab ära kasutada suure osa katuse pinnast. Seepärast on just lamekatustele hakatud looma terveid päikeseelektrijaamu, mille fotosid on näha ka netiavarustes ja ajakirjanduses.

Millega arvestada?

Päikesepaneelide katusesõbralik paigaldus ei ole küll raketiteadus, kuid vajab siiski erilaseid teadmisi ja oskuseid ning paljude nüansside tundmist.

Paneelid tuleb paigaldada nii, et see ei ohustaks kogu hoone konstruktsiooni, katuse lahendust, ei segaks katuse sademevee äravoolu ja tagaks katusel ohutu liikumise nii katuse enda kui ka paneelide hoolduseks. Lamekatusele saab päikesepaneeli paigaldada sisuliselt kogu katuse pinnale. Meil kiputakse katusele paigaldama päikesepaneeli nii palju, kui vähegi mahub, eirates isegi elementaarset ohutust.

Päikesepaneelid on katusele, selle aluskonstruktsioonidele ja kogu hoonele arvestatav lisaraskus, mida peab arvestama juba projekteerimisel. Uusehitistel teevad seda ehituskonstruktorid, projekteerijad. Vanadel hoonetel tuleks enne päikesepaneelide kavandamist teha hoone konstruktsioonide kontroll.

Enamik meie lamekatuseid on projekteeritud ja ehitatud ainult lumekoormuse ja tavapärase hoolduskoormuse talumiseks. Sellised katused ei ole ette nähtud suurte lisakoormuste ja täiendava hoolduskoormuse talumiseks. Kuigi näiliselt ei juhtu paneelide paigaldamisega midagi, vähendab see siiski oluliselt katuse kestvust ja võib häirida selle toimimist ning hooldust. Näiteks võivad pindpaigaldised oluliselt häirida sademevee äravoolu katuse pinnalt.

Tegele katusega enne päikesepaneelide paigaldust

Katuse remont, uue kattega katmine või koguni tervenisti uuendamine on pärast päikesepaneelide paigaldust oluliselt keerukam, töömahukam, aeganõudvam ja kulukam.

Päikesepaneelide jm pindpaigaldistega koormatud katustel suureneb oluliselt hoolduskoormus ja sellest tulenevad liikumised katusel. Päikesepaneelid ja kommunikatsioonide agregaadid ise vajavad hooldust.

Pindpaigaldised kipuvad koguma katustele rohkem prahti, tolmu ja liiva, mistõttu suureneb ka katuse enda hooldusvajadus.

Kui katusele tekivad lisaraskuste tõttu soovimatud lohud, hakkab sinna kiiresti tekkima raskesti eemaldatav praht, mis on kasvulavaks kõrvõimalikule orgaanikale.

Kõik see mõjutab ka katusekonstruktsiooni kihte ja nende kestvust, eelkõige hüdroisolatsiooni, aga ka soojustust, kaldekihti ja aurutõket.

Madalama paigaldussüsteemiga katusekattele lähedal olevad päikesepaneelide lahendused hakkavad paneelide ja nende aluste alla koguma prahti ja tolmu, mille eemaldamine on väga raske. Eriti aktuaalne on see piirkondades, kus hoone ümber on palju kõrgeid puid, kust eralduvad lehed ja okkad moodustavad paneelide alla valle, mille eemaldamine on ebamugav, aeganõudev ja raske.

Päikesepaneelide planeerimine katusele – katuse turvavarustus

Enne päikesepaneelide paigutuse lahendust katusele tuleb paika panna katuse äravoolusüsteem, äravoolulehtrite, katuselepääsu- ja suitsueemaldusluukide, katuseakende ning kommunikatsioonišahtide asukohad.

Seejärel tuleb määratleda ohualad ja koostada turvavarustuse või piirete projekt lahendus, mis meil üldjuhul ära jäetakse. Ilma turvavarustuse, vähemalt 1100 mm kõrguste piirete või parapettideta ei tohiks päikesepaneelidega katuseid planeerida.

Turvavarustus on tootjakeskne süsteem, kus kõik komponendid on kas sama tootja omad või tema poolt aksepteeritud. Mingit omaloomingut selle projekteerimisel ja paigaldamisel teha ei tohi. On olemas nii kukkumiskaitse kui ka turvasüsteeme. Lisaks ka selliseid, mis kinnituvad päikesepaneelide alustele. Näiteks on sellised Saksa tootjal ABS Safetyl (maaletooja Eestis OÜ Katusemaailm).

Turvavarustuse kavandamiseks ja projekteerimiseks peaks olema läbitud vastavad erialakoolitused.

Sageli ollakse olukorras, kus turvavarustust ei ole enam võimalik nõuetekohaselt paigaldada. Kogu katuse on parema energiamärgise saavutamiseks otsustatud lõpuni päikesepaneeli täis projekteeritud ja nende vähendamine mõjutaks hoone energiamärgist. Siis ollakse dilemma ees, kas maksta lõivu energeetikale või riskida inimeludega. Kahjuks valitakse sageli süüdimatult viimane variant ja turvavarustus paigaldatakse, kuhu mahub, arvestamata selleks vajaliku ruumi või paigalduslahendustega, või jäetakse see hoopis ära.



Lattrauast paneelide alus on kohati otse katusekattel. Kinnitused läbivad katusekatet. Selline paigaldusviis on katusekattele kahjulik.



Kaablid ja juhtmed on paigaldatud vett läbilaskvatele rennidele, mis toetuvad katusele spetsiaalsetele alustele. (Eesti). Kaablirennid võiks olla pealt kaetud.



Katusekatte külge paigaldatavad päikesepaneelide alused Saksamaal. Eeldab korralikku katuse kinnituslahendust.

Päikesepaneelide paigaldus olemasoleva hoone lamekatusele

Olemasolevale katusele päikesepaneelide paigaldamisel tuleks alustada konstruktsioonide kandevõime hindamisest.

Kui see on tehtud, tuleks tellida eriala asjatundjalt katuse audit (vajadusel koos katuse avamistega). Eriala eksperdid oskavad hinnata paneelide mõjusid katusele, olemasoleva katusekatte jääkressurssi, soojustuse ja sõlmahenduste võimekust lisakoormuste talumiseks, samuti turvavarustuse lahendusi.

Vanemad katused võivad vajada ulatuslikku remonti või tervenisti uuendamist. Enamasti saab siiski olemasoleva katuse säilitada. Mõnel katusel saab piirduda vaid uue katusekatte paigaldamisega.

Päikesepaneelide paigalduslahendused lamekatustele

Päikesepaneelide paigaldusel lamekatusele saab kasutada kolme erinevat kinnitusviisi:

- aluskonstruktsioonidele kinnituvate kogu katusekonstruktsiooni läbivate pollaritega;
- katusekatte pinnale ballastiga;
- katusekatte külge.



Modifitseeritud bitümenrullmaterjali (MBR) peale MBR lappidega paigaldatav päikesepaneeli alus. Sellise lahenduse kasutamine eeldab katuse kinnituse arvutusi.



TalTech Mäemaja päikesepaneelid on paigaldatud aluskonstruktsioonidele toetuvatele pollartitele. See tekitab küll marginaalsed külmasillad, kuid võimaldab korrektset katuse hooldust. Hoonel on kõrged parapetid ja seepärast ei ole vaja ka turvavarustust.

Kõikidel kinnitusviisidel on omad head ja vea.

Pollaritele võib päikesepaneeli paigaldada ka siis, kui katus ise on arvestatud vaid hoolduskoormuse talumiseks. Pollaritele saab paneelid paigaldada katusekattest oluliselt kõrgemale, mis võimaldab hõlpsalt nende alt katuse puhastamist. Pollarid läbivad kogu katuse konstruktsiooni ning neile tuleb teha korrektsed veeauru- ja veetihedad läbiviigud aurutõkest ja hüdroisolatsioonist.

Hea näide on **TalTechi Mäemaja**, kus on kasutatud pollaritele toetuvaid alusraame.

Katuse peale ballastiga paigaldatavate paneelide aluste puhul tuleb katusekatet kaitsta. Selleks sobivad spetsiaalsed kummimatid, mis mõnedel aluste tootjatel on komplektis. Näiteks kasutatakse SBRI kummimatte.

Päikesepaneelide aluste kinnitus katusekatte külge on erilahendus. Tavaliselt lisatakse sellistes lahendustes paneelide alustele ka raskused. Seepärast tuleb arvestada katusele langevate oluliste lisakoormustega. Lisaks tuleb katusekatte kinnituse lahendus teha, arvestades päikesepaneelidest tekkivate tuulekoormusutega.

Artikkel valmis
Evri Ehitus OÜ
ja Alo Karu
koostöös.
evri.ee



Hoolduskoristus on iga ettevõtte perioodiline vajadus

Puhastustööde ja igapäevakoristuse sujuvuse tagamine äripindadel on süsteemselt ning detailselt planeeritud tegevus, mille tähtsuse üle võib mõni töötaja hakata mõtlema alles olukorras, kus puhtad tassid ja paberkäterätikud on otsakorral, prügikastid mitu päeva tühjendamata ning akendest ei taha päike enam hästi läbi paista. Kooskõlas ärikliendi konkreetsete soovidega pakub enamik puhastusteenust osutavaid ettevõtteid personaalset lähenemist ja mis peamine – nad võtavad endale suure vastutuse, lubades nii juhil kui ka teistel töötajatel lisamuredega tegelemise asemel igapäevaasjadele keskenduda.

TEKST: UKU ADRIAN ILVES FOTOD: SHUTTERSTOCK



Laias laastus jaguneb ärihoonele pakutav puhastusteenus kaheks: hoolduskoristus ehk igapäevased ja meile kõigile rohkem tuttavad koristustööd ning eritööd, näiteks fassaadi- ja aknapesu, aga ka põhjalikum pörandahooldus koos vahatamisega, mida tehakse keskmiselt kaks korda aastas. Lisanduvad erinevad välikoristused, lumelükkamine ja kojameheteenus. Selles valdkonnas on teenusepakkuja tegelikult üsna palju ning üldises plaanis pakuvad kõik neist ka väga sarnaseid lahendusi ja võimalusi. Siiski

saavad peale hinna tihtipeale otsustavaks hoopis detailid, paindlikkus, kogemuste pagas ja see, kuidas ettevõtte pakutavaid teenuseid esitleda suudab – kas lähenetakse konveiermeetodil või võetakse rohkem aega ning viitsitakse kaasa mõelda kuni viimase aspektini. Kvaliteedi pakkuamiseks tuleb käia regulaarselt koolitustel ja hoida ennast kursis puhastusainete viimaste trendide ning tarnimisvõimalustega, sest pidevalt tuleb turule edasiarendatud aineid ja masinaid, mis lihtsustavad inimeste tööd, kuid mille käsitlemise ning omadustega tuleb ennast esmalt kenasti kurssi viia.



PUHASTUSMASINAD.EE
KÖIK PUHASTUSMASINATEST

PROFESSIONAALNE PUHASTUS ILMA PIIRANGUTETA!

Innovaatilisus, jätkusuutlikkus ja lihtsus – need on omadused, mis iseloomustavad meie poolt pakutavaid puhastusmasinaid, puhastusaineid ja -tarvikuid. Sinu uus ja tubli abiline koristamisel ootab Sind: www.puhastusmasinad.ee

Puhastusmasinate müük, rent ja hooldus.

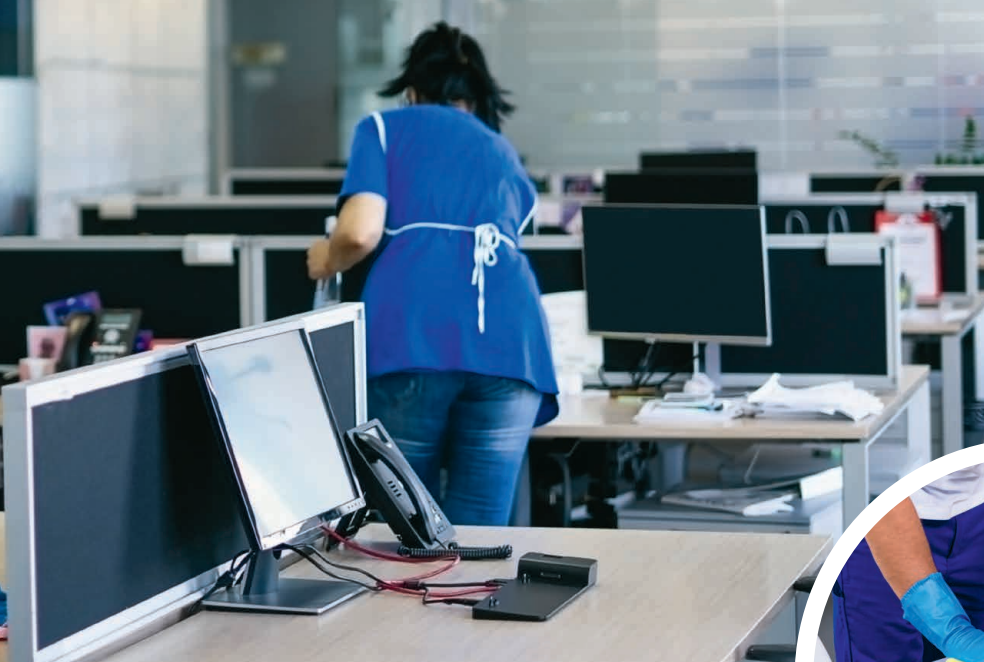
Lai valik uusi ja ka kasutatud masinaid!



Kulumaterjalid ja varuosad.

OLEME KOLINUD UUELE AADRESSILE Betooni tn. 14/boks 17, Tallinn

Lumeranta OÜ | Telefon: +372 5667 4345 | info@puhastusmasinad.ee | www.puhastusmasinad.ee



M&M Hooldusteenuste OÜ juhatuse liikmel Ilmar Sillaotsal on suurfirmades töötamise kogemust 19 aastat ja viimased viis aastat on mees koos elukaaslasega pakkunud kõikehõlmavat puhastusteenust peamiselt äriklientidele. Aktiivse kliendibaasi olemasolule on kaasa aidanud nii varasemad tutvused kui ka kvaliteetse töö tulemusel levinud soovitusel.

Suurem vastutus ja organiseerimisvõime

Sillaotsa sõnul ei ole puhastusvaldkonda töötajat leida sugugi nii kerge, kui pealtnäha võib tunduda, sest peale pideva koolitusvajaduse

võetakse endale ka suur üldine vastutus. Töö peab igal juhul tehtud olema ja ühe töötaja haigestumine tähendab seda, et uus inimene peab kohe võtta olema. Puhastusfirma palkamisel on oluline roll kontori või ettevõtte suurusel. Suurema pinna puhul ei pruugi oma töötaja jõuda kõikide puhastustöödega kvaliteetselt tegeleda ning mängu tuleb inimlik laiskus ja mugavus. Väsimus ja ruttu koju saamise ettekäane võivad tingida pooliku ning lohaka tulemuse. Puhastusteenuse pakkuja

suurem vastutus aga välistab eespool kirjeldatud olukorra, veel organiseeritakse tarnijatelt vajalikud vahendid ja masinad, muu hulgas ka nende hooldus.

Uue kliendiga kohtumine algab puhastusfirmal tavaliselt kontori pinna ülevaatamisega, mille käigus arutatakse läbi koha spetsiifika ja graafik kuni selleni välja, kas klient soovib kontori laudadelt tasside kokkukorjast. Mõni klient eelistab prügi kotte ise tellida ja paigaldada, mõni jälle mitte. Sama lugu on nõudepesumasinaga tablettidega. Väljakujunenud hea tava järgi tohib koristaja laualt puhastada ainult vähemalt A4 suurust pinda. Osa kliente ei soovi laua puhastamist ühelgi juhul, teised aga annavad selleks nõusoleku ega pahanda, kui mõni paber on hommikul veidi teises kohas. Professionaalne koristaja harjub ära ka sellega, kui vaid paar konkreetset töötajat ei luba enda laualt tasse koristada.



Korda aitab luua objektikaart

M&M Hooldusteenuste OÜ juhatuse esimehe Merike Aidla sõnul tehakse sellistel puhkudel reeglina objektikaart, millega luuakse iga ruumi jaoks süsteem ja kus on kirjas, mis ülesanne mingil päeval tegemist vajab. See lihtsustab nii kliendi kui ka koristaja elu. Koristajad teavad, et kõigel on oma süsteem ja iga asja koristamiseks on kindel liigutus. Masinad suurendavad küll teenuse kiirust, ent inimfaktor ei kao. Puhastusfirmadele ainete müüjatel on kohustus kvaliteeti tagada. Iga pinna ja pleki jaoks on konkreetne aine ning tarnijad oskavad vastavalt vajadusele alati soovitusi jagada. Tihti peale tegeleb puhastusfirma ka ise millegi vahendamisega, näiteks koridorivaipe puhastamise ja transpordiga. Seda kõike jällegi selleks, et ettevõttel oleks vähem muret ja väiksem ajakulu.

Suuremas plaanis häirib Aidlat asjaolu, et büroosid ehitades ja arhitektuuriliselt kujundades ei tehta koostööd puhastusfirmadega ega mõelda piisavalt majade, akende ning pindade hooldamise peale. Tema sõnul vaadatakse tihti üksnes ehitise esteetilisest poolt, aga ei mõelda sellele, kes hakkab tulevikus selle kõige eest hoolitsema. Fakt, et hoonele või selle akendele ei saa tõstukiga ebasobiva pinnase tõttu piisavalt ligi, avastatakse alles hiljem.

Iga kodu ja kontor on eriline ning seetõttu vajavad need alati suurt tähelepanu ja hoolitsust. Meie kõigi jaoks on tähtis, et meie ümbrus oleks hoolitsetud ning puhas.

Aega on alati VÄHE!

Tänapäeva kiire elutempo juures soovime aga oma vähest vaba aega veeta koos pere ja sõpradega.

Soovime, et aega jääks iseendale ja hobidele ning sealjuures saaksime rõõmu tunda puhtast ümbrusest.

PAKUME KODU- JA KONTORIKORISTUST, TÄNU MILLELE JÄÄB TEILE ROHKEM KVALITEETAGA JA TEKIB VÕIMALUS TEGELEDA ASJADEGA, MIS TEGELIKULT MEELDIVAD.

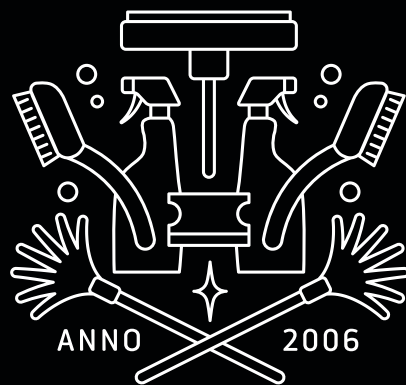
► PAKUTAVAD TEENUSED:

- kontori koristus
- kodukoristus
- majahoidjateenus
- akende ja klaaspindade pesu
- kolimisjärgne koristus
- vaipade süvapesu
- PVC-põrandate süvapesu ja vahatamine
- kivipõrandate süvapesu
- lumekoristus
- muruniitmine



avira
PUHASTUS

Täpsema hinnapäringu saamiseks helistage tel 5553 1511 või kirjutage info@avira.ee



KENDRA

PUHASTUSTEENUSED

REGULAARNE KORISTUSTEENUS ja SUUPUHASTUSED

- BÜROOPINDADELE
- LAO- ja TOOTMISPINDADELE
- AVALIKELE HOONETELE
- KAUBANDUSKESKUSTELE

Kontakt:
tel 5660 2112
info@kendra.ee

Tallinna kontor
Pirita tee 20, P-korpus
tel 5564 0779

Tartu kontor
Teguri 55, 1 korrus
+372 56 688 104

www.kendra.ee



VANA JA UUE SÜMBIOOS

Üks vana ja väärikas kontoripind sai tänapäeva vajadustele vastavaks. Palazzo Interiorsi ja kliendi koostööna on Ruukki Pärnu kontoril moodne sisu ning uus ilme.

TEKST: LELE SAARTS-GANSEN, ALL MEDIA

TOIMETAS: EVE KALLASTE **FOTOD:** MARIE ROSALIE HANNI

Tänapäeval ehitatavates büroohoonetes on juba ehitusprojekti tegemisel arvestatud kõiki asjaolusid, mis kuuluvad kontoritöö tegemise nõudmistele hulka. Erilist tähelepanu saavad näiteks kommunikatsioonide lahendused, nagu ventilatsioon, valgustus ja akustika. Kui aga kaasajastamist ootab rohkem kui 20 aastat vana tootmis- ja büroohoone, on väljakutseid ja põnevust palju.

Kliendil oli vajalike tööde mahust hea nägemus. Palazzo Interiorsi töö ei saanud piirduda vaid kerge remondi, viimistluse muutmise ja uue mööbliga – tuli luua täiesti uus kontseptsioon.

Kaasaegne ruumiplaneering

Kõnealusel kontoris oli vajadus nii avatud tööala kui ka juhtkonna kabinetite, nõupidamisruumide ja puhkeruumi järele. Avatud tööala on nüüd kohas, kus varem olid veidi kulunud moega kabinettid ja nende ees suur tühi koridor.

Juhtkonna kabinettide ala vajab helgemat ja valgemat valguslahendust.

Plekkprofiilist siseseinad, mis tekitasid ebameeldivat kajaefekti, on asendatud helikindlate klaasseintega. Sinna ruumiossa planeeriti ka uus väiksem nõupidamise ruum.

Pärnu kontoris on vaja käia kohapeal ka teistel Eesti või välismaa kontorites töötavatel kolleegidel. Seega oli vajadus luua lisatöökohad, kus nad saaksid oma jooksu- või tööülesandeid täita. Selleks valiti suure potentsiaaliga valgusküllane galerii, mis ühendab kliendi kaupluseosa kontoriosaga. Külaskävitavad kolleegid saavad võtta laptop'i ja töötada mugavas tugitoolis või sättida end kõrgema laua taha akna alla. Tugitoolis töötava inimese telefonikõnede või videokõnede vaigistamiseks teiste ümbritsevate kolleegide jaoks valiti ka kõrged helisummutavad tugitoolid.

Tihti käivad kontoris töötavad inimesed lõunapausi ajal kohvikus, vahel saab ju kliendikohtumisigi lõunasöögiga koos teha. Ruukki kontor asub aga kesklinnast eemal, söögikohad jäävad kaugele ja seega võtavad inimesed toidu tööle kaasa. Seetõttu

Ruukki Pärnu kontori II korrus

Tellija: Ruukki Products AS

Sisearhitektid: Airita Aim ja Reena Rist, Palazzo Interiors

Mööbel: DVO.it ja Sitland.it (tarnija: Palazzo Interiors OÜ)

Põrandakatted: Forbo (tarnija: Floorin AS)

Valgustid: Fagerhult Eesti

Rippuvad akustilised paneelid: Wall Design

osutus vajalikuks avar puhkeruum, kus lisaks lõunatamisele saab teha pausi, kolleegidega jutustada või lauajalgballi mängida. Toreدا lisana olid kontoris ka töötajatele mõeldud saunaruumid, mis said uuendatud.

Kutsuv disainikontseptsioon, materjalid ja viimistlus

Varem oli kontori stiil aegunud – paljud ruumid olid hämarad ja sisustatud massiivse tumeda mööbliga. Palazzo Interiorsi ülesandeks sai luua kaasaegne töökeskkond, kus nii töötajatel kui ka ettevõtte külalistel oleks innustav ja mugav olla.

Akustikaprobleemi lahenduseks ja ühtlasi kogu uue kontori värvilahenduse inspiratsiooniks sai vaipkate. Vaiba värvidega eristati erinevad

tsoonid – töötsoonid, nõupidamiste ala ja puhkeala. Mõned eraldiseisvad ruumid, nagu suur nõupidamise ruum ja puhkeruum, on markeeritud värvilistest vaipadega.

Vaipade värvidest inspireerituna kasutati avaliku tööala akustika tasakaalustamiseks lakke riputatavaid värvilisi akustilisi paneele. Need ümmargused paneelid moodustasid ümmarguste rippvalgustitega koos mängulise kompositsiooni. Lisaks viimistleti ruumi toetuspostid akustiliste ribipaneelidega.

Värviliste vaipade ja valgustite juurde valiti õhulise moega monokroomne mööbel. Lisaks rippvalgustitele on peidetud allalastud laeosa LED-riba-valgustus.

Kontori töökeskkonda on integreeritud mitmeid tänapäevaseid kontori- ja mööblilahendusi. Kliendi soovil valiti töölaudadeks elektrilised tõstuklaudad, et inimesed saaksid vaheldust, valides istuva ja seisva asendi vahel – nii ei jää tööpäeva lõpuks selg ja jalad kangeks. Koridoris leidis koha akustiliselt eraldatud kõnebokside neile, kellel on vaja tihti kõnesid teha.

Kuna kliendi soov oli tuua väljast tuppka looduse temaatikat, kasutati galeriis ja väikeses nõupidamisruumis samblapaneelide vaheldumisi akustiliste ribapaneelidega. Looduse motiive on lisatud ka kõigisse renoveeritud tualettruumidesse.

”

Vaipade värvidest inspireerituna on avaliku tööala akustika tasakaalustamiseks laes värvilised akustilised paneelid.



Avatud planeeringuga kontorite võidusaaga on lõppenud?

Kontor pole enam ammu lihtsalt üks koht, kuhu tullakse tööd tegema. Eriti olukorras, kus paljudel juhtudel on tööd võimalik teha asukohast sõltumata ja kokku tuleb tulla eelkõige ühtsustunde saavutamiseks või klientidega kohtumiseks. Ent kas oleme teinud kõik selleks, et inimestel oleks mugav ka kontoris tööd teha ja soov sinna pidevalt tagasi tulla? Ja kas kontor aitab kaasa ka meie eesmärkide saavutamisele?

Meeskonnatöö aluseks on koostöö ja pikalt on arvatud, et just avatud planeeringuga kontorid aitavad sellel paremini sündida. Viimased uuringud viitavad aga vastupidisele ja üha rohkem räägitakse sellest, et mitte kõigile ei sobi töötada keskkonnas, mis võimaldab kiiret reageerimist ja pidevat kommunikatsiooni. Eriti ebasobilik on taoline töökorraldus neile, kellelt eeldatakse detailidele keskendumist või muid loomingulisi tegevusi.

See ei tähenda muidugi, et kõik avatud pinnad tuleks kinniseks ehitada, sest ka avatud planeeringul on oma võlusid. Pigem tasub võimalusel pöörata tähelepanu paindlikumale planeeringule, luues korraga nii avatud tööpaiksid üldiseks tööks kui ka vaikseid piirkondi neile, kes eelistavad töötada vähem müra-rikas keskkonnas. Kuid kuna tihti peale asuvad kontorid üüripindadel, siis võib olla keeruline hakata avatud planeeringuga ruumile vaheseinu ja kabine-tiruume ehitama. Sellises olukorras on parim kasutada helisummutava konstruktsiooniga klaasist vaheseinu. Need jätavad ruumi avatuse, aidates lahendada müraprobleemid. Muu hulgas on sellised teiseldatavad vaheseinad ka suurepärane lahendus koosolekuruumide loomiseks.

Alternatiivina võib kasutada ka akustilisi paneele, mis võimaldavad olemasolevaid töökohti eraldada nii visuaalselt kui ka heliliselt. Taolise lahenduse kasuks räägib muu hulgas ka teiseldatakse võimalus, et vajadusel ruumi lihtsasti ümber paigutada.

Nii laiemas maailmas kui ka Eestis on hakanud levima mõtteviis, et tegelikult pole oluline, kus või kuidas tööd tehakse, peamine on ühtekuuluvustunne ja suur missioon. Ajutiselt võib sellest ka piisata, eriti olukorras, kus kokku on tulnud entusiastid, kes magamata ööde saatel ettevõtte vundamenti loovad. Ent kogemus näitab, et hea sisekujundus aitab ka kõige varasemas faasis inimestel paremaid ja jätkusuutlikumaid tulemusi saavutada.

Tööülesannetel on mitmeid erivajadusi

Kuna kõik tööülesanded pole veel sellised, mida saaks täita kott-toolist, sülearvuti süles, siis tuleb pöörata rõhku ka erivajadustele. Osal juhtudel piirdubki see vaid suurema pinnaga lauaga, kus oleks lisaks arvutile ruumi ka joonistamiseks või millele saaks asetada korraga mitu monitori.

Tihti peale eeldab see ka õige suuruse ja eripäradega kappe, kus saaks hoida kõiksugu materjale, raamatuid või dokumente. Sellisel juhul tuleb pöörata tähelepanu ka sellele, et mõningaid asju võib kapist olla tihemini vaja kui teisi, seega peaks osa kapist olema lahtiste riulitega.

Ent kindlasti tasub tähelepanu pöörata mööbli ergonomoomikale, et need, kes päevad läbi laua taga peavad istuma, säilitaks terve rühi ning saaks võimalikult kaua ja murevabalt tööl käimist jätkata.

Kodune töökeskkond uuele põlvkonnale

Uute põlvkondade tööturule sisenemine on toonud juurde mitmeid värskeid töömeetodeid. Muu hulgas pole kontor enam lihtsalt praktiline töö ära tegemise koht, seal peab valitsema mõnus ja hubane õhkkond.

Näiteks on kasvamas trend, et kontoritöötajad eelistavad töötada kodust. See aga viitab peamiselt sellele, et tavapärane töökeskkond pole töötajatele piisavalt atraktiivne, sest puuduvad kodune mugavus ja hubasus. Samal ajal toob see aga kaasa tiimiliikmete üksteisest võõrandumise, sest vaid *chat*'i põhjal ühtekuuluvustunnet pikalt ei hoia.

Seega tuleb atraktiivsuse saavutamiseks kontoriruum muuta kodusemaks. Seda saab teha, hāgustades koju ja kontoris sobiva mööbli vahelist piiri. Lihtsaim on selleks ka kontoris kasutada pehmeid tekstiilist aknakatteid, vaipasid, mugavaid diivaneid ja tugitoole, või lisada ruumi dekoratiivseid pilte ning toataimi. Lisaks võib ka seinad koduste tapeetidega viimistleda.

Igat ruumi kujundades ja sisustades tuleks esmalt põhjalikult välja selgitada ruumis tööle asuvate inimeste vajadused ja ootused. Seejärel tuleks keskenduda just neile vajadustele vastavate lahenduste loomisele, lisades samal ajal ka isikupäraseid elemente, mis panevad interjööri elama ja sobivad kokku praktiliste lahendustega.



Ahrens
Investing
ERITELLIMUSMÖÖBEL



Eritellimusmööbel
projektist
paigalduseni
aastast 2003



Valmistame garderoobe, magamistoa-,
elutoa-, vannitoa- ja kööginööblit.
Samuti mööblit avalikesse ruumidesse



www.ahrens.ee

Eestis on suur puudus multifunktsionaalsest sündmuskeskusest

Eesti konverentsiturg on viimase kümne aastaga palju muutunud. Lisandunud on ägedaid sündmuste korraldamiseks loodud kohti, paljud vanad seminarisaalid on renoveeritud, paremaks ja läbimõeldumaks on muutunud valgustus, tehnika, toitlustus- ning meelelahutusteenus. Millest on aga Eestis tõsiselt puudus, on korralik suur multifunktsionaalne sündmuskeskus.

TEKST: GERLI RAMLER

MTÜ Eesti Konverentsibüroo tegevjuht Kadri Karu on konverentsimaastikul toimetanud juba viimased 30 aastat – nii konverentside korraldaja kui ka Eesti turundajana. Viimase kümne aasta jooksul on tema sõnul konverentsid-seminarid väga olulised nii erinevate teadusvaldkondade ja erialade arendamisel, ärisidemete sõlmimisel kui ka rahvusvahelises koostöös teadusasutuste, ettevõtete ning riiklike organisatsioonide vahel.

„Vaatomata vahepealsele koroonajaajale ja järgnenud julgeolekukriisile ei ole konverentside olulisus sugugi kadunud, vaid meie spetsialistid, eksperdid ning teadlased osalevad väga aktiivselt erinevatel rahvusvahelistel sündmustel ja korraldavad neid ka ise. Samuti toovad neid Eestisse, muutes Eesti tähtsate teemade arutelude keskpunktiks. Kui 2019. aastal oli konverentside osas rekordaasta, siis praegu veel see turg täiesti taastunud ei ole, välja arvatud suurte rahvusvaheliste eriala- ja teaduskonverentside osakaal – neid korraldati aastal 2019 Eestis 161, mullu 166. Kahjuks ei

ole veel täielikult taastunud korporatiivsed rahvusvahelised konverentsid,“ räägib Karu.

Ta lisab, et Eestis on ägedaid kohti erinevate sündmuste korraldamiseks, näiteks 2021. aastal valminud Tallinna Sadama moodsa ja kaunite vaadetega kruiisiterminali hoone, mis mahutab ligi 2000 külalist. Alexela Kontserdimaja suur saal mahutab 1829 külastajat kolmel tasandil ning sama katuse alla koonduvad erinevaid võimalusi pakkuvad kinosaalid ja fuajeed. Väliskülaliste lemmikuks on kujunenud Lennusadam, kus saab korraldada püstijalavastuvõtte kuni 1500 inimesele ja galaõhtusööke kuni 800 inimesele. „Inimesed tahavad lisaks asjalikule seminarile ja ärikontaktidele kogeda ka kohalikku kultuuri ning meie meremuuseum on selleks suurepärane koht,“ nendib Karu.

Samuti on populaarsed paigad Kultuurikatel ja Eesti Rahva Muuseum Tartus. Ka hotellid on konverentsideks mugavad, sest nende puhul saab majutuse, toitlustuse ja spaateenused kõik ühest kohast. Suurimad konverentsisaalid on Tallinnas näiteks Swissôtelis, Hilton Tallinn Park Hotellis ja Original Sokos Hotel Virus.

„Millest Eestis aga tõesti puudus on, on suurem multifunktsionaalne sündmuskeskus,“ ütleb ta. „Oleme sellest aastaid rääkinud, aga seni pole riigi ja omavalitsuse toel see sündinud ning ainuüksi erasektori rahastusega selline kinnisvara ei teki – ka teistes riikides on paljudes keskustes avaliku sektori osalus. Konverentsiruumid, eriti hübriidürituste puhul, vajavad spetsiifilist tehnoloogiat, mikrofone, kaameraid, kaamerate kraanasid, kõlareid, suuri LED-ekraane, tõlkeruume. Paljud konverentsid eeldavad omanäolist lavakujundust, suuremat saali plenaaristungiteks ja lisaruume töötubadeks, näituseruumi ärikontaktide jaoks ning palju fuajeepinda, kuhu riputada reklaame ja panna üles osalejate bokse. Lisaks stuudioid, pimendamismõimalust ja erinevaid ruume või lavasid programmide vahetuseks. See nõuab suuremaid ruume ja eraldi suuremat keskust, kus saaks korraldada nii konverentse kui ka muid sündmusi.“

Mis saab veebiseminaridest?

Veebiseminaride osas avaldab Karu arvamust, et vahepealne koroonajaag tõestas selgelt, et veebikohtumised ei asenda isiklikke kontakte. „Veebil on

oma roll kiirete töökoosolekute puhul, ent mitte konverentside korraldamisel ning võrgustiku ja äri arendamisel. Päriselt kohtudes on parem kontakte sõlmida, informatsiooni vahetada ja uusi tutvusi luua. Veebiüritused ei saa seda asendada.“

Ta lisab, et kindlasti toimuvad aga aktiivselt edasi hübriidkonverentsid, kus üks osa osalejatest on reaalselt ühes saalis kohal, teised aga on liitunud veebi teel. „See on väga hea võimalus nii riskide maandamisel kui ka siis, kui on vaja sündmusse kaasata neid, kes ei saa kohale reisida, näiteks IT-seminari puhul teises maailmas otsas elavad arendajad või kasutajad.“

MTÜ Eesti Konverentsibüroo on 2008. aastal loodud liikmepõhine Eesti konverentsiturismi katusorganisatsioon, mille eesmärk on Eesti kui konverentsimaa rahvusvahelise maine kujundamine ja tuntuse kasvatamine ning Eestis toimuvate rahvusvaheliste konverentside arvu suurendamine. Büroo põhitegevuseks on Eesti kui rahvusvaheliste konverentside sihtkoha tutvustamine ning korraldajate tasuta nõustamine konverentside Eestisse planeerimisel ja teenusepakujate leidmisel.



Kadri Karu

Foto: Toomas Tuul

Foto: Shutterstock



ÄRA LASE ENDALE MÜÜA ILLUSIOONI!

Vali päris ventilatsioon, vali FläktGroup!



COMPACT



MODULAR



POOL



Usaldusväärsed ja kvaliteetsed ventilatsiooniseadmed alates aastast 1918

Vali seadmed otse internetist:
acon.flaktgroup.com

FläktGroup Eesti OÜ
www.flaktgroup.com
heikki.jurilo@flaktgroup.com

EHITAME TEIE TULEVIKU HEAKS

LOOME UNISTUSI, MIS KESTAVAD

TEGEVUSALAD:

ÄRIKINNISVARA EHITUS & RENOVEERIMINE

NOCC teeb ärikinnisvara ehitus- ja renoveerimistöid peatöövõtu meetodil. Kliendi soovide ja vajadustest lähtudes pakume terviklikku lahendust teie projektile.

PROJEKTEERIMINE

Pakume uutele ja renoveerimist vajavatele projektidele arhitektuursete, konstruktiivsete ja tehnosade projekteerimist.



TUTVUSTUS:

NORDIC CONSTRUCTION CONSULTING

NOCC Solutions OÜ on Eestis loodud ehitusettevõtte, millel on rahvusvahelised ehitusalased teadmised, mis on saavutatud tänu aastatepikkusele tegutsemisele Põhjamaades. Oleme peamiselt üldehitusega tegelev ehitusettevõtte, mille eesmärk on pakkuda kliendile täisteenuslahendust alates projekteerimisest kuni lõppviimistluseni.

Et teha tulemuslikku tööd, tuleb probleemidega tegeleda enne probleemide tekkimist. Sellest oleme lähtunud oma meeskondade ülesehituses, arvestanud nii tellija kui ka tööliste soove, et jõuda parima võimaliku tulemuseni kõigile meelepärases töökeskkonnas.

www.nocc.ee

info@nocc.ee / tel 5355 2904 / tel 5561 9631
Staapli 3-73, 10411 Tallinn, Harjumaa