



Äripäev

Kinnisvara

september 2017 | nr 7 (98) | kinnisvarauudised.ee | Kinnisvarahalduse TOP

NIIDU TEE 1 JA 2 RIDAELAMUD, JÄRVEKÜLA, RAE VALD

KLIENDIPÄEV

16.septembril
kell 11.00-15.00

- 6 korteriga ridaelamu;
- 3 magamistoaga läbi kahe korruse korterid pinnaga 100,0 m²/korter;
- energiaklass B, individuaalne gaasiküte, soojustagastusega ventilatsioon;
- 2 parkimiskohta igale korterile, laste mänguväljak, korteriomandid;
- **VIIMASED KORTERID!**

Hind 165 000 €/korter

SISUJUHT



4-11 Kinnisvarahalduse ja -hoolduse TOP: tippu viisid püsivad suhted

12-13 Ossinovski arendus on üks neist, mis Reidi teest võidab

14-15 Parkimismajade buum

16-17 Teated

18 Ärikinnisvara majandamiseks kerkivad päikeseelektrijaamad

20 Olmejäätmete vedu kallineb

22-23 Kortermaja sügisel korda

24-25 Haabersti ringil

26 Kolumn: Ruta Arumäe

27-28 Korterturg: buum või mitte?

30 Laopinnad: väikesed lähevad kiirelt kaubaks

Toimetaja: Anne Oja,
tel 667 0111, e-post: anne.oja@aripaev.ee
Reklaami projektijuht: Romek Ilves,
tel 56 91 9889, e-post: rome.ilves@aripaev.ee
ftp.aripaev.ee/incoming/Rekl
Kujundaja: Margit Toovere, OÜ Kujundusvabrik
Fototoimetaja: Viivika Rõuk, viivika.rouk@aripaev.ee

Äripäev

Peatoimetaja: Meelis Mandel
Väljaandja: AS Äripäev
Vana-Lõuna 39/1, 19094 Tallinn
telefon: (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 levik:
e-post: register@aripaev.ee
tel: (372) 667 0099

Tellimine internetis:
www.aripaev.ee/tellimine

Äripäeva tellija eelised – ostukeskkond privileeg.aripaev.ee ja soodsaim võimalus soetada Äripäeva raamatuklubi raamatuid.

Äripäev veebis: www.aripaev.ee
Trükk AS Kroonpress

Toimetus võtab endale õiguse kirju ja kaastöid vajaduse korral lühendada. Toimetuse kaastöid ei tagasta. Koik ajalehes Äripäev ja tema lisades avaldatud artiklid, fotod, teabegraafika ehk päevakajalised, majanduslikul, poliitilisel või religioosel teemal on autoriõigusega kaitsitud teosed ning nende reprodutseerimine, levitamine ning edastamine mis tahes kujul on ilma ASI Äripäev kirjaliku nõusolekuta keelatud. Kaebuste korral ajalehe sisu kohta võite pöörduda Pressinõukogusse, pn@eal.ee või tel (372) 646 3363.

JUHTKIRI

Motivaatorid muutuvad

Tööd on palju, kuid tänavuse kinnisvara korrashoiu TOPi esinumber HKP ei saa soovi korral laieneda. Neid inimesi, kes saaks, oskaks ja tahaks kinnisvara hool-dada, ei ole lihtsalt enam juurde võtta.

Enam ei ole isegi neid, kes vaataks tööturul ringi suurema palga järele. Kõik, kes vähegi tööd teha tahavad, on kuskile juba oma koha leidnud.

Töötajate puudus ei ole ainult HKP mure. Sama juttu räägivad mitmeid aastaid ka nende konkurendid ja teiste majandusharude ettevõtjad.

Töötajate poolelt vaadates võib jäl-legi öelda, et kui vähegi midagi saad, oskad ja tahad teha, on sul kohe graafik kolmekordselt üle broneeritud. See tähendab, et tööd jätkub mitte 24/7, nagu oli tavaks öelda vanasti, vaid seadusega lubatud piirkoormus tuleks korrutada vähemalt kolmega.

Kui küsida, mis motiveerib tegijat inimest töökohta vahetama, ei ole see juba ammu palgatõusu lubadus. Miks? Sest tavapärasest suurema palga pakkujad garanteerivad reeglina ka enda-poolsed tõsised vaeleavestused ehk üle inimjõu käivad "väljakutsed" – seda nii juhtimise, müügi, teeninduse, tootmise kui mistahes muus vallas.

N-õ viimast kaua välja ei pigista

Kinnisvaraturul levinud käsundus- ja agendilepingud võimaldavad inimes-test välja pigistada ka n-õ viimast hin-getõmmet, kuid tööjõukriisi see ei la-henda.

24/7 ning suurema koormusega töö-tades on üsna tõenäoline, et langed pere- ja terviseprobleemide tõttu rivist välja juba ammu enne, kui vanaduspension iikka jõuad.

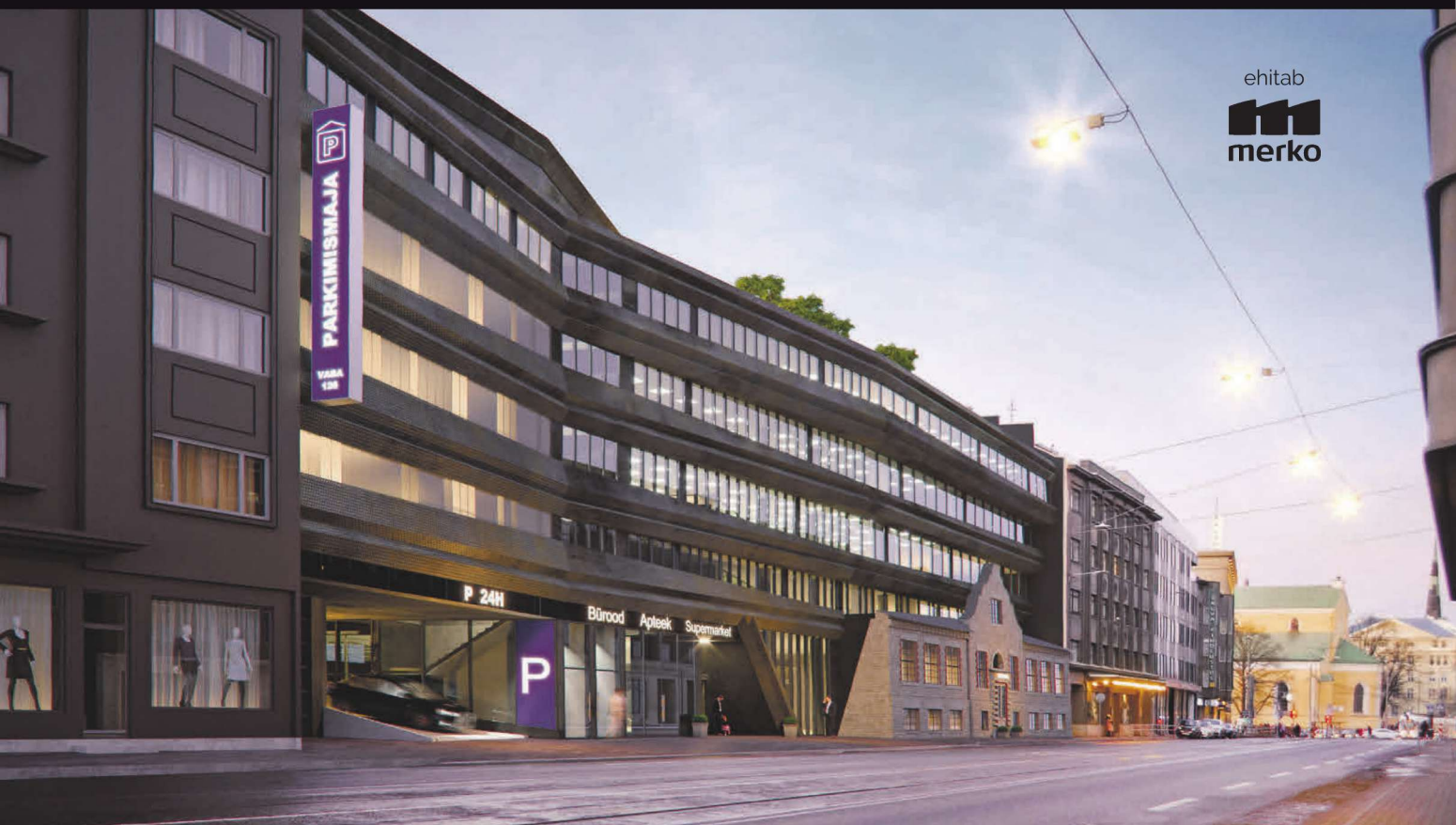
Jah, ettevõtja saab pere-, motivat-siooni- ja terviserikkega töötaja "maha kanda" kui vanaraua, kokku jooksnud tarkvaraga roboti. Meil ei ole aga nii palju noori peale tulemas, et nad augud täidaks. Eesti rahvastik vananeb tehnoloogiliste uuenduste levikust, majanduse ja palga kasvust oluliselt kiiremini.

Seetõttu julgen väita, et raha ja täna-päevase büroomööbli või teiste tööva-hendite asemel on motivatsioonis esi-rinda tõusmas hoopis võimalus praegust palganumbrit vähendamata töö-aega ja mahtu jõuliselt piirata.



ANNE OJA
Kinnisvara toimetaja

» Töötajate poolelt vaadates – kui vähegi midagi saad, oskad ja tahad teha, on sul kohe graafik kolmekordselt üle broneeritud.



Võites aega. Väärtustades mugavust.

Suur parkimismaja
koos autopesulaga



Mugav
supermarket



Liftid avanevad
kontorisse





◀ HKP omanik
Ergi Enok ja
tegevjuht Mati
Mäe peavad
oluliseks mees-
konnatööd ja
püsikliente.

FOTO: KINNISVARA-
UUDISED.EE

KINNISVARAHALDUSE JA -HOOLDUSE TOP

Püsisuhted viisid HKP tippu

Töötajad HKP Tallinna kesklinna kohvilõhnalises kontoris, mis asub kunagise autobaasi päevinäinud hoonetes Magasini tänaval, naeratavad.

ANNE OJA
anne.oja@aripaev.ee

Äripäev



Äripäeva kinnisvara korrashoiuettevõtete TOPi koondarvestuse esikoht tuleb neile suure üllatusena, kuigi HKP jõudis paar aastat tagasi esikolmikusse juba 2014. aasta tulemustega.

“Oleme igapäevaselt toimetanud, püüdnud olla head koostööpartnerid,” selgitab edu tagamaid HKP juhatuse liige Ergi Enok. Pikapeale kooruvad siiski

välja mitmed tõsiasiad, mis 2016. aastal HKP tublile tulemusele on hoogu juurde andnud. Näiteks võideti mullu Lasnamäe linnaosa avalike parkide ja haljasalade aastaringse hoolduse hange. HKP hooldab varasemast Nõmme linnaosa ja Saue valla haljasalasid ning võitis tänavu nelja piirkonna haljasalade heakorra hanked Tartus.

“Niidame kokku ligikaudu 250 hektaril ja tagame seal heakorra,” täpsustab Enok. Hooajalisi heakorratöid tehakse Tallinnas ja Harjumaal, Tartus ning Rakveres, kus on harukontorid.

HKP kliendid jagunevad laias laas-

TEENUSED

Siseruumide heakorrateenused

Siseruumide regulaarne ja perioodiline koristusteenus puhta ja meeldiva väljanägemise tagamiseks.

Eripuhastustööd

Tegevused, mis on vajalikud ehitise esteetilise välimuse säilitamiseks, mida tehakse sise- või välikoristuse regulaarsele hooldamisele lisaks.

Terviklahendused

Terviklahenduse eesmärk on pakkuda kliendile mugavusteenust, millega tagatakse kinnisvaraobjekti kasutatavuse kvaliteedi tase. Teenuse kaudu koondatakse kõik erinevad teenused ühe vastutaja alla.

15 AASTAT TEENINDUSKOGEMUST

Puhastusproff OÜ | Türi tn 10c 11313 Tallinn
+372 670 6655 | +372 553 9399 | info@puhastusproff.ee



Kinnistute heakorrateenused

Mehitatud ja mehhaniseeritud väliterritooriumi korrashoid hooldatud ja nõuetega vastavuses krundi tagamiseks.

Teenindame kliente üle Eesti

Näiteks koolimaju, tanklakette, tootmishooneid, kaubanduskeskusi jne.

Korrashoiuteenuste kontseptsioonide koostamine ja nõustamine

Teeninduskontseptsioonide koostamine ja nõustamine, lähtudes kliendi vajadustest ning majanduslikest võimalustest

puhastusproff.ee

tus kolme gruppi: kohalikud omavalitsused, ärikliendid ja koduaedade rajamiseks haljastuslikke ehitustöid tellivad erakliendid. Kohalikud omavalitsused ja riigihanked annavad kõige suurema osa tööst. Klientide hulgas on ka ligi 50 korteriühistut üle Eesti. Kliendid ja koostöösuhetel on neil valdavalt mitte projektpõhised, vaid pikaajalised ning uute tellimuste võitmiseks odavpakkumisi ei tehta.

Hea töö on kliente juurde toonud

Enok ütleb, et HKP hoolduskoristuse maht on viimasel aastal-kahel tõusnud. Ettevõtte peamiseks tegevusaladeks nimetab ta väliheakorda ja sisehoolduskoristust. Jah, kodulehe andmetel tegelevad nad ka autopesuga, kuid seda peamiselt enda tarbeks, oma sõidukeid ning tehnikat käivad pesemas ka koostööpartnerid.

“Meil ei ole kunagi olnud müügijuhiti ega müügimeeskonda. Hea töö on rääkinud iseenda eest ja kliendid on meid ise üles otsinud, projektijuhid on teinud neile otsemüüki,” räägivad Enok ja teine juhatuse liige Mati Mäe otsekui ühest suust.

Tänavuse TOPi koondvõitjat eristab mitmetest suurematest heakorraetevõtetest see, et nad kasutavad alltöövõt-

VÕITJA HKP OÜ

Pakub kinnisvara hoolduse- ja eripuhastustööde ning kinnistute haljastuse ja heakorrateenuse täislahendusi

Asutatud 2010

Omanik Ergi Enok

Käive mullu 1,57 mln eurot, kasvas aastaga 60%

Puhaskasum mullu 0,28 mln eurot, kasvas aastaga 69%

Täiskohaga töötajaid 23

» **Tööd jätkub praegu kõigile. Ei ole ohtu, et otsa saab.**

HKP tegevjuht Mati Mäe

► HKP oskustöötajad on hinnatud nii väliskoristusel kui ka ehitustööde järgsel koristusel. FOTO: HKP OÜ



- SISEKORISTUS
- VÄLIKORISTUS
- ERIPUHAUSTUSTÖÖD
- KONTEINERITE RENT JA EHITUSJÄÄTMETE ÄRAVEDU
- MASINAPARGI RENT
- KAUBALAEVADE TRÜMMIDE PUHAUSTUS
- HALJASTUS
- MURU NIITMINE



Sanomar

Võta meiega ühendust!

Sanomar
Kinnisvarahooldus OÜ



Paldiski mnt 102
Tallinn, Harjumaa,
13522, Eesti
tel **671 1040, 5814 6801**
e-post **info@sanomar.ee**
www.sanomar.ee



tu nii vähe kui võimalik ja seejuures on ka heakorratehnika enda oma ning masinapark uus, n-ö esimesel ringil. "Kasutame suuremate masinate puhul liisingut, kuid väiksemad meeskonnaautod ja seadmed püüame kohe välja osta," räägib Enok.

"Kasutame alltöövõttu vähesel määral, et tagada sõltumatust ja kõrgemat teenuse efektiivsust," selgitab Mäe.

HKP palgal on praegu 110 inimest, kellest umbes 30% töötab osalise töötajaga bürooruumide koristusel. Enok ja Mäe kiidavad oma töötajaid ja märgivad, et saavutused on tulnud paljuski tänu pikaajalistele stabiilsetele töösuhetele.

Tööd jätkub, oleks vaid tegijaid

Mehed tunnistavad, et ka konkurentidega on nad rahujalal. "Konkurendid on pigem edasiviiv jõud, aga eelkõige keskendume enda tööle," sõnab Enok. "Tööd jätkub praegu kõigile. Ei ole ohtu, et otsa saab," täiendab teda Mäe. Viimastel aastatel on riigihangetel mõõdu võtjaid isegi vähemaks jäänud, kuna tugevamatel on käed-jalad niigi tööd täis ja lisanduva mahu võtmiseks ei leita töökäsi.

Ka on riigihangete tingimused karmistunud nii, et väikeettevõtted ei suuda neid täita. Näiteks nõutakse õppinud

projektijuhte ja töötajaid, ISO-sertifikaati ja vastutuskindlustust. Kõik muud takistused peale ühe – vaba tööjõu puuduse – on ületatavad, kaasa arvatud tehnikasoetamise mured, sest pangad annavad meelsasti laenu, arvab Enok.

Noorte seast ei tule samuti pealekasvu. "Paraku on nii, et kõik noored tahavad kohe olla direktorid. Meil on aga vana kooli ettevõtte, kus pead käe mustaks tegema," lausub Enok. "Kui varem küsis vaba oskustööjõud palka, mida me ei saanud maksta, siis nüüd ei ole isegi kõrge palga küsijaid. Kõik, kes on asjalikud, on kuskil juba paigas," räägib Mäe. Ta tõdeb, et just suuresti tööjõu puuduse tõttu ei ole HKP-l võimalik soovi korral laiendada. Viimasel ajal on teadlikult seetõttu mõnel hanel ka osalemata jäetud.

"Loodame, et numbrid lähevad tõusujoones," prognoosib Enok selle ja järgmise aasta käivet ning kasumit. "Praeguse pildiga küll ei näe tagasilööki tulemas."

Paberimajandust vähemaks

Tulevikku vaadates kavandab HKP senisest laiemat IT-lahenduste kasutuselevõttu ja paberimajanduse vähendamist. Ehitamisel on ka uus peakontor, kuhu kolitakse 2018. aasta aprillis. See hakkab paiknema Tartu maantee kandis.



Teenused

- Kinnisvara haldus- ja heakorrasteenused
- Remonttööde korraldamine
- Muru niitmine
- Lume koristus

Edukad kinnisvarahaldajad

Koht	Nimi	Punkte	Käive 2016, €	Kasum 2016, €	koht mullu	Juhatus
1.	HKP OÜ	66	1 566 437	281 873	14	Ergi Enok
2.	Olemar OÜ	66	1 565 172	474 010	25	Lauri Laats
3.	Krausberg Eesti OÜ	69	2 216 893	267 612		Pille Suuder
4.	SPS Grupp OÜ	70	2 139 372	351 737	1	Silver Bakhoff, Janar Pops, Hilly-Helena Tammessaar
5.	MT Varahalduse OÜ	75	803 943	715 450	27	Mati Tavast
6.	Kendra OÜ	78	718 892	280 191	20	Jaak Siim
7.	Haldusexpert OÜ	101	657 158	120 493	31	Genro Paas
8.	Kinnisvarateenindus OÜ	106	6 373 922	284 604	8	Ivar Bank
9.	Haldusmaailm OÜ	111	570 410	83 245		Sven Olev, Getter Taurafeldt
10.	Ako Eesti OÜ	111	880 557	114 049		Monica Lobanov, Kaido Luik
11.	Ermeesia OÜ	112	2 253 077	269 702	17	Kristo Peerna
12.	Arkaadia Halduse AS	115	4 652 032	129 741	40	Alo Rauk, Toomas Laan
13.	Kaubandus Halduse OÜ	121	1 670 416	105 145		Peeter Peljo
14.	Sparks SS OÜ	124	661 359	643 101		Jane Truuts
15.	Maket Kinnisvara OÜ	133	1 264 544	73 481	54	Leili Saks, Jüri Männisalu, Margus Kaare
16.	Clear Trade OÜ	137	719 946	40 213		Toomas Tähe, Marta Õis-Tähe
17.	Puhastusproff OÜ	141	1 932 656	51 137	55	Rein Ronimois, Ellinor Roosimägi, Allan Ronimois
18.	Sanomar Kinnisvarahooldus OÜ	143	2 168 315	110 386	30	Danel Rämmal
19.	Kyyrix OÜ	148	2 221 008	65 651	39	Toomas Tamme
20.	Silikaat Kinnisvara AS	147	668 259	96 157	35	Vello Kunman
21.	Majavara Haldus OÜ	147	909 564	64 533	13	Kaarel Koger, Maile Koger
22.	Arkaadia Puhastuse OÜ	155	2 546 097	142 084	6	Annela Tiitson
23.	Hooldus Pluss OÜ	157	1 661 493	174 343	5	Raivo Tasso
24.	Overok AS	164	9 759 314	382 405		Jüri Zoova
25.	ISS Eesti AS	164	20 035 000	845 000	9	Priit Paiste, Mikk Sillamaa, Peeter Järve
26.	Haabersti Haldus OÜ	169	1 150 242	57 912	37	Dmitri Haritonov
27.	Cityhaldus OÜ	170	1 971 543	136 731	4	Nikolai Aron, Heikki Lind
28.	Orto Kinnisvara OÜ	171	573 027	267 980		Riho Pärtel, Alar Kiilmaa, Vahur Pindma
29.	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	174	4 259 296	108 897	10	Andry Krass, Tarmo Tasuja
30.	Pindi Kinnisvarahaldus OÜ	177	2 560 387	47 840		Elari Udam
31.	Heakorrateenused OÜ	180	758 707	26 648		Kairi Gruuse
32.	SOL Baltics OÜ	179	23 388 000	274 000	21	Rinel Pius, Priit Sipelgas
33.	Vilkema OÜ	179	500 433	51 190	57	Enno Luik



TERA

ELEKTRITÖÖD

- Paigaldustööd
- Hooldus ja elektripaigaldiste käit
- Päikeseelektrijaamad
- Projekteerimine
- Tuleohutuspaigaldised

**“Elekter kui sümfoonia,
dirigent meilt”**

25 aastat AS TERA

www.tera.ee info@tera.ee

ja -hooldajad aastal 2016

Põhiomanikud koos osalusprotsendiga

Ergi Enok 100%

Lauri Laats 100%

Volcano OÜ 89,22%, Nordestan Trade 10,78%

Silver Bakhoff 50%, Janar Pops 50%

Mati Tavast 100%

Jaak Siim 100%

Genro Paas 100%

Ferra Capital OÜ 80%, Ivar Bank 20%,

Sven Olev 100%

Kaido Luik 50%, Monica Lobanov 50%

DT Grupp OÜ 100%

Arkaadia Investeeringute OÜ 100%

Peeter Peljo 80%, Asso Annus 20%,

Tanel Reinomägi 100%

Maket Grupp OÜ 100%

Toomas Tähe 100%

Allan Ronimois 100%

Danel Rammal 100%

Toomas Tamme 100%

Silikaat Grupp AS 100%

Kaarel Koger 100%

Arkaadia Halduse AS 100%

Riigi Kinnisvara AS 100%

Marston 50%, Terranet 50%

ISS Haldus OÜ 100%

Dmitri Haritonov 100%

Tarmo Kuusk 33,25%, Nikolai Aron 33,25%, Heikki Lind 33,5%

Arcolor OÜ 100%

Andry Krass 59,8%, De Olivella OÜ 40,2%

Realia Group OÜ 100%

Kairi Gruuse 100%

Solemo OY 100%

Enno Luik 100%

METOODIKA

Valdkonna TOPi pääsemine

Vastava valdkonna tegevuse osakaal ettevõtte käibest pidi olema vähemalt 51%. Äripäev võttis äriregistrist eelmise aasta majandustulemuste põhjal valdkonna müügitulult suuremate ettevõtete andmed. Osalesid ettevõtteid, kelle majandustulemused olid äriregistris andmete kogumise ajaks sisestatud ja ettevõtte tegutsenud kahel viimasel majandusaastal.

Pingerea koostamine

Ettevõtteid seati valdkonna pingeritta kuue näitaja põhjal: 2016. aasta müügitulu, müügitulu kasv võrreldes 2015. aastaga, 2016. aasta ärikasum, kasumi kasv võrreldes 2015. aastaga, rentaablu ja varade tootlikkus aastal 2016. Iga näitaja põhjal reastati ettevõtteid edetabelitesse, iga koht järjestuses andis kohale vastava arvu punkte. Kuue tabeli punktid liideti. Võitis vähim punkte kogunud ettevõtte.

Kui ettevõtte puudub

Kui ettevõtet TOPis pole, siis kas ei olnud ettevõttel aktiivset majandustegevust kahel täielikul majandusaastal (2015–2016), ettevõtte viimase või kahe viimase aasta keskmine omakapital oli negatiivne või edetabeli koostamise ajal puudus äriregistris majandusaasta aruanne, ettevõtte oli kustutatud, likvideerimisel või pankrotis või siis on ettevõttel EMTA andmetel suured maksuvõlad. Emaetevõtte andmete konsolideerides tütarfirmad samas edetabelis osaleda ei saa.

TOPi andmeid on võimalik osta

Äripäeva TOPid koostatakse Äripäeva Infopangas. Kui soovite osta endale TOPi andmefaili koos ettevõtete kontaktandmetega, siis kirjutage oma soov e-posti aadressile: info@infopank.ee



PUHASTUSMASINAD.EE
KÕIK PUHASTUSMASINATEST

Lumeranta OÜ

Address: Vinkli 4,

C-korpus, 12618 Tallinn

Telefonid: (+372) 5667 4345

info@puhastusmasinad.ee

www.puhastusmasinad.ee

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



Koht	Nimi	Punkte	Käive 2016, €	Kasum 2016, €	koht mullu	Juhatus
34.	P. Dussmann Eesti OÜ	190	8 784 706	3 833		Anella Stimmer
35.	Kiriku Varahaldus OÜ	189	1 361 360	508 337	2	Mati Maanas
36.	Maardu Linnavarahoidus OÜ	195	1 202 757	45 115	32	Aleksei Onohhov
37.	Jõgeva Elamu Halduse AS	206	951 950	31 132		Sergei Petrov
38.	Silport Kinnisvara AS	213	1 629 667	61 334	42	Tõnis Seesmaa
39.	Arkaadia Kinnisvarahaldus OÜ	214	1 434 867	28 971		Alo Rauk
40.	Reldor AS	217	1 223 877	68 365	41	Jaak Uibu
41.	Pesuekspert OÜ	222	758 071	26 231	33	Anu Jürmann, Tiit Jürmann
42.	BRP Haldus OÜ	224	1 287 878	11 787	43	Roman Babchenko
43.	BCG Haldus OÜ	226	514 664	36 947	51	Toivo Lillepõld, Erik Liiv
44.	Kuldsed Käed OÜ	231	719 648	22 767	36	Andre Tühane
45.	Vanalinna Meister OÜ	235	621 690	10 392	63	Kaido Kirs
46.	Hooldusjuht OÜ	236	578 045	13 827		Marti Nurmene, Enn Laansoo
47.	AK-Varad OÜ	254	1 238 833	53 428		Aare Käära
48.	Pro Haldus OÜ	262	1 544 132	3 886	44	Allan Remmelkoor
49.	Kodu Haldus OÜ	266	754 101	13 203	24	Tarmo Annus, Jane Annus
50.	Koduhoidus OÜ	266	1 169 843	9 372	26	Sirje Talvistu, Kaja Karv
51.	Grandhaus OÜ	276	1 375 384	-27 688	12	Tiit Lehtmet, Toomas Tähe
52.	TP Kinnisvarahoidus OÜ	279	1 816 781	-22 476	7	Kaido Koppa, Aivi Koppa
53.	KV Service OÜ	290	700 608	11 052	38	Miguel Ortega
54.	Veisar Haldus OÜ	292	613 932	13 363	11	Ivar Vilop
55.	PLM Hoolduse OÜ	296	631 114	12 833	19	Jaan Mihkelson
56.	Tšiges OÜ	310	1 023 228	-32 224		Dmitri Nehhorošev
57.	KV Halduskoda OÜ	313	587 144	1 871	50	Ilmar Kukk
58.	Põlva Maja OÜ	315	633 661	754	58	Kaili Meekler, Üllar Vaserik
59.	Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ	317	534 250	-19 324	53	Tarmo Pankratov
60.	Tartu Elamuhaldus OÜ	318	606 236	-13 876	48	Teet Suits, Kaimo Sepp
61.	Clean Planet OÜ	333	515 044	1 897	16	Rainer Ilves



**Pesuekspert OÜ eesmärk
on parima korrashoiuteenuse pakkumine.**

Pakume erinevaid kinnisvara
korrashoiuks vajalikke teenuseid era- ja ärikliendile Viljandis ja Viljandimaal.

♦ Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit tunnustas OÜd Pesuekspert aasta 2016 korrashoidjana. ♦
Tiitel anti pidulikult kätte EKKLi talvefoorumil Tartus 16. veebruaril 2017.
Vt täpsemalt <https://www.ekkliit.ee/head-tavad/>

**Võtke meiega ühendust, tuleme kohale ja
vaatame üle teie täpsed vajadused ning
teeme teile sobiva pakkumise.**

Põhiomanikud koos osalusprotsendiga

Dussmann Service Holding GmbH	100%
Eesti Evangeelne Luterlik Kirik MTÜ	100%
Maardu Elamu AS	100%
Petromaks Spediitori AS	100%
Silmet grupp AS	50%, Famer Holding OÜ 25%, Optial Holding OÜ 25%
Arkaadia halduse AS	100%
Aare Parts	25,37%, Jaak Peeter Reesalu 25,37%,
Mihkel Kent Reesalu	25,56%, Jaak Uibu 12,59%
Tiit Jürmann	100%
Roman Babchenko	100%
Toivo Lillepõld	25%, Leena Lillepõld 25%
Andre Tühane	33,26%, Rene Tühane 33,26%, Enn Tühane 33,49%
Toomas Rannaveer	50%, Vambola Kirs 50%
Contin Holding	50%, JR Development OÜ 50%
Hotelliteenindus	14,8%, Aare Käära 85,2%
PRO Kapital Eesti AS	100%
Priidu Nõmm	100%
Sirje Talvistu	100%
Toomas Tähe	100%
Kavi Invest OÜ	100%
RMO Varahaldus OÜ	100%
Ivar Vilop	100%
Jaan Mikhelson	100%
Dmitri Nehhorošev	100%
Ilmar Kukk	100%
Domen Grupp AS	100%
Pankratov&Co OÜ	63,33%, Tarmo Pankratov 36,67%
Eviko AS	100%
Martland OÜ	100%

Ehitusuudised.ee



Värsked
uudised
ehitus- ja
kinnisvara-
sektorist

Koristus- ja puhastusteenused



**CLEAN
PLANET**

TARTU 5556 6313
Võru mnt 3,
tartu@cleanplanet.ee

TALLINN 670 6006, 5553 0440
Pirni tn 12,
tallinn@cleanplanet.ee

RAKVERE 507 1974
Tallinna mnt 21,
rakvere@cleanplanet.ee

PÄRNU 5344 0551
info@cleanplanet.ee

www.cleanplanet.ee

Reidi tee tuleb ja uusarendus kerkib

Reidi tee kohtuvaidluse lõppu ära ootamata hakkas suurärimees Oleg Ossinovski ja tema äripartneri Helen Lauri firma Skinest Arendus Tallinas Tuukri tänaval Uus-Hollandi elupiirkonna esimest kortermaja ehitama.

ANNE OJA
anne.oja@aripaev.ee

“Loe veebist, seal kõik on kirjas,” kommenteeris suurärimees Oleg Ossinovski Uus-Hollandi elupiirkonna ehituse algust Delovõje Vedomostile.

Projekti kuulub neli kortermaja. Esimene peaks praegustel andmetel valmima tuleval aastal ja viimane aastal 2020, kui suurte veokite ja tiheda liikluse all ägisevast Tuukri tänavast on saanud juba vaikne kõrvaltänav.

Arendajad ootasid pikalt

Tasub meenutada, et arenduskinnistu Tuukri 1b eelmise omanik oli Swedbanki tütarettevõtte Ektornet, mis majandas hapuks läinud laenude tagatisvaraga. Seejuures oli Tuukri 1b mitmeid aastaid müügis, kuid piirkonna amortiseerunud trasse ning Reidi tee segast tulevikku silmas pidades ei leidnud pikalt ostjat.

Kinnistu läks registris Skinest Arenduse nimele 2016.

aasta detsembris. Uus-Hollandi arenduse projektileht oli selleks ajaks veebis üleval olnud võib-olla juba terve aasta. Samas pakkus Swedbank toona veel ehitusloata arendust: ole vaid mees või uut kodu ihalev naine ja anna märku, et sind huvitab, ja saad kohe veebi vahendusel eluasemelaenu taotlema minna.

Uus-Hollandi projekti kortereid on algusest peale müüdnud Pindi Kinnisvara. Projekti ehitusluba pärineb 2017 juunist ning ehituse alustamise teatis juulist. 5. augusti seisuga käis kinnistul juba kibe kaevamine. Ehitusloa andmetel oli pinnasele vaja arheoloogilisi uuringuid, kuna tegu oli vana merepõhjaga.

Kohus: ei ole põhjust sõidida

Augustis arutas Tallinna halduskohus Eestimaa rohelise liikumise kaebust Reidi tee teise etapi tühisamiseks ja teatas, et rohkem istungeid ei peeta. Otsus tuli, nagu oli oodata: ehitusluba jäeti tühistamata.



MIS ON MIS Skinest Arendus

Osanikud võrdselt Helen Laur ja Oleg Ossinovski.

Juhatuses ainsana Maarika Piir, kes tegeleb Ossinovski kinnisvaraasjadega.

Ostnud alates aastast 2014 kokku perspektiivikaid kinnistuid, et kinnisvara arendada. Kinnisturaamatu andmetel kuulub lisaks Tuukri 1b-le ka Madalma 1, Lüüsi 2 ja 4 kinnistuid ning kortermaja Falgi tee 6 / Toompuiestee 18. Kõik kinnistud asuvad Tallinna kesklinnas.

Bilansimaht üle 5 miljoni euro. Lühiajaline laen on võetud emafirmast ega kujuta ohtu arendusettevõtte jätkusuutlikkusele.

Reidi tee esimest etappi ehk ehitust Ahtri ja Jõe tänava ristmikust kuni Pikksilma tänavani, keegi kohtus ei vaidlustanud. Esialgne keeld teehitusega jätkata kehtis esimese astme kohtulahendi tegemiseni, kuid vajadusel võidakse esialgset õiguskaitset siiski uuesti kohaldada.

Tee-ehituse hange juba käib

Tallinna kommunaalamet kuulutas augusti lõpus välja riigihanke Reidi tee ehitamiseks. Pakkumuste esitamise tähtaeg kukub 20. oktoobril. Hankes on ehituse mõlemad etapid koos ja tööde kestus 460 päeva alates lepingu allkirjastamisest.

1,7kilomeetrine Reidi tee hakkab kulgema Jõe ja Ahtri tänava ristmikult läbi sadama-ala ja mööda rannäärt Russalka ristmikuni. 2014–2020 transpordi infrastruktuuri arendamise investeeingute kava kohaselt on ehituse abikõlblikuks kogumaksuseks 28,5 miljonit eurot, millest 85% tuleb ELilt.



◀ Uus-Hollandi arenduskinnistu kaevetöid oli vaja läbi viia muinsuskaitseameti valvsa pilgu all.

FOTO: KINNISVARA-
UUDISED.EE

Siseviimistlus- ja maalritööd



Treppide katmine epoksiidvärviga.



www.4seina.com

4seina
Maalritööd

Trepikodade remont

Plaatimistööd

Elektrikilpide vahetus

Käsipuude vahetus

Trepiastmete viimistlus
epoga

Trepikodade
renoveerimisel
10 aastat kogemust!

4seina OÜ

telefon 5818 8580

e-post info@4seina.com

Ehitustööd | Fassaaditööd | Maalritööd |
Viimistlustööd | Renoveerimine | Trepikodade remont

Lahvatas parkimismajade

Järjest suuremad parkimisprobleemid sunnivad nii kinnisvaraomanikke, -arendajaid kui ka Tallinna linnavalitsust uusi parkimismaju kavandama.

Parkimismaju ehitava Ülemiste City lähikonnas teavitas äsja parkimismaja ehitamise plaanist Tallinna lennujaam, mis allkirjastas KMG Inseneriehituse ja Läti ettevõttega LNK Industries ehituslepingu 1100kohalise parkimismaja rajamiseks. Lennujaama ligi 13 miljoni eurone parkimismaja saab valmis 2019. aastaks.

Tallinna lennujaama taristu arendusdirektori Tõnu Mühle sõnul tingib lennujaama läbivate reisijate arvu kasv täiendavad nõudmised ka parkimisvõimalustele. Lennujaama ees oleval parkimisalal on praegu ruumi vaid 450 sõidukile. Loomulikult on tippaegadel raskusi oma sõidukitele parkimiskoha leidmisega.

Esindusfunktsiooniga hoone

Kolmekorruseline mõnevõrra edeva olekuga lennujaama parkimishoone jaotub viieks omavahel ühendatud osaks. Reisiterminali ja tulevase parkimismaja ühenduse piirile rajatakse liikuvad kaldteed, liftid ja trepikojad, mida omakorda ühendavad läbi korruste ulatuvad kaetud katusega valgusavad.

Parkimismaja ülemine tasapind asub samal kõrgusel reisiterminali esise parkimisalaga, seega ei kao reisiterminalist avanev vaade Ülemiste järvele ega ka Tartu maanteele sõitjatele rehielamut meenuv terminalihoone vaade.

Kui Tallinna lennujaama parkimismaja projekteerimine on juba alanud, siis ehitustegevus stardib alles 2018. aasta jaanuaris.

Vastukaaluks puhas praktilisus

Esimeses Tallinna linna parkimismaja pilootprojektis on ühendatud nii avalik parkla kui ka kuni 40% ulatuses muid äriruume. Ehitajaks kandideerivad tuntud kinnisvaraarendajad Capital Mill,



▲ Tallinna lennujaama esine parkimismaja on kavandatud nii, et see ei varjaks rehemaja meenutavat hoonet.

FOTO: IDEAB

1100

kohta saab olema lennujaama juurde rajatavas uues parkimismajas.

56%

küsitletud 200st Tallinna Lasnamäe elanikust on nõus parkimise eest maksma 6–15 eurot kuus.

Eventus Ehitus ja Fund Ehitus. Konkursi võitja selgub oktoobri alguseks.

Maa Mustamäel aadressil A. H. Tammsaare tee 92 kuulub linnale, mis seab kinnisvaraarendajale hoonestusõiguse. Parkimismaja ja avalik parkla peavad seejuures valmima hiljemalt 31. märtsiks 2020.

Kui Mustamäe parkimismaja piloot-

projekt õnnestub, ehitatakse sama skeemi kohaselt parkimismajad ka teistesse Tallinna linnaosadesse.

Korteriühistud on seni linna maale parklaid teinud ja hoiavad neid korras. Praeguseks on seatud isiklik kasutusõigus rohkem kui 70 korteriühistule ning loodud kokku ligi 2000 parkimiskohta. Lisaks on linnaosavalitsused andnud korteriühistute kasutusse üle 30 linnale kuuluva parkimisplatsi.

Tallinlased maksmisega kitsid

Lasnamäe elanike seas korraldatud küsitlusest selgus, et nad ei ole parkimise eest nõus maksma üle 15 euro kuus. Seni on lasnamäelased parkinud autosid tasuta otse oma maja ees. Sõidukeid on aga järjest rohkem ning kõigile korteriomanikele ei ole nõukogude ajal ehitatud majade ümber parkimiskohta.

Enamik ehk 56% 200st küsitletust on valmis igakuiselt maksma parkimise eest summat vahemikus 6–15 eurot. 13% vastajaist teatasid, et isegi 5 eurot kuus parkimise eest on nende jaoks liiga suur väljaminek. 21% küsitletuist on valmis igakuiselt välja käima umbes 16–20 eurot. Ainult 10% vastanutest on valmis maksma koha eest parkimismajas summat 21–25 eurot kuus.

KINNISVARA

buum



KOMMENTAAR

Osta uus korter vaid parkimiskohaga

EGON JUHANSON

Uus Maa Kinnisvarabüroo maakler

Kas soetada parkimiskoht või mitte, on küsimus, mida esitavad endale paljud autota või ülipingelise eelarvega uue korteri ostjad.

Loota, et küll autole kusagil lähikonnas kohta leiab, on parkimisprobleemidest kubisevas Tallinnas üsna õhukesel jääl kõndimine. Elanike arv kasvab, autostumine kasvab, kuid tänavad või majade vahelised alad laiemaks ei muutu. Seda eriti just "mägedel". Täpselt sama põhjus hakkab mängima rolli siis, kui soovitakse korterit müüa. Tulevase ostja oluline nõudmine võib olla parkimiskoha olemasolu ning on väga nukker, kui just parkimiskoha puudumise tõttu jääb tehing katki. Veel enam – parkimiskoha olemasolu mis iganes piirkonnas on praeguseks juba väga tugev müügiargument.

Kui uues majas antakse võimalus, et suure korteri ostjad saavad soetada kaks parkimiskohta, kuid peres on üks auto, tasub ka teine koht välja osta. Selle saab näiteks naabritele või kõrvalmaja elanikele üürile anda. Või kui teil käib palju külalisi, on kasvõi üks koht neilegi olemas.

Parkimiskoha üürile andmine võiks olla hea argument ka neile, kes autot ei oma. Tegemist on ju igakuise kindla sissetulekuga.

ÄRIPINDADE MÜÜK | ÜÜR | ARENDUSED



Tarvo Tavast

Gsm: +372 552 0931

E-post: tarvo@skanton.ee



SKANTON
KINNISVARA

Veerenni Tervisekeskus vahetas omanikku

Selle suve üks suurimaid kinnisvaratehinguid oli äsja valminud Veerenni Tervisekeskuse müük rahvusvahelisele investorile. Osteti ja müüdi ettevõtet Veerenni Tervisekeskus OÜ, mis omab kinnistust aadressil Veerenni 53a.

Seitsmekorruselise hoone ankurüürnik on Eesti suurim meditsiinilabor SYNLAB, mille omanik on Euroopa üks suurimaid laboriteenuste pakkujaid SYNLAB Holding GmbH. Lisaks on uues hoones Confido erakliinik, Sinu Arst perearstikeskus, Südamapteegi apteek koos kesk-kontoriga ning Mamo kohvik.

Hoone arendasid välja Eestis tegutsev rootsi kinnisvaraarendaja Fredrik Gyllenhammer ja meditsiinettevõtja Tarmo Laanetu koos Rootsi finantsinvestoriga.

Fredrik Gyllenhammer kommenteeris, et üha suurem hulk meditsiinisektori ettevõtteid on huvitatud uutest ruumidest ja parema asukohaga hoonest. "Me oleme läbirääkimistes mitmete ettevõtetega, et ehitada Veerenni Tervisekeskuse kõrvale veel üks 7000 ruutmeetri se rendipinnaga meditsiinimaja," lisas Gyllenhammer.



Tehingut koordineeris ja läbirääkimisi juhtis Catella Corporate Finance. Arendaja juriidiline nõustaja oli Pille Pettai advokaadibüroost TEDER ning investorit nõustas Timo Kullerkupp advokaadibüroost RASK. Ostjat esindab Zenith.

Tehingut rahastas Nordea Bank AB, kust tuli raha ka kinnisvaraarenduseks.

KINNISVARAUUDISED.EE

”Oleme läbirääkimistes mitmete ettevõtetega, et ehitada Veerenni Tervisekeskuse kõrvale veel üks 7000 ruutmeetri se rendipinnaga meditsiinimaja.

▲ Fredrik Gyllenhammer kirjeldab nõudlust tänapäevaste meditsiinile sobivate üüripindade järele. FOTO: LENDAVADPILDID

EstateGuru püstitas laenurekordi

EstateGuru enam kui 7700 investorit rahastasid augustis ühisrahastusplatvormi kaudu rekordilise summa ulatuses laene.

Kui augustiks olid EstateGuru investorid rahastanud laene ligikaudu 26 miljoni euro ulatuses, siis augustikuus ulatus platvormil tehtud investeeringute summa pea 4 miljoni euron, mis on 13% platvormi rahastusmahust kogu selle ajaloo vältel.

Võrdlusena võib tuua, et augustis tehti Balti riikide börsil suurimad käibed Siau-

4

miljoni euro kanti küündis augustis EstateGuru investorite poolt rahastatud laenude maht. See on 13% kogu platvormi tegevusaja jooksul tehtud rahastusmahust.

liu bankase ja Tallink Gruppi aktsiatega, vastavalt 8,4 ja 5,7 miljonit eurot. Olympic Casino augustikuu aktsiate ostu-müügi käive oli 2,7 miljonit eurot. Kogu Nasdaq Balti augustikuu käibest moodustaks EstateGuru laenukäive ligi 11,5%.

Kaasa aitas Leedu turg

“EstateGuru laenuvolüümide tugev kasv tuleneb suuresti Leedu turu avamisest,” kommenteeris EstateGuru juht Marek Pärtel. “Oleme augustikuu tugeva tulemusega rahul,

kuna suurenevad mahud on indikaativiks investorite järjest tõusva usalduse osas EstateGuru ärimudeli ja meeskonna suhtes.”

EstateGuru investorid on teeninud viimase kolme aasta jooksul 12,37protsendilist aastatootlust. Kui praegu saab platvormi kaudu investeerida laenedesse, mis on tagatud Eesti, Läti ja Leedu kinnisvaraga, siis juba lähinädalatel on oodata täiendavat riskide hajutamise võimalust uue sihtriigi lisandumisega.

KINNISVARAUUDISED.EE



KredEx alustab üürimajade toetamist

Üürielamute ehitamisest huvitatud kohalikud omavalitsused saavad alates novembrist KredExilt selleks toetust taotleda.

Kokku panustab riik üürielamute arendamisse kolme aasta jooksul enam kui 60 miljonit eurot, millest 2,5 miljonit antakse välja juba sel aastal. Taotlusi saab esitada 1. novembrist 30. detsembrini.

Elamufondi arendamise toetust võib kasutada uute üürielamute rajamiseks ja olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks, et neid üürielamutena kasutama hakata. Toetusega soovib riik parandada tööjõu mobiilsust ja eluruumide kättesaadavust piirkondades, kus nõudlus ületab pakkumist ning ehitusmaksumus turuväärtust.

“Paljud ettevõtted ja asutused väljaspool Tallinna ja Tar-

tut on hädas töötajate värbamisel sellega, et inimestele ei ole võimalik leida piirkonnas tänapäevast ja madalate kõrvalkuludega elukohta,” kommenteeris ettevõtlus- ja infotehnoloogiaminister Urve Palo.

Järgnevat kolmeks aastaks plaanib riik jagada üürielamutele toetust 20 miljonit eurot aastas. Toetuse määr on kuni 50% projekti maksumusest, ülejäänud peab olema kohaliku omavalitsuse omafinantseering. Maksimaalne toetussumma kõigi taotlusvoorde peale kokku on kuni 2,5 miljonit eurot kohaliku omavalitsuse kohta.

Alates järgmisest aastast saab toetust taotleda ka üürielamute rajamiseks vähekindlustatud sihtgruppidele, samuti Tartusse ning Tallinna.

KINNISVARAUUDISED.EE

Kõik ärikliendile mõeldud haldus- ja koristusteenused ühest kohast - Eesti Haldus - Teie usaldusväärne partner kinnisvara korrashoiul



Pakume laia teenusevalikut büroo- ja ärihoonetele, kaubanduspindadele, toidlustusasutustele, tootmis- ja logistika ettevõtetele. Meie pakutava hulgast leiab järgmised teenused:

Haldusteenus

- Avariiteenus 24H
- Tehnosüsteemide hooldus
- Kõikide tööde korraldus objektil

Hoolduskoristus

- Igapäevane koristus
- Porivaipade vahetus
- Ürituste järgne koristus

Eripuhastusteenused

- Akende pesemine
- Põrandate erihooldused
- Tekstiil- ja nahkmööbli puhastus

Väliterritooriumi korrashoid

- Kojamehe teenused
- Lume- ja libedusetõrje
- Haljasalade niitmine
- Hekide pügamine
- Ohtlike puude langetamine

Kadaka tee 63, Tallinn 12915, telefon 664 6440, e-post info@eestihaldus.ee, www.eestihaldus.ee



◀ Päikesepaneelid paigaldatakse Piirita keskuse ajaloolise hoone katusele nii, et need seda ei rikuks.

FOTO: BPT REAL ESTATE

Päikeseelektrijaamu ehitatakse üle Eesti

Erineva otstarbega ärikinnisvara omanikud tõhustavad vara majandamist päikeseelektrijaamadega.

ANNE OJA
anne.oja@aripaev.ee

Hajaenergeetika on ülemaailmselt kiirelt kasvav trend, mis täiendab senist tsentraalset elektritootmist lokaalsete tootmisüksustega tarbimiskoha lähedal. Eesti Energia avaldas hiljuti, et soovib kliendi juures asuvate päikeseelektri tootmisjaamadega tõsta taastuvenergia osakaalu 2020. aastaks oma tootmisportfellis 40%ni.

Toetab piimatootmist

Estonia piimafarmi elektrijaam koosneb 644 päikesepaneelist võimsusega 174 kW. Paigaldatav süsteem katab ca 15% kogu Estonia aastastest elektritarbimisest, sealjuures üle poole ettevõtte päevatarbimisest aprillist augustini. Koos projekteerimisega on ehituse pikkuseks kolm kuud.

“Meie pakutud võimalus aitab ettevõttel olla keskkonnasõbralik ilma lisainvesteeringuteta ning keskenduda oma põhiäri,” kommenteeris Eesti Energia energiamüügi juht Karla Agan.

Päikesepaneelidega toodetud elekter on piimatootjale odavam, kui võrgust

ostetav elekter ning fikseeritud hinnaga. Päikesepaneelide süsteemi ehitamise, opereerimise ja hooldamise eest vastutab Eesti Energia taastuvenergia ettevõtte Enefit Taastuvenergia.

Asendab sigalaid

Juba novembriks valmib Järvamaal Kareda vallas Peetri alevikus ka vanade sigalate asemele umbes 4500 paneeliga päikeseelektrijaam. Tulevikus enda alla ligi kaks ja pool hektarit võtvate paneelidega päikesejaama rajab Eesti kapitalil põhinev ettevõtte Olsson & Nielsen Nordic OÜ. Kinnistu ostmisel 2015. aasta lõpul sai määravaks küllaldase võimsusega elektriliinide olemasolu ja avar ümbrus. Järvamaa päikeseelektrijaama alalisvoolu võimsus on 1,2 megavatt-tundi ja aastane tootlus umbes üks gigavatt-tund.

Järvamaa suurettevõtte Estonia laseb Eesti Energial oma piimafarmi katusele ehitada päikeseelektrijaama, mille tulemusel katab ära olulise osa oma suvisest elektritarbimisest.

Abistab keskuse turundust

Merivälja teel asuva Piirita kaubandus-

keskuse katusele rajatakse päikeseelektrijaam, mis on vähemasti esialgu suurim päikeseelektrijaam Tallinna linnas. Ajaloolise hoone lamekatusele paigaldatakse ligi 200 päikesepaneeli ja seda katuse terviklikkust rikkumata, metallist raamidele ja ballastkoormusega.

Päikeseelektrijaama rajamise otsus sündis erinevate asjaolude kokkulangemise tulemusena. Päikesepaneelidest toodetud elektri abil hakatakse kompenseerima päikeselistel tundidel suurenevat jahutuskompressorite elektrikoormust. Samuti võimaldab jaam fikseerida selles toodetava elektrienergia hinna vähemalt 25 aastaks. Lisaväärtuseks on keskuse identiteedi seos päikese ja päikesest saadava energiaga.

Piirita keskuse päikeseelektrijaam koosneb Winaico toodetud paneelidest ja selle paigaldab AU Energiateenus. Hoone omanikku esindav BPT Real Estate tegevjuht Ülari Niinemägi ütles kinnisvarauudised.ee-le, et investeering elektrijaama rajamisse jäi alla 50 000 euro. Päikesejaama aastane elektritoodang ulatub 46 MWh-ni ning tasuvusaeg seitsme aastani.



Tarkvara annab haldajale võimaluse parandada koostööd korteriomaniikidega

Uuest aastast asendub korteriomaniikide ühisuse vorm kohustuslikus korras korteriühistuga, mis peaks panevama seni haldusfirmade bilan sis toimetanud kortermajades elavad inimesed mõtlema oma igapäevategevuse paremale ja läbipaistvemale korraldamisele. Haldusfirmadele annab see võimaluse avada oma kõõgipool ning koos seniste klientidega leida parim võimalus edasiseks koostööks.

Sellised regulatiivsed muutused tekitavad alati turul virvendust ning iga muutuv olukord paneb otsima uusi lahendusi. Kuna pärast ühistuks muutumist hakkab kõigile majadele kehtima eraldi raamatupidamine, tekib vajadus üle vaadata ka senine tarkvara ja töövahendid, ütleb iseteeninduskeskkonna KorteriYhistu.net arendusjuht Rain Eensaar. „Iga kortermaja vajab aegajalt mingit impulssi, et kõik toimiks ja inimesed oleksid rahul. Enamasti ollakse niikaugalt suhteliselt passiivsed, kuni saadakse mõni liiga suur arve või kuni muutub seadus.“

KorteriYhistu.net sai alguse samuti teatud muutusest turul. Iseteeninduskeskkond loodi 2005. aastal, kui elektrienergia- ja telefoniarved hakkasid tekkima muud moodi kui paberil, kuid ühistute arved olid endiselt paberil. Kuigi olid olemas erinevad raamatupidamistarkvarad, ei pakutud tollal kortermajade spetsiifikale vastavat lahendust, mis oleks veebikeskne ning mida saaksid kasutada võimalikult paljud ühe maja seotud inimesed: juhatuse, halduse, raamatupidaja, elanikud, üürnikud. Nii sai alguse tarkvara, mis on aastate jooksul käes käes keskkonna ja seadusandlusega arenenud. Järglõngult on lisandunud kliente ning tarkvara on muutunud

artaktiivsemaks ka ühistuid teenindavatele haldusettevõtetele.

„Meie klientideks ca 2350 maja üle Eesti ja 50 000+ korterit. Kasutajate seas on nii Eesti suurimad kinnisvara haldamisega seotud ettevõtted nagu ISS Eesti, Olemar, Pindi Kinnisvarahaldus kui ka väiksemad tegijad Haapsalu Linnamajanduse AS, Elva Varahalduse OÜ ja üksikud ühistud. Hea meel on tõdeda, et esimesed kliendid nagu Tartu tegutsev OÜ Randem on endiselt kasutamas. Meie idee oli kohe luua veebipõhine erinevaid rolle võimaldav süsteem, sest mida suurem maja, seda vähem inimesed üksikuteks näevad. Seega suurepäraseks kohaks infot jagada ongi internet,“ selgitab KorteriYhistu.net-i üks idee algataja Rain Eensaar. Ta lisab, et kandvaks mõtteks on algusest peale olnud läbipaistvus, kuna paljudes majades tundus ühistu

tegevus toimuvat n-ö mustas kastis ja infot jagati vaid kord aastas üldkoosolekul. Nüüd aga tekkis kõigil võimalus ka passiivselt protsesse jälgida.

KorteriYhistu.net-i eesmärk on kasutada inimeste andmete töötlemises aina vähem, et vältida inimlikest eksimustest tulenevaid vigu, tõsta programmi efektiivsust ning hoida kokku kõigi aega. Tagasiside näitab, et hästi läbimõeldud ja automatiseeritud süsteem võimaldab ühel inimesel töötada mitu korda efektiivsemalt, mis on eriti meelepärane haldusettevõtetele. Võimalik on vähendada tööjookulusid või suurendada sama kulutaseme juures käivet.

Haldusfirmadel ja raamatupidajatel on võimalik valida erinevate pakettide vahel ning mida rohkem neil teennindatavad objekte on, seda soodsam on hind.

Põhjalik tarkvarasüsteem ka tab ära kogu hoone elutsükli

„Tarkvarasüsteem ei saa kunagi valmis, meil on pikaajaline visioon ning palju mõtteid, mida veel saab teha ja kuidas asju paremaks muuta. Süsteem areneb koos kasutajate ja nende vajadustega. Samas peame aga balanseerima kasutajalihtsuse ning uute võimaluste vahel, sest ei saa muutuda oma pidevate värskendustega häirivaks nende jaoks, kes meie süsteemi näiteks 10 aastat juba oma töös kasutanud on,“ räägib Eensaar.

Samas peab olema tarkvara piisavalt pädev katmaks ära kogu hoone elutsükli alates infovahetusest ja kulude jagamisest kuni remonttööde ja uute planeeringuteni. Näiteks on KorteriYhistu.net-il olemas elektrooniline hooluspäevik, kus on kirjas aegade jooksul tehtud tööd ja kuhu saab üles märkida hool-



▲ KorteriYhistu.net-i arendusjuht Rain Eensaar

dustegevuste kava järgnevateks aastateks. Ja muidugi peab tänapäevases maailmas olema iga süsteem loetav arvuti kõrvalt ka nutiseadmete pisemates ekraanides.

KorteriYhistu.net-is saab iga maja ise määrata, millised õigused antakse korteriomaniikidele, juhatuse liikmele, haldurile, revisjonikomisjoni liikmele. Lisaks kommunikatsioonisüsteemide näituste esitamisele elektrooniliselt toimub ka pidev infovahetus ühistu liikmete ja haldurite vahel mugavalt otse tarkvaras ning sealt samast saab lugeda ka vajalikke dokumente nagu ühistu põhikiri vms.

„Meie üheks suuremaks väärtuseks on järjepidevus – kui inimesed juhatuse vahetuvad või tuleb uus raamatupidaja, siis ei ole kõik andmed ühe inimese kaustas, vaid uutel on väga lihtne neid käsitleda. Iga süsteem on muidugi täpselt nii hea, kui sinna on tõest infot sisestatud, kuid kui on olemas keskne koht, mida saab ka jälgida, on kogu ühistu asjaajamine läbipaistvam,“ selgitab Eensaar. Tänu läbipaistvusele on võimalik kiiremini märgata kõrvalekaldeid ning see annab võimaluse standardiseerida ja muuta arusaadavamaks seni ehk liiga laialivalgunud protsesse.



KORTERIYHISTU.NET

KOMMENTAAR

ALAR RAND
OÜ Randem haldusjuht

„Oleme korteriYhistu.net-i loomise ja kujunemise juures olnud päris algusest, alustades n-ö pilootkasutajana. Võtsime programmi kasutusele kohe pärast selle valmimist. Elamuhalduse täisfunktsionaalse programmi keskkonna loomine oli meile väga oodatud ja tänaseks on programm üle elanud ka kõik kasvuraskused.“

KorteriYhistu.net on oluliselt lihtsustanud meie raamatupidajate tööd, on asendamatult abimees haldurite igapäevases tegevuses ja samal ajal ka oluline suhtluskanal meie klientidega, kes samuti seda internetikeskkonda aktiivselt kasutavad.“

Jäätmevedu kallineb

Uus jäätmeseadus muudab olmejäätmete veo teenuse kallimaks, et inimesed leiaksid endas piisavalt motivatsiooni prügi sorteerida.

ANNE OJA
anne.oja@aripaev.ee

“Üks olulisemaid ning kogu elanikkonda mõjutav sisuline muudatus puudutab olmejäätmete veo teenuse hinda,” selgitas keskkonnaminister Siim Kiisler hiljuti valitsuses heaks kiidetud jäätmeseaduse eelnõud.

Viimastel aastatel on olmejäätmete ringlussevõtu tase kõikunud Eestis 30% juures, kuid 2020. aastaks tuleks selles jõuda 50%-ni.

Sel aastal said kohalikud omavalitsused jäätmeveo paremaks korraldamiseks 2,2 miljonit eurot, kuid on vaja jõulisemat edasiliikumist. alates 1. juulist 2018 sunnitakse kohalikke omavalitsusi arvestama uut moodi hinnakujundusega jäätmeveo riigihangetel.

Lisaks peavad jäätmekäitluse osutajad arvel selgelt näitama, mille eest ja kui palju keskkonna reostaja maksab.

Silmaga nähtavad muutused

Uue seadusega seotakse avalike pakendikonteinerite välimus nendesse kogutava materjaliga. Nii peavad uued paberi- ja kartongpakendijäätmete mahutid olema edaspidi sinised, klaaspakendimahu-



▲ Värvid näitavad juba kaugelt, mis liiki ning materjalist jäätmeid konkreetsetesse konteinerisse panna. FOTO: PIXABAY

tid rohelised ning segapakendijäätmete mahutid kollased. Juba olemasolevaid mahuteid üle värvima ei pea.

Uut ka ettevõtetele

Kui seni oli probleemtoodete valmistajatel või maaletootajal tootjavastutusorganisatsiooniga liitumine või lepingu sõlmimine vabatahtlik, siis edaspidi on see kohustuslik.

Samuti on täpsustatud tootjate ja tootjavastutusorganisatsiooni rahalise tagatise nõudeid. Nimelt peab tootja rahaline tagatis katma käi-

besse lastud probleemtoodetest tekkinud jäätmekäitluskulud.

Ohtlike jäätmete käitlemiseks vajalike lubade taotlemine lihtsustub ja jäätmeload muutuvad tähtajatuks. Seni kehtis jäätmeluba viis aastat. Ettevõtted saavad edaspidi jäätmelube taotleda üleriigiliselt. Seni tuli seda teha iga maakonna kohta eraldi, mis võis tähendada, et kui ettevõtte tegutses igas maakonnas, tuli tal omada 15 jäätmeluba ning esitada ka sama palju jäätmearuandeid.

TASUB TEADA Jäätmehooldus

Jäätmehierarhia, millest jäätmehoolduses juhinduda tuleb, on paika pandud ELi direktiiviga.

1. Vältimine
2. Korduvkasutuseks ettevalmistamine
3. Ringlusse võtmine
4. Muu taaskasutamine
5. Kõrvaldamine

Taaskasutus

Sega-olmejäätmete puhul on kujunemas peamisteks toiminguteks masspõletus ja jäätmekütuse tootmine. Huvi ringlussevõtu ning korduskasutuse vastu on vähenenud. Sega-olmejäätmed moodustavad Eestis tekkinud jäätmekogusest aga vaid kuni 3%. Ligikaudu 70% jäätmeid tekib põlevkivitööstuses ning aheraine ja tuha taaskasutamise osakaal on jätkuvalt väga väike.

Riigi jäätmekava kehtib aastani 2020. Kava ajakohastatakse iga viie aasta tagant. Tallinnas on viimase aasta jooksul olnud jäätmeveoga tõsised probleemid. Praegu uuendatav Tallinna jäätmekava kehtib aastatel 2017-2021.

ALLIKAD: KESKKONNAMINISTEERIUM, KINNISVARAUUDISED.EE

Suursaastaja põlevkivitööstus

Olmejäätmete sortimise vajadusest räägitakse ikka pikalt ja põhjalikult, kuid tasub teada, et Eesti elukeskkonna suuri rikkujaks on aastaid olnud põlevkivitööstus.

Nõukogudeaegsele saastetööle tuleb lõivu maksta nii täna kui ka homme. Näiteks on parasjagu käsil Kohtla vallas asuva Kukruse aherainemäe teisaldamine uude asukohta.

Tõenäoliselt veetakse selle käigus osa aherainest ära ja allesjääv materjal ladustatakse praegusest mäest põhja

pool asuvatele Rukki ja Nisu kinnistutele. Kobras AS juht ja KSH juhtekspert Urmas Uri märkis tänavu suvel, et aherainemäe isesüttimise vältimiseks rajatakse lademe alla õhukindel alus ja peale paigaldatakse veekindel katematerjal. Need meetmed peaksid lõpetama Kukruse kandi põhjavee ning õhu reostamise ning parandama kohalike inimeste elukvaliteeti.

Ettevalmistavad tööd Kukruse mäe ümbertöstmiseks kestavad tõenäoliselt kuni 2018. aasta suveni, mil kuulu-

tatakse välja riigihange mäe teisaldaja leidmiseks. Tööd peavad valmis saama 2020. aastaks.

Kukruse aherainemäe pindala on 4,85 ha ja selle suhteline kõrgus 40 meetrit. Mäkke on ladestatud umbes 1,3 miljonit tonni põlevkivi rikastamisjääke ja omanäoline pinnavorm on liigitatud A-kategooria ohtlikkusega kaevandamisjäätmetega hoidlaks. Ohtlikuks teeb Kukruse see, et aheraine on kahel korral pikema perioodi vältel põlenud ning taas süttimine võib põhjustada uue suurõnnetuse.



DONE Haldus viis oma kvaliteedi uuele tasemele ja laienes Leetu

Haldus-, hooldus- ja puhastusteenuseid pakkuv DONE Haldus pälvis esimese Eesti kapitalil põhineva ärikinnisvarafirma ISO 9001:2015 kvaliteedijuhtimissüsteemi sertifikaadi, mis annab ettevõttele tugevad eelised välis-turgudel tegesemisel. Mullu laieneti juba Leedu turule, sihikul on ka teised lähiriigid.

„Oleme 15aastase ajalooga ettevõtte, mis on aasta-aastalt kasvanud ja arenenud. Kui väikestel firmadel on lihtne teatud tegevustes omavahel kokku leppida, siis laienedes ja suurema hulga inimestega võib hakata raamistik lagunema ning kvaliteet langema. Et hoida oma kvaliteeti jätkusuutlikuna, otsustasime eelmisel aastal, et viime oma juhtimissüsteemi rahvusvahelisele ISO sertifikaadile vastavaks,“ räägib tähtsava DONE Haldus OÜ juht Janek Hintsov.

Ta lisab, et kuna tegu on rahvusvahelise sertifikaadiga, annab see võimaluse teatud asju kohaldada vastavalt ettevõtte koduriigile. „Töötame nüüd täiesti ISO normide järgi, näiteks hakkame igal aastal hindama oma alltöötajate kvaliteeti – kuidas nad on teinud tööd ja milliseid eksimusi on ette tulnud. Samamoodi hindame enda töid ja õpime senisest paremini viga vältima ning ennetama.“

Igapäevaselt käib töö enam kui miljonil ruutmeetril

DONE Haldus tegeleb ainult äripindadega, olles need jaganud põhimõtteliselt kolmeks: kaubanduspinnad, äri- ja büroohooneid ning lao- ja logistikakeskused. Kõik segmendid nõuavad vastavalt oma otstarbele erinevat lähenemist, sest nende iseloom, turvanõuded, inimeste käitumise tihedus ning haldus- ja hoolduspõhimõtted on erine-



DONE HALDUS

Ärikinnisvara haldus
aastast 2002

Üle miljoni ruutmeetri
ärikinnisvara haldust/
korrashoidu

Üle 100 hallatava ärihoone
üle Eesti

Esimesed 8 objekti
Viinies

Hoone omaniku ja üürniku
vaheline hea haldjas

Exploreri hoone

vad. Kokku hoolitsevad DONE Halduse kvalifitseeritud haldurid igapäevaselt enam kui miljoni ruutmeetri äripinna eest rohkem kui sajalt objektist.

Ettevõtte eesmärk on algest peale olnud olla ärikinnisvara halduskeskus, kus kinnisvaraomanik saab vastuse kõigile tema kinnisvara puudutavatele küsimustele, mis lahendab hooneomanike mured märkamatu ja operatiivselt ning annab võimaluse saada kõik kinnisvara haldamisega seotud teenused mugavalt ühest kohast.

Lisaväärtustest on saamas standard

Eestis on DONE Haldusel kliente kõigis suuremates linnades ning eelmisel aastal avati esindus ka Leedus, Viinies. Sealgi hallatakse juba esimest kaheksat ärihoonet. Omajagu räägib DONE Halduse mainest ka see, et kõik viimased valminud Tallinna ärihooned on nende

kliendid, teiste hulgas näiteks Exploreri büroohoone (Kai 1), Arsenali Kaubanduskeskus, Stroomi Kaubanduskeskus,

Jaama mõisa ja Veeriku Selverid, Tallinki Logistikakeskus. Portfelli kuulub lisaks ka üks Eesti esimestest LEED-sertifikaadiga hoonetest, mis näitab selgelt hoo-

ne vastavust kindlatele kvaliteedinõuetele.

„Lisaväärtused on saanud standardiks, näiteks on täiesti tavaline, kui hoone haldusadministraator tellib ettevõttele sünnipäeva puhul lilli või viib üürniku auto pesulasse. Samuti pakume huvitatutele parkimisteenust ning liigsete kulude väljaselgitamiseks

kõrvalkulude analüüsi,“ räägib Eesti Kinnisvarafirmade Liidu poolt mullu parima haldusettevõtte tiitliga pärjatud DONE Halduse juht.

Järjest enam kaasatakse DONE Haldust kui haldusspetsialisti juba hoone projekteerimisfaasis, et saada head nõu soodsamate ja lihtsamate otsuste tegemiseks. Peale haldus- ja hooldusnõuannete oskavad DONE haldurid leida üles hoonete turvariskid varguste ja vandaalitsejate puhul. Janek Hintsov on selleks tarbeks käinud tegemas vanglas intervjuusid tippvarastega, kellelt sai suurepärase info, kuidas ja mille alusel valitakse välja vargusobjektid ning mis on majade nõrgad kohad. Kõigi neid teadmisi kasutab DONE Haldus oma töös klientide vara kaitses.



Promenaadimaja



Mida kortermajas sügise saa

On saabumas sügis ja talv ning kinnisvaraoomanikud valmistuvad jahedaks ja vihmaseks ajaks.

INDREK SERVINSKI
Uus Maa Kinnisvarabüroo
Kadrioru büroo maakler

Korteriühistud ja hooned on kõik erinevad, igal majal on oma nägu ja seetõttu vajab kinnisvara ka erinevat lähenemist ning erinevaid ettevalmistustöid. Järgnevalt aga mõned näpunäited, mida võiks korteriühistu arvestada õueala ja maja välisosa talveks ettevalmistamisel.

Lehed vihmaveerennidest välja

Kui maja ümber on kõrghaljastust, on sügisel päris palju lehekoristust. Lehti tuleb koristada hoovist, terrassilt, tee äärest ning ka katuselt ja vihmaveerennidest. Pahatihti jäävad just katused ja vihmavee äravoolud koristamata, kuna ligipääs on keeruline, nõuab eritehnikat ja oskustega inimest.

Sügisel ebameeldivana tunduva töö "unustamine" võib kevadel nõuda juba töö-

sisemat remonti sademevee süsteemile.

Koristamata vihmaveerennidesse jääv lehe- ja oksasoga ei lase veel ära voolata. Kuna torudes ja rennides on veevool takistatud, hakkab vesi otsima teist teed ja pahatihti voolab katuselt alla mööda maja seina, rikkudes nii maja fassaadi.

Tasub teada, et katuserennidesse ja sadeveetorudesse ummistuse tõttu jäänud külmunud vesi on raske. Seetõttu kipub vesi renne ja torusid löhkuma, painutades neid majast eemale ja purustades liitekohtasid.

Muidugi ei külmu torud ja rennid ära ainult puulehtedest tekkinud ummistuse tõttu. Jääl on omadus kasvada, kui päeval ilm sulatab ja öösel külmetab, kuid sellise olukorrale on lihtne lahendus.

Kahjude vältimiseks tuleb katuserennidesse ja äravoolutorudesse paigaldada küttekaablid, mis takistavad jää teket ja kogunemist süsteemi.

Liivakast ja voolikud talveks varju

Kui kortermaja hoovis on lastele liivakast, on soovitatav lehtede langemise ajaks ja ka talveks katta liivakast kattega, olgu siis selleks kas kaassas olnud kaas, lihtne kile või presenditükk. Kevadel on lastel palju rõõmu, kui nende liivakastis olev liiv on puhas ega ole segunenud kõdunevate lehtede ja muu talvise mustusega.

Ärge unustage enne külmade tulekut õuest kokku korjata kastmisvoolikuid. Iikka ja jälle on külmade saabumisel kuulda, kuidas välja unustatud kastmisvooli-



▲ Hoovis asuv laste liivakast pakub kevadel rohkem rõõmu, kui see kaitseks sügistalvise mustuse eest kinni katta.

FOTO: ELMO RIIG/ SAKALA/SCANPIX

◀ Koristamata märjad lehed muudavad teed libedaks ja seega ratureile kui ka eakatele jalakäijatele ohtlikeks.

FOTO: ANTS LIIGUS/PÄRNU POSTIMEES/SCANPIX



KATUSE PUHASTUS



- pikendab katuse eluiga
- hoiab kinnisvara väärtust
- aitab kaasa kinnisvara müümisel
- annab hoonele värske välisilme

Pakutavad teenused:



- vihmaveerennide puhastus
- katuste puhastus
- fassaadi -ja tänavakivide puhastus

www.katusepuhastus.ee, joonas@katusepuhastus.ee, tel 5698 5107

budes jälgida?

kud on vaja kokku korjata ja külmunud vesi vaja voolikus üles sulatada. Sellist lisatööd on võimalik vältida, kui korjata voolikud kokku n-ö õigel ajal, enne külmade tulekut.

Küttekolded ootavad hooldust

Igal aastal tuleb korteri- ja majaomanikele meenutada, et külmaks talveks tagab sooja ning ohutu olemise vaid korras ja hooldatud küttesüsteem, olgu selleks siis kaugküttest töötav soojavahetaja maja soojasõlmes, gaasikatel või tahkel kütusel töötav ahi. Iga seadme tootja on seejuures öelnud, kudas peaks tegema seadmele hooldust.

Soovituslikest hooldustähtaegadest tasub kinni pidada ja on kasulik, kui töid palgatakse tegema oma

ala spetsialist, kes teab, mida teha ja annab garantii, et hooldus viiakse läbi nõuetekohaselt. Asjatundjalt reguleeritud küttesüsteemide hooldustellides on kinnisvaraomanik teinud omalt poolt kõik, et talvel ei juhtuks õnnetusi.

Erinevaid töid on veel, mida enne talve tulekut teha ja võib isegi öelda, et maja juures ei saa töö kunagi otsa. Tihti on kortermajad lahendanud oma haldus- ja hooldusprobleemid lepingutega, kus haldusfirma käib kohal, jälgib igapäevaselt olukorda ja lahendab kõik tekkivad küsimused.

Korteriühistu juhatus tegeleb sel juhul ainult ühistu tööga ja usaldab haldusküsimused koostööpartneri lahendada, kes valmistab talve tulekuks ette nii maja kui ka õueala.



www.imoko.ee



Kvaliteetne ja kiire töö, aastatepikkune kogemus, professionaalsed asjatundjad

Ventilatsiooni-
Veevarustuse-
Kanaliseerimise-
Sprinkler-
Tuletõrjevõrkevarustuse-
Elektri-
Tuleohutusautomaatika-

-süsteemide ehitus
ja hooldus

Imoko OÜ | Laki 30, 12915 Tallinn
Tel. +372 699 78 20, 50 16794 | imoko@imoko.ee



Mis toimub Haabersti ringil?



▲ Igast küljest peale pressivad liiklummikud on juba aastaid olnud Haabersti ringil tavaline nähtus, kuid sel suvel oli liiklus eriti närviline.

► Jalakäijad ootavad ühistransporti ajutistel ootealadel. Vihmavarjule ja istepingile ei ole seal ruumi.

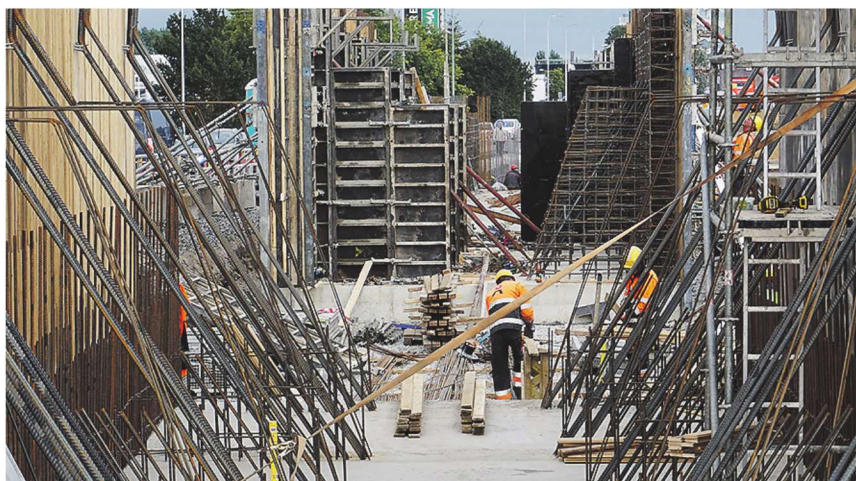


Ühel võimsamal praegu teoksil oleval teeprojektil, mille käiku rohelised väärata ei suutnud, algas just viadukti teine ehitusetapp.

Liikluskorraldus muutus taas, ent osaliselt pääses liiklus juba uuele ringristmikule. Paldiski maanteed mööda Tallinna sisenev suund tõsteti alates Euro Oili tanklast ümber juba valminud teelõigule.

Ümberehitustööd lõpevad alles 2018. aasta sügisel.

KINNISVARA.EE



▲ Metalli ja betooni kulub viaduktile tonnide viisi.

◀ Massiivne betoon, taamal valendav kõrgtehnoloogiline LAEV ja vana maja moodustavad terava kontrasti.

FOTOD: KINNISVARAUUDISED.EE

ÄRIPINDADE RENT JA MÜÜK !!!



MÜÜK 1190.- €/m² + km

RENT al 6,4.- €/m² + km



**TREIALI ÄRIMAJAD –
uus kodu väikefirmadele!**

- Stockoffice-pinnad 130 ... 500 m²
- Minilaod, kontorid 10 ... 60 m²
- Kontor ühendatult sooja laoga 30 ... 300 m²

Kuidas teada, millal tuleb kinnisvarakolakas?

Päris huvitav on juba üsna tihedalt lugeda lehest järjejuttu kinnisvarabuumi teemadel. Umbes üle korra võib lugeda, et käimas on meeletu buum, ülejäänud kordadel, kuidas see kõik kohe kokku kukub ning mõnel üksikul korral, et vast ikka kohe ei kuku ja ehk ei olegi buum.

Diskuteeritakse küll kinnisvaratsüklike üle, kuid minu jaoks kannab see diskussioon endas pigem informatsiooni, mida majandusteoreetiliselt liigitatakse näitaja "turu sentiment" või "turu meeleolu" alla.

Mis puudutab kinnisvaratsükleid, siis turu sentimentil on neis kahtlemata tähtis osa, mida ei saa alahinnata. Tavaliselt on sel puhul töötavaks strateegiaks – osta siis, kui kõik on pessimistid ja müü siis, kui kõik on optimistid. Sentimendi pealt võib oma otsuseid teha, kuid need ei pruugi kuigi hästi ajastatud olla, sest sentiment ise ei ütle selle pöördumise kohta mitte midagi ette. Rohkem infot tegeliku kinnisvaratsükli seisu kohta või selle võimaliku muutuse kohta annab suurem hulk kvantitatiivseid näitajaid, mille puhul ei ole informatiivne osa mitte niivõrd üksikindikaatori enda hetkeiseis, vaid pigem erinevate näitajate omavaheline asetus.

Sentiment krahhi ei ennusta

Aga keskendugem seekord vaid ühele turu ja tsükli indikaatorile, mis on sentiment. Arvestades ilmuvate artiklite tonaalsust, paistab meeleolu olevat üsna kõikumine ja päris suure skaalas. Eestis ei ole välja töötatud ühtki kvantifitseeritavat indeksit kinnisvaraturu sentimentide kohta, kuid tunnetuslikult on mul artikleid lugedes jäänud mulje pigem ülekaalukalt ettevaatlikust suhtumisest, kui mitte isegi krahhi ootusest. Statistiliselt tuleb nentida, et sellistes tingimustes tavaliselt krahhi ei tule, vähemasti mitte sentimentide põhjusel.

Buume iseloomustab tavaliselt massiliselt eufooriline meeleolu. Kui soovida minevikuga paralleele tõmmata, on eelmise buumi tipu meeleolude meenutamine siinkohal täiesti paslik. Mida aga ei saa teha, on tõmmata paralleele eelmise buumi tipuga sel viisil, et tõmmata kinnisvara hinnagraafikul horisontaaljoon eelmise buumi tipust praeguse tasemeni ning sealt järeldada, et kuna saavutatud on eelmise buumi tipu hinnatasemed, on järe-



RUTA ARUMÄE
kinnisvarainvestor ja majandusanalüütik

» Statistiliselt tuleb nentida, et sellistes tingimustes tavaliselt krahhi ei tule, vähemasti mitte sentimentide põhjusel.

LOE VEEBIST

"Sooman: ükski märk ei näita, et midagi halba peaks juhtuma" ja Marek Kerna "Kolakas tuleb" 8. augustist 2017
www.aripaev.ee

PANE TÄHELE!

Ruta Arumäe peab 28. septembril kinnisvaraturu teemalise veebiloengu.
Lisainfo pood.aripaev.ee

likult praegu buum. See väide on kindlasti meelevaldne. Sama ebakorrektna on väide, et kuna viimasest kriisist või buumist on möödunud x aastat, on nüüd järelikult järgmise aeg. Majandusnäitajaid tuleb alati vaadata teiste näitajate kontekstis. Aga pöördugem tagasi sentimentide juurde.

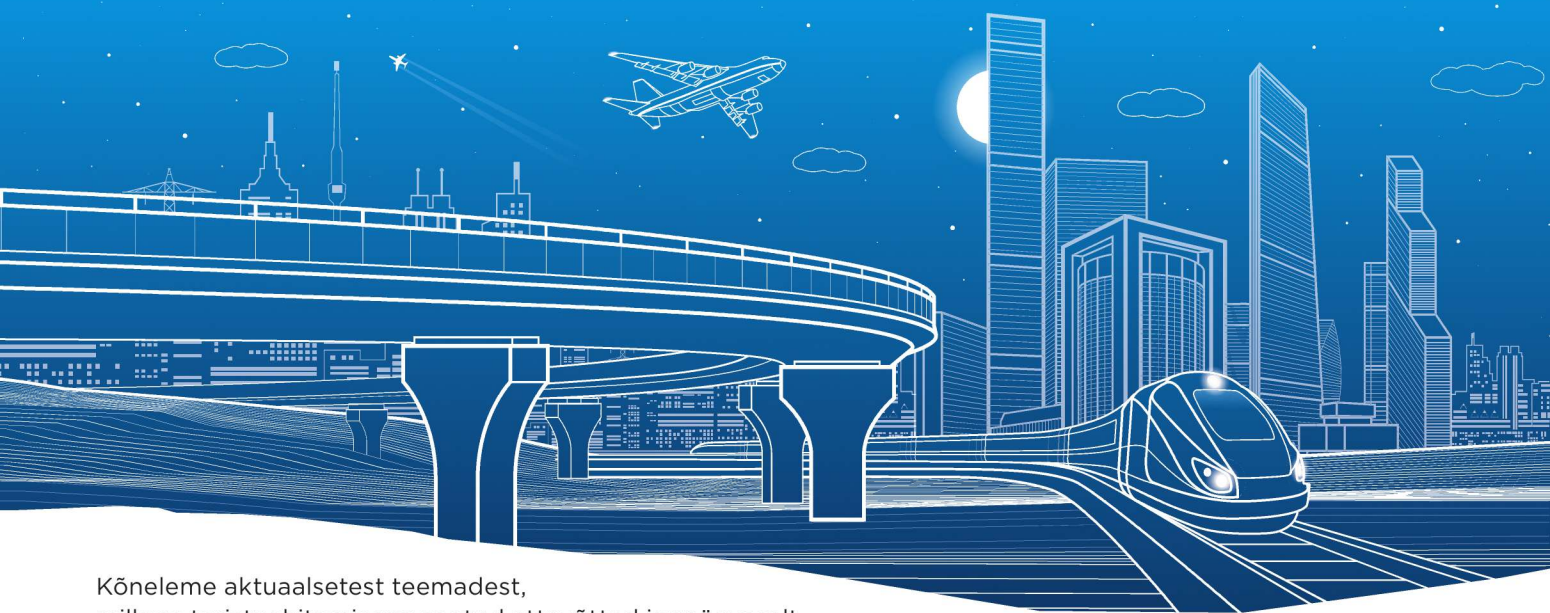
Kindlustunde indeksid tavalisel tasemel

Et tunnetuslik tõlgendus liiga meelevaldsena ei tunduks, on sentimentide või meeleolu tuvastamise tarbeks olemas ka täiesti kvantifitseeritud indikaatoreid, näiteks tarbijate kindlustunde indeks ja ettevõtete kindlustunde indeks. Kinnisvaraturu kontekstis oleks üheks heaks indikaatoriks ka kinnisvara soetamise soovi indeks.

Tarbijate kindlustunde indeks on viimasel ajal kerge optimismi tasemel, mis on mõeldukas taganttuul nii kinnisvarasektorile kui ka kõigile teistele kodumaisele tarbimise tuules purjetavatele majandusharudele. Samas kui tervet graafiku ajalugu vaadata, ei paista see tase eriti millegi poolest silma. See on tase, mida nägime ka näiteks 2010.–2011. aastal ning ei erine palju ajaloolisest keskmisest. Indikaatori 2006–2007 eufoorilist taset ei ole nähtud ei enne ega pärast. Sama võib öelda tarbijate soovi kohta soetada maja või korter. Seda näitav indikaator ei ole alates 2010. aastast kuigipalju muutunud.

Kuna majandus on sotsiaalteadus ning inimloomuse käitumine ei ole kuigi täpselt ennustatav, ei ole indikaatoreid, mille peale vaadates võib 100%-lise kindlusega öelda, et siit edasi kulgevad sündmused siia või sinna suunas ning kui palju täpselt. Siiski on mitmeid indikaatoreid, mida on piisava ulatusega uuritud ja tõestatud näitama edasist suunda ja ka ulatust üsna suure tõenäosusega. Võti nende tõlgendamisel seisneb tervikpildi nägemise oskuses. Vähemasti kindlasti suurema tõenäosusega kui lihtsalt tunnetuslik "mulle tundub, et see pidu on siin liiga kaua kestnud" stiilis argumentatsioon.

Taristuehituse konverents 2017



Kõneleme aktuaalsetest teemadest, millega taristuehitamisega seotud ettevõtted igapäevaselt kokku puutuvad. Osaleja saab teada, kus maal ollakse Rail Balticu hangetega ja millal algab ehitustegevus? Räägime teehoiukava visioonist ja taristuehitaja ootustest valitsusele. Tutvustame uusi tehnoloogiaid ja pooleliolevaid taristuehituse projekte ning puudutame ka tööjõu probleeme. Konverents toob kokku valdkonna esindajad, annab ülevaate turul toimuvast, jagab kogemusi ja toob kuulajateni tulevikuperspektiivid.

24.oktoober

ÕPIKU MAJA

Valukoja 8, Ülemiste City

9.00 Hommikukohv ja värske Äripäev

9.45 Moderaatori avasõnad

I PLOKK: KAVANDEDES LÄHITULEVIKKU

10.00 **Teehoiukava ehitusobjektide visioon kuni aastani 2022**

KAUPO SIRK maanteeameti peadirektori asetäitja ehituse ja arengu alal

10.30 **Teedeehituse tulevik: päevakorras mured või põhjus rõõmsalt tulevikku vaadata**

SVEN PERTENS Trev2 Grupi juhatuse esimees

11.00 **Rail Balticu hiigelp projekti hetkseis ja hankeplaanid**

INDREK ORAV Rail Baltic Estonia juhatuse liige

11.30 Teema kinnitamisel

12.00 Lõuna

II PLOKK: TARISTUEHITAJA KOGEMUSPAGAS

12.45 **Tallinn-Helsingi tunneli tasuvus ja mõju**

KAUPO REEDE majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi majandusarengu osakonna juhataja

13.15 **Ülemiste trammiliini rajamine kui tempokas tehnikasport**

ENNO TAMM Tallinna Linnatranspordi juhatuse esimees

13.45 Teema kinnitamisel

14.15 Kohvipaus

III PLOKK: VÕTA KONKURENTSIEELIS

14.45 **InfraBIMi rakendamine teede projekteerimises ja ehituses kui konkurentsieelis**

15.15 **Majanduslik võit materjalide taaskasutusest teedeehituses**

15.45 Konverentsi lõpetamine

Soodushind **229 €** +km kehtib kuni 15.10

Tavahind 279 € +km.

Kahe või enama osaleja korraga registreerimisel kehtib soodushind 179 € +km/osaleja.

Info: programmijuht Lisandra Treimann,
lisandra.treimann@aripaev.ee, 5695 6161

Äripäev



Äripäev

Ehitsuudised.ee

Buum või mitte: riskitegurid

Juba mõnda aega juhivad nii võhikud kui kinnisvaraturul toimetajad tähelepanu turu aktiivsusele. Mõni esitab küsimuse, kas käimas on uus kinnisvarabuum. Teine kinnitab, et buum on juba ammu käes ja kohe-kohe pauguga lõhki minemas.

TÖNU TOOMARK
Kinnisvarakool OÜ

Nii mõnelgi on enda või lähedaste kogemusest mees 2008.–2009. aasta kriisi, mis tõi korterite hinna ligi poole võrra allapoole. See põhjustas majanduslikke raskusi paljudele, eriti neile, kes olid kinnisvara 2006.–2007. aastal tipphinnaga ostnud.

Nii tõusetubki buumijutude taustal küsimus, kas hinnad on tipus ja ees terendab langus. Kas oleks äkki mõistlik ostud edasi lükata? Kas on oodata, et head kaupa saab peatselt praegusest hinnatasemest soodsamalt?

Buumi poolt ja vastu

Buumist asjalikumalt rääkides tuleks esmalt defineerida, mida me selle all silmas peame. Buumiks on valdavalt nimetatud just hindade aspekti ehk kiiret hinnatõusu ja hindade jõudmist sisetulekute suhtes liiga kõrgele tasemele.

Buumi all võib mõelda ka olukorda, kus kinnisvaraturu või selle mõne sektori üks või mitu indikaatorit on pikaajalisest ajaloolisest keskmisest olulisel määral hõlbinud. Näiteks võiks praegusel turul buumina käsitleda seda, kus elamispindade üks sektor – uute korterite arendamine – on tavapärasest oluliselt aktiivsem.

Praegust analüüsides võime tõdeda, et elamispindade arendusmahud on märksa suuremad kui näiteks viis aastat tagasi. Tallinnas otsib ostjat ligi 2500 uut korterit. 2012. aastal oli vastav näitaja

1100 lähedal. Samuti on korteritehingute arv viimastel aastatel üsnagi kiirelt kerkinud. Neid tegureid silmas pidades märkame, et piirkondlikult on turg aktiivne ainult Tallinnas-Tartus, mõnevõrra ka Pärnus. Muudes piirkondades olulist tehingute või arendamisaktiivsuse kasvu näha ei ole.

Ajalehed vahendavad kommentaare kiirest korterite hinnatõusust ja buumist, kuid tähelepanu otsivad kommentaaride pealkirjad ei kajasta kogu tõde.

Keskmine korteritehingute hind on tõepoolest kiirelt kerkinud. Seda aga uute korterite lisandumise tõttu. Uued korterid on keskmisest kallimad ja nende tehingud viivad kogu turu keskmist hinda ülespoole märksa tempokamalt, kui kerkib kinnisvara väärtus.

Kinnisvara väärtuse ehk samaväärse asukoha ja kvaliteediga vara potentsiaalne tehinguhind on viimastel aastatel kerkinud palgaga enam-vähem samas tempos või isegi pisut vähem.

Suhtarvude järgi olukord hea

Üksikute korteritehingute või arendusprojektide kõrvalt võiks pilgu heita suuremale pildile. Kui praegust olukorda tahetakse võrrelda 2006.–2007. aasta kinnisvaraturu tipuga, peame arvestama, et praegune on sootuks teine. Võrreldes 2007. aasta algusega on nominaalne sisemajanduse kogutoodang kasvanud üle 70%, keskmine netopalk 75% ja

palkade kogusumma 34%. Kortritehingute keskmine hind on aga 10 aasta tagusest 6% kõrgemal ja Tallinna elamispindade tehingute käive on vähenenud 17%. Kui Tallinnas sai sinise keskmise netopalgaga eest osta 2007. aastal 0,38 m² keskmise hinnaga elamispinda, siis 2017. aastal on vastav näitaja 0,61 m² ehk 60% rohkem.

Loetletud tegurid näitavad, et oleme 2007. aasta üleküümenenud olukorrast kaugel. Kuid kas see välis- või sisepõlv, kas seekord läheb kõik teisiti? Peame arvestama, et majandus on tsükliline. Ühest tipust oleme paraja 10 aasta kaugusel, kuid see ei tähenda, et nüüd peaks mehaaniliselt kohe järgnema langus. Peab olema tegur, mis languse vallandab.

Samuti peab mõistma, et majandusbuumid ja -kriisid on ühe pere lapsed, st nad on sarnased, aga mitte identsed. On vähetõenäoline, et lähema 10 aasta jooksul näeme elamispindade sektoris 10 aastat tagasi kogetud 50% hinnalangust, kuid praeguse laiema makropildi näitajad ei luba veel seda.

Eesti makromajanduslike ja kinnisvarasektori puudutavaid näitajaid analüüsides võime üldiselt tõdeda, et üleküümenemist elamispindade sektoris ei ole. Küll on mõnes turu segmendis – näiteks arenduses – siiski tavapärasemast palavam.

Määravad kaugemad tegurid

Selleks, et kinnisvaraturul midagi kõrbema läheks,



peaks keskkond oluliselt muutuma. Raske on näha, et selle muutuse põhjused saaksid tulla Eesti enda majandusest. Pigem on mõjutamas välised riskitegurid.

Viimase 5–7 aasta jooksul on üheks oluliseks Eesti majanduse riskiteguriks peetud Rootsi kinnisvaraturu kuumamist. Kui üle lahe peaks midagi hapuks minema, jõuavad sealsed mõjud läbi pankade Eestisse. Siiani seda aga juhtunud ei ole.

Maailmamajanduse ookeanis löövad endiselt laineid Kreeka halb olukord, Itaalia pankade toimetulekuküsimused, teadmatuse, mis tuleneb Suurbritannia EList väljaastumisest, kriitiline olukord Korea poolsaarel ning USA presidendi ettearvatu käitumine. Need on kõikuvad doominokivid, kus ühe riski vallandumine võib kogu süsteemi üppi lüüa. Keegi ei oska prognoosida, mis oleks tulemus ja millisel moel see Eesti kinnisvaraturgu mõjutaks.

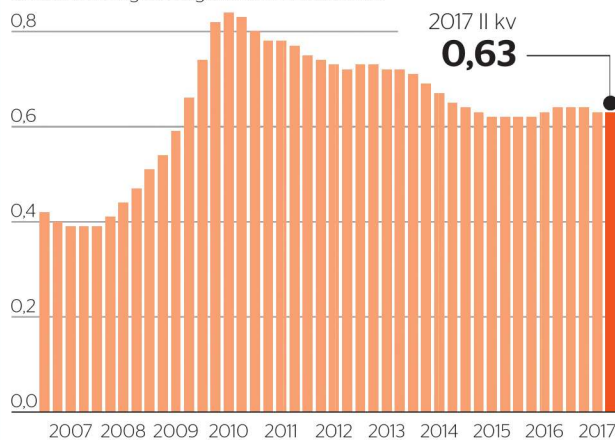
asuvad väljaspool Eestit



VÕRDLU

Pealinlase ostujõud viimastel aastatel märgatavalt muutunud ei ole

Tallinna keskmise kuupalga ostujõud keskmise tehinguhinnaga korteri ruutmeetrites



ALLIKAS: MAA-AMET, STATISTIKAAMET, TÖNU TOOMARK

◀ Otse merele avatud ning ajaloolise hõnguga Noblessneri elu- ja äripiirkond kallist ruutmeetrihinda ega konkurente ei karda – teist samasugust lihtsalt ei ole. FOTO: KINNISVARAUUDISED.EE

Riigi Kinnisvara

Müüa maja Tallinna vanalinnas

Uus tn 18, Tallinn

Alghind: 795 000 €

Tehing: müük, maja, enampakkumine

Korruseid: 2

Hoone materjal: kivimaja

Üldpind: 330,5 m²

Krundi suurus: 651 m²

Kinnistu nr: 2161401

Katastritunnus: 78401:101:1740

Parkimine: hoovis tasuta parkimise võimalus

Pakkumise tähtaeg: 24.10.2017 kell 14:00



Lisainfot müükide kohta saab
Riigi Kinnisvara ASi müügijuhilt Märt Mäelt
telefonidel: 606 3407 ja 51 33 745 ning
e-posti aadressil: mart.mae@rkas.ee

Vaata ka teisi pakkumisi

www.rkas.ee/myyk

Väikelaod lähevad endiselt kiirelt kaubaks

Tallinnas Kristiine ja Mustamäe piirile Kadaka teele rajatav *stock-office*'i tüüpi ärikeskus Hammerhead K1 oli vaatamata soolasele ruutmeetrihinnale juba nurgakivi paneku ajaks sama hästi kui välja üüritud.

ANNE OJA
anne.oja@aripaev.ee

Aktiivselt on üürilepinguid sõlmitud ka aasta lõpuks valmivas Ülemiste Kookonis.

Hammerhead OÜ juhatuse liige Allan Kool rääkis nurgakivitseremoonial, et alles tuleval kevadel valmiv K1 on 80% ulatuses üürilepingutega kaetud. Ent tähtsaks sündmuseks oli viimasele 20%-le tekkinud samuti rahvusvahelise tausta ja tuntud kaubamärgiga üürihuviline.

“Oleme sellise asjade käigu üle väga õnnelikud,” kommenteeris Kool. Kui Hammerheadi K1 valmis saab ja huvilisi jätkub, läheb ettevõtte *stock-office*'ite arendamisega edasi naaberkiinnistul, kus praegu asub rehviladu, lubas Kool.

Tallinnas raske kohta leida

Uute asukohtadega on peagi välja tulla lubanud ka Kookoni nutiladude arendaja Allstore Assets, mis on juba mitu aastat otsinud aktiivselt Tallinnas paiknevaid ja väikeste ladudega hoonestatavaid arenduskiinnistuid.

Tallinna piires on selliseid kiinnistuid aga üsna raske leida, mis sobiks ladudega tegelevatele kinnisvaraarendajatele nii asukohalt kui ka hinnalt. Arendusprojektid on koostatud eelkõige maksimaalsele ehitusmahule, mis muudab maa ladude jaoks liiga kalliks.

Turu keskmisest kallim

Kadaka tee kanti ehitatava K1 *stock-office*'i arendus on eriline selle poolest, et maa eest tuli arendajal soolast hinda

maksta. Ridalao rajamiseks ei tehtud seejuures detailplaneeringut, hoonestuse küsimused lahendati projekteerimistingimustega.

5000ruutmeetrine K1 valmib 2018. aasta märtsis. Üüripindade suurus jääb vahemikku 115 m² kuni 2400 m². Nn Kadaka tee *stock-office* oli üüriturul pakkumises hinnaga 10–12 eurot ruutmeetri kohta, mis on Tallinna ja Harjumaa uute laopindade keskmist üürihinda arvestades turu tasemest kaks korda kõrgem. Arenduse menu taga on ilmselt tõsiasi, et viimastel aastatel ei ole Kadaka tee kanti uusi lao- ega kaubanduspindu rajatud ning konkurents sisuliselt puudus.

Möödunud aastal Harjumaal Tännassilmas esimese nutiladude kompleksi turule

toonud Kookon saab selle aasta lõpus valmis uue laohoone Tallinna lennujaama lähedal, Tapri tänaval.

Nutilahendus ja hea asukoht

Laias laastus võib öelda, et selle lao üürihind on turu tasemest kuni kolm korda kõrgem. Üürihuvilistest puudust aga ei paista. Lisaks distantilt hallatavale nutilahendusele on Ülemiste Kookoni müügiargumentideks logistilises mõttes väga hea asukoht, lennujaama lähedus, hea ühendus Tallinna kesklinnaga ja lisaks naabruses paiknev Ülemiste City.

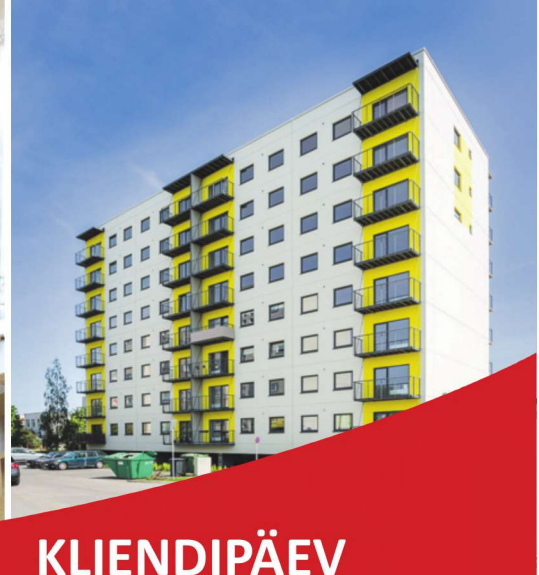
“Tännassilma Kookoni nutirakendus on väga positiivselt vastu võetud ning kuna sealsetest laoruumidest on ainult üks-kaks pinda vabad ja huviliste arv aina kasvab, oli õige

aeg jätkata plaanipärast laienemist,” kommenteeris Kookoni kaasasutaja Rait Minumets. Tema sõnul võeti Ülemiste Kookoni planeerimisel arvesse seniste klientide tagasisidet, mistõttu tehti rohkem eelkõige väiksemaid laoruumi. Kui Tännassilmas on vaid 33 ladu, siis Ülemistele tuleb neid juba 47. Ent kui huviline tahab suuremat pinda, saab Kookon vaheseinad eemaldada ning ruumi üldpinda suurendada.

Osad Ülemiste Kookoni laoruumid on ehitatud kahetaheliseks ning varustatud avatavate akendega. Samuti on Ülemiste Kookon kõrgema tulepüsivusklassiga (TP1), mis võimaldab oluliselt suuremat paindlikkust ladustatavale kaubale ning laoruumis teostatavatele toimingutele.



▲ Kui huvilisi jätkub, ehitab Hammerhead kõrvalkiinnistule veel ühe *stock-office*'i tüüpi lao, lubas ettevõtte juhatuse liige Allan Kool (paremal) K1 nurgakivitseremoonial. FOTO: KINNISVARAUUDISED.EE



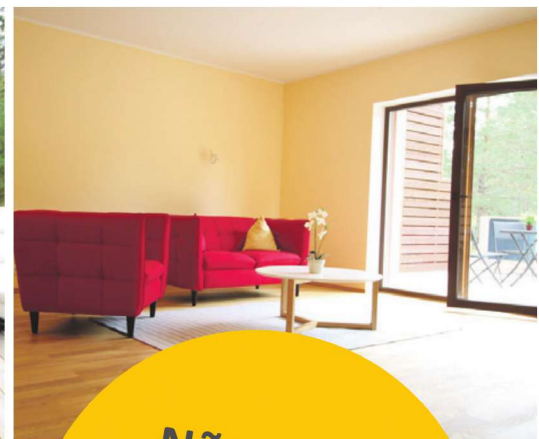
DOMUS
KINNISVARA

KLIENDIPÄEV
16.09 kell 11-14

ÜMERA 28

Parima vaatega 3-toalised korterid!

www.umer28.ee



*Nõmmiku
Kodu*

Ridaelamu looduse
keskel ja linna lähedal.

**Nõmmiku
Kodu pannkoogi
pühapäev 24.09
kell 13-16**

DOMUS
KINNISVARA

nommiku.domuskinnisvara.ee

Nõmmiku tee 7



Hubased korterid Tallinna Südalinna vaikses kvartalis

Avarad ruumid • Läbimõeldud planeering
Rõdu ja lift • Suured panipaigad • Vaikne sisekvartal

KLIENDIPÄEV 23.09 kell 11-14



www.K6.ee