

# ÄRIPARGID JA ÄRIKINNISVARA

ESTI PÄEVALEHT  
**Postimees**

UUE AJA ETTEVÖTLUSKESKKONDADE TEEMALEHT

30. SEPTEMBER 2008



TARK KÜSIB NÕU,  
LOLL TEEB ISE

ÄRIKINNISVARA ARENGU  
MINEVIK JA TULEVIK  
EESTIS

10 SOOVITUST ETTEVÖT-  
JALE ÄRIPINDADE VAHEL  
VALIKUTE JA OTSUSTE  
TEGEMISEKS

KESKKONNAST JA  
SÄÄSTVAST ARENGUST  
HOOLIV TOOTJA VÕIDAB  
TULEVIKUS KLIENTE

ANTTI SAARNIO: «BALTI  
RIIKIDES ALGAB VÄLISIN-  
VESTORITE UUS AJASTU»

Alusta asukohast!

**AMEERIKANURGA  
ÄRIPARK**



[www.ameerikanurga.ee](http://www.ameerikanurga.ee)

Krundid ja hooned jae- ja hulgikaubandusele,  
büroodele, ladudele, logistikakeskustele  
ja väketootmistele.

**SÜDA MAJA**  
real estate



## SISUKORD

Ärilinnakud ja koostöö julgustavad aremaidki ettevõtlusele	2
Millest räägivad käibel olevad mõisted?	3
Keskaegsed gildid ja tsunftid tagasid ausa ja kindla teenuse	3
Koostöölinnakute tulevik ootab otsuseid	4
Aasta 2009 on Eestis innovatsiooniaasta	5
Kontsentratsioon on edu tingimuseks	5
Koostöölinnakute tulevik ootab otsuseid	6
Ettevõtluse ergutamise algkursus	6
Tark küsib nõu, loll teeb ise	6
Kergem algus kasvuettevõttele	7
Ärikinnisvarast huvitunuil on piisavalt valikuid nii praegu kui ka tulevikus	8
10 soovitud ettevõtjale äripindade vahel valikute ja otsuste tegemiseks	10
Logistikateenuse kasutamine aitab keskenduda ettevõtte põhitegevusele	10
Veiko Murruste: «Kinnisvara on nagu ülikond, selle võib osta valmiskujul poest või lasta rätsepal sobiv õmmelda»	11
Äripargid ja uuskeskkonnad suunavad bürookujunduse arengut	12
Ärikinnisvara hinnatabel	12
Keskkonnast ja säästvast arengust hooliv tootja võidab tulevikus kliente	14
Uudsete äripiirkondade väljakutse: meelitada kvaliteetse linnaruumiga	14
Millest räägivad ärilinnakute logod?	15
Tehnoparkide sünergia muutub pikaajalise innovatiivsuse allikaks	15
Antti Saarnio: «Balti riikides algab välisinvestorite uus ajastu»	16

ÄRIPARGID JA ÄRIKINNISVARA teemalehe väljaandmist toetab



Teemalehe koostööpartner



## KONTAKTID

**Projektijuht:** Anu Vunk, anu.vunk@postimees.ee  
tel 666 2183

**Toimetaja:** Rain Uusen, rain.uusen@postimees.ee  
tel 666 2194

**Kujundus ja küljendus:** Anna Budanova

**Fotod:** Scanpix, Corbis, Postimees

**Vastutav toimetaja:** Kuldar Kullasepp,  
kuldar.kullasepp@postimees.ee, tel 666 2258

**Väljaandja:**

AS Postimees, Maakri 23a, Tallinn, tel 666 2202

## TASUB MEELDE JÄTTA!

«Mõistlik on valida selline piirkond, kuhu on koondunud kokku teised sarnased ettevõtted, kui see just liigset konkurentsi ei hakka tekitama.»

Tanel Olek annab 10 soovitud äripindade valimiseks  
**Loe lk 10**

Tööstusparkide kolimisega linnast maale pikeneb seal töötavate inimeste igapäevane teekond tööle ja koju, mis suurendab heitgaaside kogust.

Rein Raudsep tutvustab tööstusparkide mõju keskkonnale  
**Loe lk 14**

«Välismaised ettevõtted jätkavad Eestisse investeerimist, hoolimata majanduse jahenemisest; investeringute fookusesse on kerkinud tootmine.»

Antti Saarnio räägib intervjuus Postimehele välisinvesteringute uuest ajastust Eestis  
**Loe lk 16**

«Meie jaoks oli inkubaator kui ettevõtte alustamise ABC koos audioraamatuga. Inkubaatoris saab teiste ettevõtjatega arutada oma tegemisi ja jagada kogemusi.»

Karl Vene julgustab alustavaid ettevõtjaid äriinkubaatoriga liituma.  
**Loe lk 6**



# Ärilinnakud ja koostöö julgustavad aremaidki ettevõtlusele

RAIN UUSEN, TOIMETAJA

**JUHTKIRI.** Äripargid ja -linnakud, uuskontseptsiooniga bürookompleksid, tehn-, tööstus- ja teaduspargid, ettevõtlusinkubaatorid ja logistikapargid — nad kõik lähtuvad oma töös lihtsatest põhimõtetest: koostöö, jätkusuutliku arengu ja innovatsiooni väärtustamisest.

Kuigi tegemist on suuremahuliste, investeringurohkete ja aastakümneid suunatavate kinnisvaraprojektidega, tõestavad kümned visiooniprojektid ning nüüdseks realiseerunud äri- ja tööstusparkid Eesti ettevõtjate püsivat huvi kvaliteetse ärikinnisvara vastu, andes lootust ettevõtete jõulisele arengule rahunenud majandusruumis.

Ettevõtlust ja julgeid äriideid koondavate keskkondade ehk klastrite ühiseks eesmärgiks on kokkuhoid: hoida kokku juhtide, töötajate aega ja raha ning jagada ressursse, vahetada ideid. Ärikinnisvara arenevad lahendused ja arendatavad kontseptsioonid loovad ettevõtjatele üha mitmekülgsemad võimalusi keskenduda inspireerivas õhkkonnas oma põhitegevusele — visioonide kujundamisele ja nende kasumlikule realiseerimisele.

Eesti majanduses on põnevad ajad. Ühed räägivad jahenemisest ja langusest, teised järjepidevusest, innovatsioonist ning turgude ja võimaluste kasvust. Ärikinnisvara erikujulised suurprojektid kinnitavad Eesti ettevõtjate usku ja võimet muutuda tiheda, igapäevase, kuid avatud koostöö kaudu tugevamaks, paistes tihti just seetõttu silma ka piiri taga. Ja kui jutud madalast ettevõtlusvalmidusest ning krahhipingelisest majandusest praeguses Eestis peaksid ka tööle vastama, aitavad just linnakutelaadsed ärikeskkonnad koostööst jõudu ammutada ja keerulisemad ajad üle elada.

Seal, kus palju teisi samalaadseid ja sarnaseid koos, muutub ruutmeeter soodsamaks, mõttelend hoogsamaks, teenused kvaliteetsemaks ning vajadusel abi ja hea nõu kiiremaks ja asjakohasemaks. Loodetavasti julgustab see pikapeale aremaidki ettevõtlusega katsetama.

Ärikinnisvarale, selle pakutavatele võimalustele ja arengupotentsiaalile tasub vähemalt kord aastas igal juhul pilk peale heita. Seda enam, et ümbritsev ärikinnisvara mõjutab meid nii ettevõtjana kui linnakodanikuna.

# Keskaegsed gildid ja tsunftid tagasid ausa ja kindla teenuse

ALDUR VUNK, Pärnu muuseumi direktor

**AJALUGU.** Keskaaja gildid ja tsunftid olid erialaühingud, mis koondasid lähedaste elukutsetega inimesi kvaliteetsete töötluste tagamise ja kõlvatu konkurentsi vältimise eesmärgil, võib lugeda ajalooarhiivi väljavõttest. Ka praegused äripargid ja tootmislinnakud keskenduvad omavahelisele koostööle, enesekontrollile ning ressursside jagamise põhimõttele.

Põhjapoolse Euroopa linnad ei oleks saanud tekkida ega välja kujuneda, kui maahärrad poleks eraldanud maatükke turgude juurde, et sinna saaksid elama asuda kaupmehed ning käsitöölised. Viimased vajasisid omakorda garantiisid, et nende tegevus oleks turvaline ja edukas. Selle tagamiseks moodustati kaupmeeste ja käsitöölise ametiliite ehk siis Suuri ja Väikesi gilde, et seista oma õiguste eest üheskoos.

Linnade juhtimine on algusest peale olnud selle elanikest kogukonna käes, kuid juba enne raadide moodustumist esindasid kogukonda gildid. Väiksemates linnades, kus oma raekoda ei ehitatudki, peeti ka hiljem rae istungeid gilditoas. Oma põhikirja ehk skraaga, valitava eestseisuse ja rohkete privileegidega äriühingud pidid tagama ka ausa ja kindla teenuse oma valdkonnas, kehtestades selleks monopoli kas siis kaubanduses või gildidesse kaasatud käsitööharrades.

Igaühega kaupa ei tehtud — ainult oma või mõne teise Suurgildi liikmaga. Tellimusi täita või toodangut müüa ei saanud käsitöölisest samuti mitte iga taidur, vaid ainult kindlad koolitustasandid läbinud ja proovitud edukalt sooritanud meister oma sellidega. Suuremates linnades kujunesid käsitöölise gildides (tsunftides) välja ka põhiliste käsitööharrade viljelejate kitsamad liidud ehk ametid, mis samuti koostasid oma skraa.

Kaupmehed ja käsitöölised säilitasid pikkadeks sajanditeks poliitilise võimu linnades. Gildide vanemad ehk altermannid olid järgmise astmena rae liikmed ja edasi sageli ka linnapead. Raad täiendas enast ise uusi liikmeid valides ja nii ei olnud vaja karta ka järjepidevuse pärast.

Veel 19. sajandil tavatsesid Eesti- või Liivimaa magistraadid oluliselt maaküsimustes läbi rääkida Suure ja Väikese gildi esindajate-

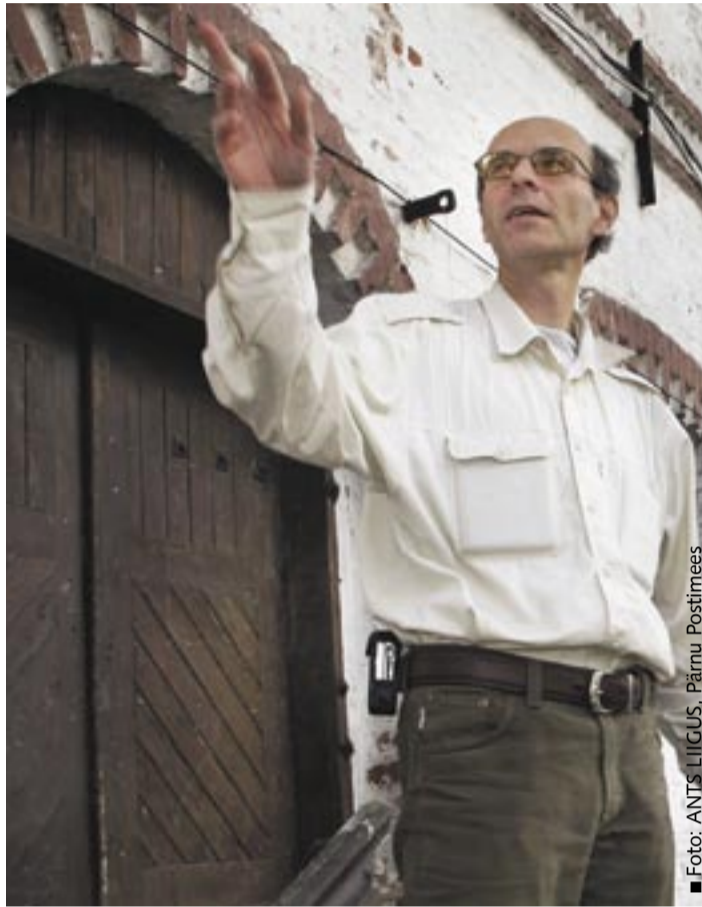


Foto: ANTI LIIUGU, Pärnu Postimees

ga. Siiski oli Vene impeeriumi valgustatud monarh Katariina II 18. sajandi lõpus andnud tugeva hoobi keskaegsele korrale, kaotades 1785. aastal linnade raed ja asendades need kroonuametrnikega. Uues linnaseaduses nähti ette ka tsunftide eesõiguste tühistamine. Vana kord siiski vähem kui kaheksa aasta pärast taastati, kuid uus ajastu oma esialgu veel manufaktuurse tööstuse ja vabama mõtteviisiga oli alanud.

Katariina II ajal said käsitöölised õiguse ka õlut pruulida, mis kunagi oli olnud kõigi linnakodanike privileeg, kuid muudeti hiljem

Suurgildi liikmete, leskede ja orbude ainuõiguseks. Näiteks Pärnus tähendas see seda, et endise Eliisabeti kiriku telliselöövi ehitati ühiseks kasutamiseks pruulikoda, kuid 1805. aastal tuli luua eraldi kontrollkolleegium, sest linnas tegutses juba 23 registreerimata õllekeedukohta. Õlle keetmisega hakkasid lisa teenima ka linnades literaatide ja muusikutena maksuvabalt elanud inimesed.

Pärnu ehitusettevõtja Ants Mõtus tõi kevadel muuseumi ühe vana hoone põrandalaudade alt leitud võlakirja aastatest 1813–1817. Sellelt võib lugeda, et Eliisabeti kirikukoori juht Steinbrück oli nendel aastatel endisele raehärrale ja kaupmehele Carl Friedrich Fleegenile võlgu andnud õlut ja linnaseid kokku üsna arvestatava summa, 104 rubla ja 50 kopika eest, millest 100 rubla oli Fleegen linnastega tasunud. Samal ajal tegutsesid ka juba esimesed suuremad õllekojad ja õlletootmises oli vaba konkurent alanud. Toodangut andsid ka esimesed tööstusettevõtted, kuid käsitöö oli ikka veel range kontrolli all.

Tsunftid (vene keeles tshhidid) süüdistati eeskätt selles, et nad linnadesse üha koguneva uue «mittesaksa» tööjõu konkurentsi tõrjudes kasutasid oma monopoolseid privileege hindade pidevaks tõstmiseks ja seeläbi mugavaks äraelamiseks. On näiteid sellest, et tsunftid võtsid vastu ka saksastunud eestlasi (näiteks veel pärisorjana sündinud Kambja köstri Mango Jaagu noorem poeg Heinrich Thal oli Tartus 1820. aastatel kellassepp-meistriks), üldpilti see aga ei muutnud.

Kuigi kaubanduses säilis veel varandusliku tsensuse alusel Katariina II ajal moodustatud I, II ja III gildi kaupmeeste erinevate õiguste süsteem, tuli 1866. aasta käsitöö ja tööstuse vabaduse seadusega lõpp tsunftide eesõigustele ning 1877. aastast avati nende liikmelisus. Hilisemal aja muretseti ka liiga suurte kompaniide võime pärast turgu kontrollida ja niiviisi vaba konkurentsi taas piirata.

Gildid ja tsunftid oma plusside ja miinustega aitasid keskajal viia elu edasi, tagades korda ja kvaliteeti, uuendades tooteid ning mõjutades linnaelu. Praegustel ja tulevastel äri- ning tööstusparkidel on samuti mõjuvõim omavaheliste suhetele, tarbijale ning innovatsioonile. Keskaegsed kaubanduse ja tootmise reeglid ja töökorraldust tänapäeva üks ühele üle kanda ei saa ega tohigi. Ajalugu meenutada ja sellest õppida tasub aga küll. ■

## Millest räägivad käibel olevad mõisted?

**MÕISTED.** Rikkalik emakeel annab võimaluse nimetada keskkondi mitmeti. Selleks, et ärikinnisvaraga tegelejatel oleks üksteist lihtsam mõista, palusime käibel olevaid mõisteid kommenteerida Tuuli Rehemaal Eesti Keele Instituudist.

**KLASTER.** Muude tähenduste hulgas märgib mugand «klaster» ettevõtete ja asutuste kogumit, kes tegeleb lähedaste valdkondadega, nt merendusklaster. Samas tähenduses sobib enamasti kasutada «liit», vahel ka «kobar».

**ETTEVÕTLUSINKUBAATOR.** Ettevõtluse tugi- struktuur, mille eesmärk on tõsta alustavate firmade läbilöögivõimet ja elavdada ettevõtlust soodsas ja kvaliteetse töökeskkonna abil, pakkudes nt ruume, toetavaid teenuseid vm (allikas: www.inkubaator.ee). Seda kasutav ettevõtte on inkubaatoriettevõtte, kasutatakse ka mõistet «asukasfirma». Vt ÕS 2006, märksõna «inkubaator».

**PARK.** Äripark, tööstuspark, tehnopark, teaduspark, logistikapark — paistab, et keskused kipuvad muutuma parkideks, ent park viitab pigem (suletud) maa-alale, keskus asutusele. ÕS 2006-s on märksõna «teaduspark» (teadus- ja arenduskeskus), nt ülikooli teaduspark, kuhu kuulub mitu asutust. Vt ka ÕS 2006, märksõnad «teaduspark», «keskus».

**KOMPLEKS.** Kompleks on tervikut moodustav omaette ehitiste, esemete, nähtuste, toimingute vm kogum. Bürookompleks on seega kogum büroosid, mis moodustavad mingi terviku. Vrd nt Tallinna Tehnikaülikooli hoonete kompleks, spordibaasi mänguväljakute kompleks.

**KESKKOND.** Keskkond on teisisõnu ümbrus, sotsiaalsed tingimused, miljöö. Ostu- ja kaubanduskeskkond on seega ostu- ja kaubandusmiljöö, ostmise ja kauplemise keskkond.

Lisaks on Mihkel Laan (Cumulus Consulting OÜ) oma 2006. aastal Pärnus peetud ettekandes «Tööstusalade arendamine; Eesti ja Ida-Virumaa näited» käinud välja sõnade tööstusala ja tööstuspark definitsioonid.

**TÖÖSTUSALA.** Infrastruktuuriga varustatud ala, kuhu ettevõtted koonduvad logistiliste, tööjaotuslike, maksunduslike või muude eeliste tõttu.

**TÖÖSTUSPARK.** Tööstuskasutuse tarvis tootmispinnad koos teinendavate maa-aladega, mis on kontsentreeritud piiratud territooriumile ja struktureeritud ning mille administreerimiseks on loodud ühtne juhtimine. ■



### PLAANID TOOTMISTEGEVUST IDA-VIRUMAAL?



**IDA-VIRUMAA**  
tööstusalad

[www.ivia.ee](http://www.ivia.ee)



NARVA  
tööstusala



JÕHVI  
tööstusala



KIVIÖLI  
tööstusala



SILLAMÄE  
tööstusala



PÜSSI  
tööstusala



KOHTLA-JÄRVE  
tööstusala



# Koostöölinnakute tulevik ootab otsuseid

RAIN UUSEN, POSTIMEES

**VESTLUSRING.** Uute ärikeskkondade arendamine keskendub sünergia ja innovatiivsete äriideede väärtustamisele, muutes kinnisvaraturgu ja avaldades mõju ettevõtluskultuurile nüüd ja tulevikus. Palusime kolme ettevõtluskeskkonna esindajal avada arutluse käigus mõtteilise ukse visioonijulgesse tulevikku.



**GUNNAR KOBIN,**  
Ülemiste City juhatuse  
esimees



**MARTIN GOROŠKO,**  
Tehnopolit turundusjuht



**PRIIT UUSTULND,**  
Kaamos Kinnisvara  
tegevjuht, Tammsaare  
Ärikeskuse arendaja

## Millal võib öelda, et investeringud on end ära tasunud?

**Gunnar Kobin (GK):** Kinnisvaraäris arvestatakse investeringutele tootlusi vahemikus 7-11% aastas.

**Martin Goroško (MG):** Kui teadmistepõhised ning arendustegevusele keskendunud ettevõtted on parki koondunud, mis näitab, et oleme suutnud nende ootustele ja nõudmistele vastata.

**Priit Uustulnd (PU):** Läbi kerge huumoriprisma võin sellele küsimusele vastata nii: kui üüri laekub rohkem, kui pank ära võtab. Tegelikult me lihtsalt lootustele muidugi ei tugine, kõik prognoosid on enne põhjalikult läbi kaalutud.

## Mis mõjutavad kinnisvaraäris tasuvustrende ja -lootusi?

**GK:** Majanduskeskkond tervikuna, aga peamiselt maa, ehituse ja üürihind.

**MG:** Peamised mõjutajad on ettevõtted, kes seavad rendipindadele kõrgeid nõudmisi ning soovivad personaalseid lahendusi. Kinnisvaralahenduste personaliseerimine on kasu(m)lik kokkuvõttes nii kliendile kui arendajale.

**PU:** Peamine mõjutaja on konkurents. Konkurentsivõimelised projektid on võitjad igas olukorras ning selliselt täituvad lootused ka tasuvuse osas.

## Millist klastrit oleks Eestile hädasti vaja?

**GK:** Eesti häda on teadmistepõhise ekspordi nõrkus. Teadmistepõhise majanduse arengule suunatud äripargid loovad eeldused ettevõtete vaheliseks koostööks, mis omakorda aitab neil rahvusvahelisel turul edukam olla. Eestit on hinnatud disainimaana, seda tuntuust pole riik aga suutnud ekspordi edulooks pöörata, nagu tegelikult ka e-riigi lahenduste edukust. Kindlasti on puudu disainiklast. Tallinna kesklinna ei ole võimalik sellist klastrit tekitada, sest disainiettevõtted ei suuda maksta kõrget üürihinda. Lisaks puudub Tallinna kesklinnas intiimsus, mida äripargid pakuvad.

**MG:** Suuremat tähelepanu tuleks pöörata alustavatele äriideedele ja noortele ettevõtetele mõeldud pindadele. Ettevõtlusmaastikul on omad korrektiivid toimunud ning peale hakkab kasvama uusi ideid ja ärimudeleid rakendavaid ettevõtteid. Lisaks on Tehnopol võtnud nõuks elavdada elektroonika ja biomeditsiini klasterite tegevusi.

**PU:** Turul on kõikide erinevate ettevõtete profiilidele mõeldud, aga miiks mitte luua uus büroolinnaku kontseptsioon — riigikompleks. Uued ja mastaapsed, hoolikalt läbi mõeldud büroomajad on teatavasti ökonoomsed ja mugavad. Pakun siinkohal välja idee koondada kõik Eesti ministereid ja muud riigiasutused ühtse katuse alla — saavutaks olulise kokkuvõtte ja sünergia erinevate asutuste vahel, millest seni on suur puudus olnud.

## Kuidas parandada klientide orienteerumist kinnisvaraturul?

**GK:** Meie praeguse praktika järgi tehakse liiga palju otsuseid emotsionaalselt.

**MG:** Kliendid on piisavalt teadlikud, nende kinnisvarale seatud nõudmised on õigesti ja nende ärimudelile sobilikud. Õige valiku tegemiseks tulekski eelkõige lähtuda enda nõudmistest.

**PU:** Soovitan regulaarselt olla kursis ülevaadetega kinnisvarast, ühte neist koostab näiteks Uus Maa. Üldpildi saamiseks on selline informatsioon hõlpsasti omandatav ning edasi sõltub juba konkreetse ettevõtte vajadustest ja organisatsioonikultuurist, milliseid võimalusi ta enda jaoks kaaluma hakkab.

Objektid tuleb lihtsalt läbi käia ning nendega tutvuda, mis tagab kõige õigemad lähtekohad otsuste tegemiseks.

## Kuidas rahustada hirmunud ettevõtjat ärikinnisvarasse investeerimisel... mida tulevik toob?

**GK:** Tuleviku nimi on keskkonnaalane efektiivsus. Büroomaja ehitades oleks arendajal võimalik investeerida hoonesse eesmärgiga vähendada rentniku tulevase eksploatatsioonikulud. Klienti aga ei huvita radiaatori ja jahutuse juhtimine ühest ja samast nupust ning väiksemad elektri- ja küttekulud, vaid võimalikult odav üürihind.

**MG:** Ärikinnisvara muutub personaalsemaks. Vaja on tekitada kooslusi, mis lahendab ettevõtetele mitu muret korraga. Näiteks projektid, mis koondavad nii sobiva kontoriruumi, lao- ja tootmispinna kui ka labori.

**PU:** Hirm on vale tunne. Pigem tuleks praegust situatsiooni hoopis ära kasutada! Nüüd on parim aeg mõelda büroopinna kolimisele — valik on suur, arendajad paindlikud ning hinnad soodsad.

## Hind ja kvaliteet praegusel kinnisvaraturul ja tulevikus?

**GK:** Meie eesmärgiks on tagada kõigile hea kaup.

**MG:** Loodan, et valik hinna ja kvaliteedi vahel on kadumas. Pigem tuleb küsida, millise hinnatasemega projekt oleks ettevõtetele optimaalne.

**PU:** Klient on klient ja ta peab saama parima nende kahe kriteeriumi kombinatsioonist. Eelkõige tuleb ise teada, mida on pakutav objekt väärt. Kui klient on hinnatundlik, tuleb talle selgitada hinna taga olevat kvaliteeti ja vastupidi. Pigem hinnatakse kvaliteeti ja märksõnaks on esinduslikkus.

## Kuivõrd uued ettevõtluskeskkonnad avavad asunikele uusi investortemaale?

**GK:** Täpselt see, mida ongi vaja teha. Ühes kohas asuvad ettevõtted on investoritele paremini ligipääsetavad. Osa ettevõtjaid muidugi kardavad konkurendi naabruse, põhjusel, et nende korporatiivne kultuur pole piisavalt tugev, tagamaks inimeste lojaalsust.

**MG:** Nii Tehnopolit park kui meie äriinkubaator koondab uued värsked äriideed, vahendades koostööd nii ettevõtete kui investorite vahel. Asunike kokkuvõime sobiva investoriga on üks Tehnopolit prioriteetidest.

**PU:** Edukas keskkond koondab edukaid ettevõtteid, kes omakorda on atraktiivsed investeerimisobjektid. Tammsaare ärikeskuses hakkame kindlasti tutvustama potentsiaalsetele investoritele meie majas tegutsevaid firmasid ja viime ettevõtteid koostööle selle koosluse sisest.

## Millist rolli mängivad inkubeeritud ettevõtted Eesti majanduses?

**GK:** Inkubatsioonil on suur roll majanduskasvu tagamisel. Microsoft sai alguse garaazist. Kusagil peab see garaaz olema, kust ettevõtte alustavad ja kui selle garaazi kõrval on keegi, kellelt nõu küsida või hädavajalikke teenuseid osta, kasvab tõenäosus saada elujõuliseks.

**MG:** Alustavate äriprojektide osakaal kasvab silmanähtavalt. Olgu selle põhjuseks majandustingimused või inimeste ettevõtlikkus. Suurema tõenäosusega jääb inkubaatorist välja kasvanud ettevõtte ka elujõuliselt tegutsema, elavdades nii meie majandusruumi.

**PU:** Mina üldistusi ei teeks. Inkubaatorites on palju ettevõtteid, kellest tegelikult ei saa asja. Pole vahet, kas hea ideega ettevõtte

alustab kodukontorist või inkubaatorist. Viimase eeliseks on muidugi teatav sünergia, mis alustavate ettevõtete vahel tekib.

## Kuidas ärilinnakute väärtused mõjutavad asunike omi?

**GK:** Paljud äripargid on lihtsalt majade kogumid ilma sisulise tööta. Lisaks infrastruktuuri arendamisele tuleb inimesi ka reaalset omavahel kokku viia, mitte lihtsalt võimaldada neil teineteise akendes vaadata.

**MG:** Parke ja ettevõtteid siduvate väärtuste kogum viib ettevõtteid ühendava sümbioosini ja tekitab uusi koostöövõimalusi. Ettevõtte ei asu parki pelgalt emotsionaalsetel põhjustel, kuid siiski väärtused mingil tasandil ühilduvad.

**PU:** Eesti turg on väga väike, ühiste väärtustega ettevõtete koondamine on pigem müüt kui tegelikkus. Rohkem mõjutavad ärimaja väärtused sinna koondunud ettevõtteid. Meie eesmärgiks on luua keskkond, kus head ideed sünniks hõlpsalt ning tugiteenused võimaldaksid inimestel end võimalikult mugavalt tunda. Töötaja ei käi büroohoones ainult tööl — tal on võimalus oma laps jätta lastehoiudu, käia pärast tööd ilusalongis, võtta lahkudes pestud auto, minna lähedalasvasse spordikompleksi või toidupoodi.

## Kuidas konkurents ärikeskkondade vahel visioonide elluviimisele mõjub?

**GK:** Vaatame tõsiselt, mida konkurendid teevad. Oleme avastanud, et Ülemiste City kontseptsiooni peavad kopeerimise vääriks nii äripargid kui ka üksikud hooned. Murelikuks see meid siiski ei tee — kui me ei usuks, et suudame oma tööd teha teistest paremini, poleks meil mõtet seda ka teha.

**MG:** Praegu erineb Tehnopolit fookus teiste parkide ja projektide omast ning otsest mõju pargi arendustegevusele turg avaldanud ei ole. Peame oluliseks koondada innovaatilisi ja teadmistepõhiseid alustavaid ja kasvavaid ettevõtteid ning teha tihedat koostööd ülikoolidega, mida teised pargid eriti ei paku.

**PU:** Konkurents on olnud kogu aeg. Igal kompleksil on oma kontseptsioon ja kliendid on väga erinevad. Praeguses konkurents peaks iga potentsiaalne üürnik leidma endale sobivaima ärimaja.

## Kuidas peaks välja nägema koostöö ärikeskuste vahel?

**GK:** Meie käest on tihti küsitud, kuidas me suhtume Tehnopolit, mis on oma imago poolest justkui sarnane Ülemiste Cityga. Maailm on täis Tehnopolit-laadseid projekte, mille oluliseks osaks on akadeemiline ülikool, kus üliõpilane saab võimaluse käivitada oma esimene ettevõtte või oma ideid katselaborites proovida. Ühel päeval kasvab ta alustava ettevõtte staadiumist välja ja tal on vaja arenemiseks ärikeskkonda. Siin tuleme mängu meie.

**MG:** Kindlasti on koostöö vajalik. Pargid on selleks, et pakkuda väärtust ettevõtetele. Seega pean pigem oluliseks koostööd ettevõtete, mitte niivõrd parkide vahel. Kui park saab aga koostöö kaudu teiste parkidega ettevõtetele uksi avada, on see ülimalt teretulnud.

**PU:** Koostööd võiks vaadata pigem kui büroomajade ja ärikeskuste asunike vahelist ühistegemist. Uued ärikeskused koondavad endas Eesti ettevõtete koorekihti, kes on üksteisega nii kliendi- kui ka koostöösuhtes. Nende kokkuvõimise ühisürituste korraldamisest võiks sündida nii mõnigi tulus kokkulepe. Igal majal on erinevad väärtused ja tingimused, see valik võib kliendi viia segadusse. Siin näen selgelt potentsiaali koostööks — arutada iga arendusprojekti sihtrühmad ning sõnumid koos läbi.

# Aasta 2009 on Eestis innovatsiooniaasta



**PIRET POTISEPP,**  
INNOVATSIOONIAASTA 2009 PARTNER-  
SUHETE JUHT, INNOVATSIOONIKESKUSE  
INNOEUROPE TEGEVJUHT

**Vahetuv aastanumber toob kaasa uue üle-eestilise projekti, mille tegevused kõiki Eesti äriparke kaasavad. Mida kujutab endast Innovatsiooniaasta 2009 projekt ning missugune on äriparkide panus, sellest saab artiklist lugeda.**

Projekti aluseks on Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuse (EAS) korraldatav innovatsiooniteadlikkuse programm, mida rahastab Euroopa Sotsiaalfond. Innovatsiooni idee ja põhimõtete mõistmine ning teadvustamine ühiskonnas laiemalt on üks kriitilise edu tegureid, mis kaugemas perspektiivis tagab Eesti konkurentsivõime kasvu. Avalikkusele pole piisavalt selgitatud innovatsiooni olemust ning see on jäänud inimestele mõistetamatuks. Seetõttu pole ka innovatsiooni mõistet laiemalt omaks võetud, pigem on süvenenud avalikkuse tõrjuv hoiak selle mõistega kaasneva suhtes.

Innovatsiooniaasta projekti visioon on muuta nii ühiskonnas valitsevaid väärtushinnanguid loovat mõtlemist soosivaks kui ka sõna «innovatsioon» semantilist tähendust Eesti avalikkusele vähem tehnokraatlikuks ja inimlähedasemaks. Oluline on tekitada huvi ja suunata projekti tegevused innovatsiooniteadlikkuse tõstmisele kõikide oluliste sihtrühmade seas.

Innovatsiooniaasta eesmärk on rõhutada uuenduste olulisust, mo-

tiveerida ettevõtjaid ajama äri nutikamalt, kohanema paremini uute turuolukordadega, otsima konkurentsieelseid. Innovatsiooniaasta tegevused ei kaasa aga ainult ettevõtjaid, vaid on suunatud kogu ühiskonna uuendusmeelsuse kujundamiseks.

Projektil on mitu sihtrühma: alustades avaliku sektori otsusetegijatega (vabariigi valitsus, RK liikmed, ministeeriumide, riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse tippametnikud) ja ühiskondlike arvamustliidritega ning lõpetades üliõpilaste, õppejõudude, teadlaste ja õpilastega. Üks tähtis projekti sihtrühm on ka ettevõtjad, investorid, ettevõtete juhid, spetsialistid ja insenerid — on ju nemad need, kes uuendusi teha ning neid ellu rakendada saavad.

## Ideedest tegevusteni

Kuna tegemist on mitmekesise tegevusega, mis haarab suure sihtrühma ja kestab kogu aasta, korraldas EAS aprillis Innovatsiooniaasta 2009 läbiviimiseks ideekonkursi. Žürii hinnangul osutus parimaks innovatsioonikeskuse InnoEurope (ärinimi Summt OÜ) esitatud pakkumus, mida hakatakse ellu viima.

Innovatsiooniaasta ideelahendus kirjeldab võimalusi, kuidas luua vajalik keskkond, muutmaks innovatsiooni mõistet omasemaks ja arusaadavamaks laiemale inimeste ringile ning näitab, kuidas innovatsiooniaasta on sobilik tõstmaks innovatsiooni teadlikkust.

Praegu on innovatsiooniaasta tegevuskava välja töötamas meeskond, kuhu kuuluvad järgmised liikmed: projektijuht Urmas Kõiv Summit OÜst, kommunikatsioonistrateeg Raul Rebane Stratkom OÜst, partnersuhete juht Piret Potisepp Innovatsioonikeskus InnoEurope'ist, avalike suhete juht Aive Levandi suhtekorraldusfirmast LH Concept, reklaamijuht Katrin Kull reklaamiagentuurist Dreamers ja meediajuht Hanno Kindel meediaagentuurist Media House.

## Äripargid Innovatsiooniaasta 2009 projektis

Innovatsioon on tegutsemise uuenduse elluviimise nimel. Just äripargid on üks neist kohtadest, kus ideed edukalt ellu saab viia.

Innovatsioon on ka nähtus, mis seisneb mittetraditsioonilises, loomulikus lähenemises ning asjade teistmoodi tegemises. Ainult mõtteviisist, kuidas teha asju paremini, ei piisa. Oluline on pidevalt esitada küsimus, kuidas teha asju uut moodi, et saavutada äriedu. Innovatsiooniaasta meeskond näeb, et 2009. aasta kalendriaasta jooksul algatavad ka kõik äripargid selliseid diskussioone ning mõtlevad, kuidas oma tööd teistmoodi korraldada. Eesmärgiks ikka paremate tingimuste pakkumine parkide asukatele. Mõtlemisest ja diskussioonist peaksid tekkima ka konkreetseid eesmärgid, mida ettevõtetel hakkavad ellu viima.

Innovatsioonivõime arendamine ei ole niivõrd tehnoloogiline ega ka finantsküsimus, kuivõrd kultuuri valdkonda kuuluv temaatika. Innovatsioon saab tekkida seal, kus inimesed on avatud ning koostööst huvitatud. Pikalt on räägitud klasteriprogrammidest ning siiani ei saa toimivast klasterist näidet tuua. Ühe põhjusena on välja toodud eestlaste iseloomuliku käitumist, kus saavutamine on individuaalne tegevus. Äripargid saavad ettevõtete vahelise koostöö ärgitada ning hoogustada. Seda on juba ka tehtud, kuid kindlasti saab koostöö tähtsust veelgi rõhutada ning seda toetada.

Meie praegune majanduskeskkond soosib uuendusmeelsust, mis aitab ettevõtetel ellu jääda ja loob olulist lisaväärtust. Tähtis on, et kõik äriparkide asukad seda sõnumit mõistaksid.

Innovatsiooniaasta 2009 väärtus on eelkõige selle mõjus eestlaste elu kvaliteedi tõstmisele ja ühiskonna üldise heaolu kasvule oskuslikuma innovatsiooni kasutamise abil oma igapäevastes tegemistes. Innovatsiooniaasta meeskond näeb äriparke oluliste partneritena, kes vastavat sõnumit Eesti ettevõtjateni viivad.

## Kontsentratsioon on edu tingimuseks

HEIDO VITSUR, MAJANDUSTEADLANE

**KOMMENTAAR.** Kui jälgida maailma tööstuslikku arengut paari viimase sajandi jooksul, ilmneb, et läbi aegade on kõige konkurentsivõimelisemaks osutunud mis tahes võrgustikus tegutsevad ettevõtjad, või vastupidi — piirkonnad, mille ettevõtjad on lülitunud koostöövõrgustikesse.

Pole tähtis, kuidas neid võrgustikke parasjagu nimetatakse või kuidas nad on korraldatud. Sõltuvalt ressurside mobiilsusest, tehnoloogilisest arengust ja tootmisvaldkonnast on need võrgustikud olnud pidevas muutumises ja arengus. Igal perioodil on tähtis saavutada selline koostöö, mis suudab kõige efektiivsemalt toota, painedlikult nõudlust rahuldada ja muutustele reageerida.

Väärtusahel on tänapäeval muutunud erakordselt keeruliseks ja pikaks, ulatudes tihti peale fundamentaaluringutest jaemüüginiki kümnete vahe- või kõrvallülide kaudu. Üksikettevõtja selliseks tegevuseks tavaliselt suuteline ei ole, isegi võimsad rahvusvahelised korporatsioonid enam mitte.



Teiseks edu tingimuseks läbi aegade on olnud kontsentratsioon. On hea, kui sinu tegevust toetavad tegevused on käepärast, kui aja- või transpordikulud on väiksemad.

Äri-, tööstus- ja teadusparkide loomine aitab just eeskätt võrgustuda ning teenib ettevõtete konkurentsivõime huve. Isegi siis, kui tööstusparki kuuluvatel ettevõtetel ei ole ühist tootmistegevust, annab ühine infrastruktuur tööstusparkides asuvatele ettevõtetele teatava konkurentsieelse.

Asi ei ole üksnes tehnilises infrastruktuuris, nagu teed, elektrivõrgud, sadam jm. Üldjuhul ei jää tulemata ka n-õ pehme infrastruktuur: konsultatsiooni-, õigus-, finantsteenused ning muu sõltuvalt sellest, millised tegevused parkis domineerivad.

Eestis tuleks olulise väärtusena välja tuua võimalus, et selliste parkide areng võib hakata märgatavalt kiirendama meie ettevõtete konsolideerumist ja selliste koosluste teket, mis suudaks omandada piisava jõu turunišside laiendamiseks.



**TARTU TEADUSPARK**

**ETTEVÕTJA,**  
tule Tartu Teadusparki!

### Alustavale ettevõtjale:

- ettevõtlusalane konsultatsioon edukaks äri alustamiseks,
- koolitused soodustingimustel,
- atraktiivne rendipind,
- abi erinevate toetuste taotlemisel,
- abi rahvusvahelistest võrgustikest partnerite leidmisel.

### Tegutsevatele ettevõtjale:

- kvaliteetne rendipind,
- ettevõtlusalane nõustamine,
- rahvusvahelised koostöövõrgustikud äriks ja arendustegevuseks.

Täida elektrooniline taotlus Teadusparki kodulehel: [www.teaduspark.ee](http://www.teaduspark.ee) ja vt E-taotlus (firma või eraisik) kandideeri konkursil, mis kestab kuni **17. novembrini 2008.**

### Kontakt:

Tartu Teaduspark, Riia 181a, 51014 Tartu,  
tel: 738 3005, faks: 738 3041,  
e-post: [info@teaduspark.ee](mailto:info@teaduspark.ee)  
[www.teaduspark.ee](http://www.teaduspark.ee)



[www.teaduspark.ee](http://www.teaduspark.ee)



# Tark küsib nõu, loll teeb ise

RAIN UUSEN, POSTIMEES

**INKUBATSIOON.** Eraldiseisvad äriinkubaatorid, teadusparkide juures asuvad inkubatsioonikeskused ja maakondlikud ärinõuandlad on loodud vastsündinud ettevõtjate julgustamiseks, abistamiseks ühtlasi ka kogenumatusest kreeni vajunud äriplaani taas elujõuliseks kohendada.

Inkubaatorid pakuvad alustavatele ettevõtetele soodsaid valmislahendusi sisustatud büroost ja teenustest alates mitmekülgsete koostöövõimaluste ning äri alustamiseks vajalike koolituste ja seminarideni välja. See aitab entusiastlikel ettevõtjatel püsida reaalsuse piires ning õpetab tööprotsessi ja eesmärgi analüüsima.

«Olime 20aastased noored tudengid ega olnud ülikoolis veel ettevõtluse aluseidki õppinud,» kirjeldab uue ettevõtte sünnilugu Wild Events OÜ tegevjuht Karl Vene. «Meie jaoks oli inkubaator kui ettevõtte alustamise ABC koos audioraamatuga.» Vene sõnul aitasid konsultandid koondada äriplaani vormuvaid mõtteid, et õiges suunas edasi liikuda. «Lisaks on inkubaatoris teised alustavad ettevõtted,» täiendab Jaanus Tamm ettevõtte Smartdust Solutions OÜ, «nendega saab arutada oma tegemisi ja jagada kogemusi. Inkubaatorist saavad kasu need, kes on ise aktiivsed ja teavad, mida nad tahavad või vajavad.»

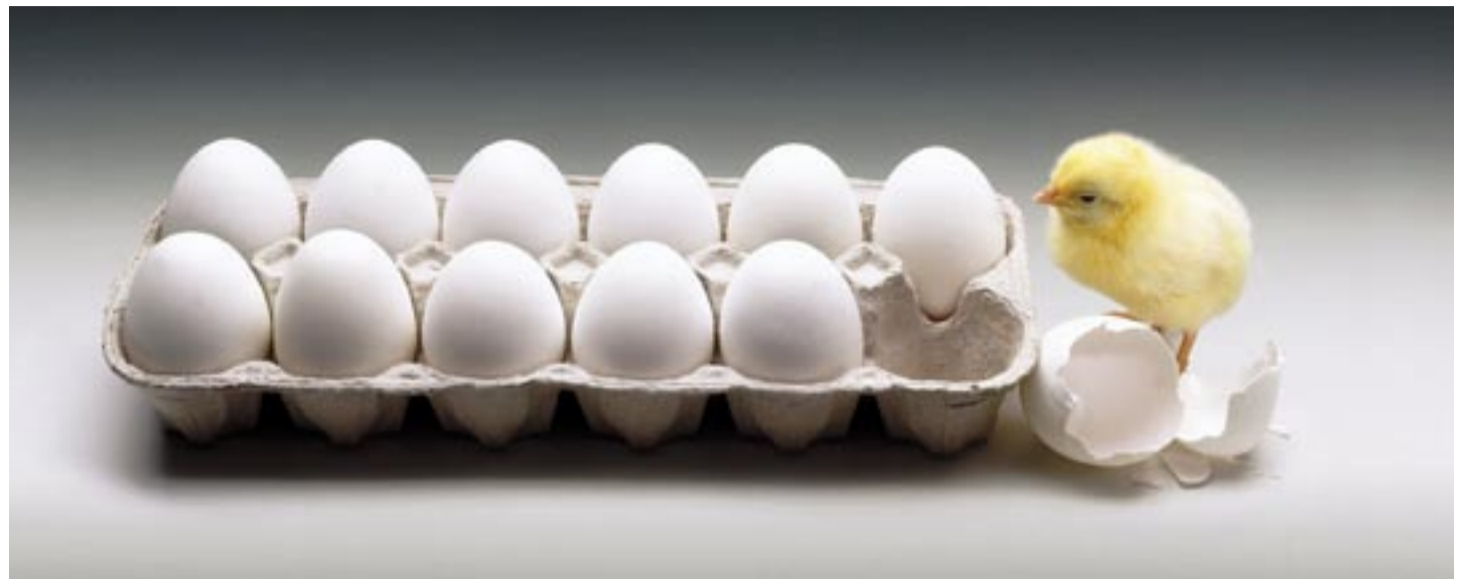
## Enne inkubaatoriga liitumist pea aru

«Ettevõtja peaks eelkõige endale selgeks tegema, millist lisaväärtust ta ettevõtte vajab,» annab inkubaatoriga liitumiseks nõu Peep Kungas osahingust SOA Trader, «ning analüüsima, millises keskkuses neid pakutakse,» soovitades samas enne inkubaatoriga liitumist alustada siiski tiimi loomisest ning esimeste klientide ja kapitali otsimisest. «Mõelda tuleb sellele, kas inkubaatoris olemine ettevõttele midagi annab,» lisab Karl Vene, võttes kokku pakutavad väärtused: infrastruktuur ning jagatavad kogemused ja teadmised. «Kui ühte neist ettevõtte vajab, siis pole väga mõtet sinna ka minna.»

«Inkubatsioonikeskuse peab kindlasti valima ettevõtte profiilist lähtudes,» täiendab Jaanus Tamm, julgustades läbi kaaluma, kas tähtis on ülikooli lähedus, paiknemine kesklinnas või hoopis üliodavad ruumid. «Kindlasti tasub alustaval firmal mõelda ka sellele, kaugel asub kontor kodust, klientidest või muudest ärikiitlistest kohtadest,» rõhutab ta. «Vähemalt üks neist peaks olema lähedal.»

## Väärtuseks vigade ennetamine

Kuigi ükski tugistruktuur ei saa nullida võimalikke vigu, aitavad professionaalsed konsultandid inkubantidel pidevalt rajal püsida, koostööst teiste ettevõtjatega saab aga üksteise vigu arutades õppida. «Ettevõtte oleks jalad ikka alla võtnud,» usub Karl Vene ta-



gantjärele, lisades, et juhtide väärtushinnangud ja kvaliteet oleks dele, kui pakutakse teenust, või tootjate puhul sobivamate toot-  
■ Nii nagu igast munast ei sirgu tibu, ei arene alati ka äriplaani edukaks ettevõtteks. Foto: Corbis/SCANPIX

ilmselt olnud siiski madalamad. «Aega oleks rohkem kulunud ka administratiivsete ülesannete täitmisele,» lisab Peep Kungas. Jaanus Tamme sõnul oleks ilma inkubaatorita pidanud rohkem vaba raha kulutama ka üürile ja koolitustele. «Arvatavasti oleks osa konsultatsioone ja koolitusi jäänud üldse kasutamata, sest ise ei jõua nende otsimise ja valimisega firma kõrvalt tegeleda.»

«Vigade tegemine on loomulik osa õppimise protsessist ja innovatsioonist,» usub Kungas, «ning ükski konsultant ei takista nende tegemist, kui ettevõtja tahab neid teha,» muigab ta. «Innovatsioon koosnebki katsetamisest ja vigade tegemisest.» Peep Kungase sõnul on konsultantidest kasu siis, kui oled võimeline neile selgitama, milles su äri seisneb ning millist probleemi on vaja lahendada. «Teadmistemahuka äri puhul on see keeruline, ent samas ülioluline.»

«Meile oli konsultantidest abi eelkõige äriplaani fookuse seadmisel,» meenutab Jaanus Tamm. «Võimalik, et ilma nendeta oleksime üht-teist teinud rabistades.»

## Lahkumine inkubaatorist näitab arengut

Ettevõtjale muutub oluliseks tunda ära see hetk, mil koht inkubaatoris tuleks järgmistele proovijatele vabastada. Kui tekkivatele küsimustele vastuste otsimisel inkubaatorist enam ei piisa ning ruumide osas tekivad ettevõtte uued nõudmised, tasub Karl Vene sõnul kaaluda inkubaatorist väljumist.

«Inkubaatorite asukail on teatud kohustused inkubaatori ees,» täiendab Peep Kungas, «seega tuleb kaaluda kohustuste ja saada-va kasu vahekorda.» Kui kohustused muutuvad saadavast kasust suuremaks, tuleb ka Kungase hinnangul hakata ettevõttele uusi võimalusi pakkuvat elukohta otsima. «Kas lähemale oma klienti-

mistingimustega piirkonda.»

Ettevõtjatel on nõuanneteks võimalik pöörduda maakondlikesse arenduskeskustesse, mis pakuvad tasuta nõustamisteenust alustavatele ja tegutsevatele ettevõtetele, kohalikele omavalitsustele ja mittetulundusühingutele. Tartu ärinõuandlasse tulevad alustavad ettevõtjad maad uurima seal ettevõtluskonsultandina töötava Rita Tamme sõnul ettevõtte asutamisega seotud küsimustes, äriidee analüüsimiseks, äriplaani koostamiseks ja toetusvõimaluste alase info saamiseks. Tegutsevad ettevõtjad soovivad nõu ettevõtte arendusplaanide ja arengu kitsaskohtade hindamiseks ning toetusvõimaluste kohta.

Valides ettevõtlusega alustades äri- ja tehnopargi ning ettevõtlusinkubaatori vahel, tasuks tema hinnangul kaaluda pigem viimast. «Inkubaatoris on toetavad tugiteenused, mis on alustajatele alati abiks,» vihjab ka Rita Tamm konsultantide ja sekretäri teenustele ning tehnilistele võimalustele. «Ei pea nii palju vaeva nägema ja ettevõtjatele kullast kallimat aega «raiskama» vajalike ning kasulike koolituste ning infopäevade otsimisele. Ettevõtluse algfaasis on ettevõtja üks või paari töötajaga ning ise kõike teha, otsida ja organiseerida on raske, äri ülesehitamine vajab suurt pühendumist ja aega.»

«Inkubaatorid on ainsad organisatsioonid, kes ettevõtjaid kiidavad, lohutavad ja innustavad,» võtab inkubatsiooniteenuse lühidalt kokku Karl Vene. «Sest ega muidu ettevõtjat ilma sponsoriks olemata keegi ei kiida.»

Mati Blumfeldt Harju ärinõuandlast soovib värskel ettevõtjal alustada sealt, kus kulud on väiksemad ja tulevikuprognosis stabiilsem. «Inkubaatorid ja pargid on suunatud erinevatele sihtgruppidele,» tuletab Blumfeldt meelde, lisades, et «inkubaatori soodustused ei ole igavesed.»

# Ettevõtluse ergutamise algkursus

MARTIN LÄNTS, ÕPILASEST ETTEVÕTJAKS MTÜ

**Gümnasistidel ning tudengitel on tuleviku planeerimiseks rohkelt võimalusi: õppida edasi, minna tööle era- või riigisektorisse, otsida endale tasuv ametikoht välismaal, töötada vabatahtlikuna või alustada eraettevõtjana.**

Praeguses konkurentsivõimelises majanduskliimas, kus laenupoliitika jääk ning nõudlus erinevate toodete ja teenuste järele langemas, on eraettevõtlusega alustamine riskantne ning teadmatuse tõttu home päeva ees tekib hirmu. Pole siis ime, et noored valivad eraettevõtluse asemel palgatöö.

Palgatööle minnes on tavaliselt keegi, kes juhendab ja suunab. Laekuv palk on enamasti kindel ning õhtutunnid ja nädalavahetused jäävad vabaks sõpradele ning hobidele. Eraettevõtlusega alustajail on aga peamiseks küsimusteks idee vettpidavus, algkapitali saamine ja turuseis. Kaheldakse ja kõheldakse, kas kogemustest ja ressurssidest piisab, et elada üle käivitamise periood ning milli-

seid esimesi samme juba homme alustamiseks teha. Ja kes meist julgeks ebaõnnestuda...

Suurimaks takistuseks saabki tihti hirm. Lapsest saati jätame paljud asjad tegemata, sest kardame ebaõnnestuda, ometi ei saa me alati võita. Mäletate, ka kõndima õppisime kukkudes.

Hirmust vabanemiseks on vaja mõtteid ja paberil käia läbi kogu rada. Teha tuleb plaan ning varuplaan juhaks, kui kõik ei lähe plaanipäraselt – arutada võimalikud tulud optimistlikult, realistlikult ning pessimistlikult prognoosides. Kui pärast seda tundub asi ikka proovimist väärt, tulebki alustada.

Paljud noored, kes oma iseloomu poolest sobiksid ettevõtjateks ning kellel on head hinded, pole kunagi õppinud ettevõtlust, majandust või ärijuhtimist. Suurem osa neist ei astu oma äriidee või mõtetega sisse ei inkubaatorisse, äriparki ega ettevõtlusameti nõustamiskeskusesse. Eeldatakse, et ettevõtluskonsultanti külastades peab äriplaani juba valmis olema. Selle tulemusena alustataksegi omapäi äriideega, mis ei saagi kunagi õnnestuda, sest plaanitud tulud ei kata reaalseid kulusid isegi optimistlike sisse-

tulekute puhul.

Siin saaksid abi pakkuda noored ettevõtjad, kes oskavad juba reaalsele kogemustele tuginedes ning sobivas keeles nõu anda. Noorte ettevõtjate abistamiseks jagab organisatsioon Õpilasest Ettevõtjaks oma tegevuse kaudu nõuandeid ettevõtlusega alustamiseks, kapitali leidmiseks ja äriideede testimiseks. Suurt rõhku pööratakse noorte motiveerimisele, sest eduka ettevõtluse aluseks on kirk oma toote või teenuse vastu ning soov olla kõigist edukam, õppides nägema turul avanevaid võimalusi.

Ettevõtlusalased koolitused peaksid kohustuslikud olema nii arstidele, inseneridele kui IT-spetsialistiks õppijatele. Edukad ettevõtjad ei ole tihtipeale majanduseksperdid, vaid tippspetsialistid oma valdkonnas, olles uurimistöö kaudu jõudnud innovaatilise äriideeni. Ettevõtjate äriplaneerimine ning teadlaste uued avastused peavad viima koostööle ja kasvama edukaks ettevõtteks.

Julget pealehakkamist ning koostööd ettevõtlusinkubaatorites ja tuleviku ärilinnakutes.

# Kergem algus kasvuettevõttele



**MARGIT KARU,**  
Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuse  
inkubatsiooniprogrammi koordinaator

**Suuremahuliste investeeringute leidmise keerukus, ebaõnnestumise risk ja pikk aeg ideest turukõlbliku tooteni jõudmisel – need on vaid mõned alustava ettevõtja ees seisvatest väljakutsetest. Enamik neist on lahendatavad inkubaatori toega.**

Eestis tegutsevad ettevõtlusinkubaatorid Ida-Virumaal, Tallinnas, Tartus, Võrus, Haapsalus, Räpinas ning Pärnus. Mõned on suuremad, teised väiksemad. On neid, kes turul tegutsenud juba pikemat aega, ja üksikuid, kes pole veel oma esimest sünnipäevagi jõudnud pidada. Lisaks veel selliseid, kes kohe sündimas või kellele alles sobivaid «vanemaid» otsitakse.

## Miks inkubaatorisse?

Inkubatsiooniteenused on kõikjal maailmas sarnased. Inkubaator on organisatsioon, mis süstematiseerib uute edukate ettevõtete loomise protsessi, pakkudes konkurentsivõimelist ja integreeritud teenustevalikut. See võib sisaldada väga erinevaid elemente, alustades ruumide rentimisest ja lõpetades spetsiifilise teadus- ja arendusalase toega.

## Inkubaator katab alustava ettevõtja jaoks järgmisi olulisi teenuseid:

- 1) aitab välja selgitada ettevõtja vajadusi ja selekteerida ideid;
- 2) aitab luua ideede elluviimiseks meeskonda ja pakub tuge selle kompetentsi tõstmisel;
- 3) nõustab äriplaani väljatöötamisel ja täiustamisel, toetab finantsplaani ülesehitamist;
- 4) pakub pädevate ekspertide, koostööpartnerite ja huvigruppide võrgustikku;
- 5) aitab materiaalse infrastruktuuri ettevalmistamisel.

## Mis ettevõttest inkubaatoris saab?

Inkubaatorisse tuleb kasvupotentsiaaliga ettevõtja oma äriidee kirjeldusega ja lahkub seal 2-3 aasta pärast ülestöötatud firmaga, välja töötatud kindla toote või teenusega, tal on välja kujunenud kindel ja pidevalt kasvav klientuur, saavutatud stabiilne käive ning loodud seda kõike toetav organisatsioon.

Erinevate inkubaatorite vastuvõtutingimused on erinevad. Üldiselt piisab, kui ettevõtjal on olemas mingi uuenduslik idee, tehnoloogia- või teadmistemahukas toode ning tahtmine kiiremini ja tulemuslikumalt saavutada oma eesmärgid ning jõuda välisturgudele.

## Hea inkubaator ei muutu kinnisvara-

### äriks

Inkubaatori käivitamine ja arendamine on aega ja pingutusi nõudev protsess. Kõik ei pruugi minna alati ootuspäraselt ja ühel hetkel võib inkubaator muutuda lihtsalt kinnisvaraäriks või üldse hääbuda. Kui ettevõtluse puhul ligikaudu 30% ettevõtetest hääbub esimese kolme aasta jooksul, siis maailmas peetakse normaalseks, kui 10–20% inkubaatoritest ebaõnnestub. Oluline on muuta inkubaator atraktiivseks nii investoritele kui ka inkubantidele ning teha õigeid juhtimisotsuseid. Maailma edukaimad inkubaatorid, kel algusaastad selja taga ja teenuste kvaliteet kõrge, ei vaja rahalist tuge ei riigilt ega sponsoritelt. Ka Eestis on esimesed inkubaatorid jõudmas ikka, kus asukate hinnang teenusele peaks ligi meelitama ideeroheid huvilisi nii Eestist kui kaugemalt.

## Ettevõtlusinkubaatori edu tagavad:

- 1) kõrge kvaliteediga teenuste pakkumine;
- 2) koostöövõrgustiku arendamine;
- 3) professionaalne juhtimine;
- 4) efektiivne turundustegevus.

Just koostöövõrgustikust tulenev sünergia motiveerib üha enam osalema eraettevõtete inkubaatorites. Kui bio- või nanotehnoloogiaga tegelevatel uutel ettevõtetel on otstarbekas asuda ülikoolide läheduses ja kasutada soodsalt ühiseid ressursse, siis IT- või muid uudeid teenuseid pakkuvad ettevõtted vajavad pigem suhtevõrgustikku. Selle moodustavad suured sarnase valdkonna ettevõtted, kel on huvi tõmmata ligi uusi lahendusi pakkuvaid väikeettevõtteid. Sümbioos on kasulik mõlemale poolele.

## Riigipoolne toetus inkubaatoritele

Riik rahastas aastatel 2004–2006 Euroopa struktuurifondide kaasabil kaheksa eeluuringu läbiviimist



■ Tehnopolu inkubaatori ettevõtted, Eesti ajakirjanikud ja EASi esindajad 2008. aasta mais Räniorgu tehtud reisi raames Google'is.  
Foto: EAS

inkubaatorite käivitamiseks ning kümne inkubaatori inkubatsiooniteenuste arendamist, inkubatsioonialaste kogemuste vahetamist kohalike ja välismaiste koostööpartneritega ning inkubatsiooniteenuste osutamist 13 miljoni krooniga.

## 2008. aasta algul viisime inkubatsiooniteenuste arendamiseks ja osutamiseks toetust saanud kümne inkubaatori seas läbi ressursianalüüsi, mille faktid on kokkuvõtvalt järgmised:

- 1) Kokku on alates 2003. aastast avaliku sektori poolt toetatud kümme inkubaatorit 74 miljoni krooniga, sh 29,9 miljonit krooni EASi toetusprogrammide kaudu.
- 2) 2008. aasta alguse seisuga oli inkubaatorite kasutuses 4561 m<sup>2</sup> väljaüritavat pinda.
- 3) Perioodil 2003–2008 on inkubeeritud 194 inkubanti ja 162 eelinkubanti.
- 4) Keskmine inkubeerimisperiood on 18 kuud, eelinkubantidel 9 kuud.
- 5) Inkubaatorite keskmine täitumus 2008. aastal oli 64% ning keskmiselt oli ühel inkubaatoril 9,5 asukat.

Eelseisvatel aastatel pöörame suurt tähelepanu inkubatsiooniteenuse pakkujate kompetentsi tõstmisele ning koostöövõrgustiku arendamisele nii kohalike kui välispartneritega. Inkubaatorite klientideks näeme keskmisest oluliselt suuremale kasvule orienteeritud ettevõtjaid, keda valitakse inkubaatorisse senisest hoolikamalt.

Inkubaatorite, majandus- ja kommunikatsiooniministeriumi ning EASi koostöös valmib ka uus inkubaatorite toetusprogramm, mille maht aastani 2013 on 92 miljonit krooni. ■

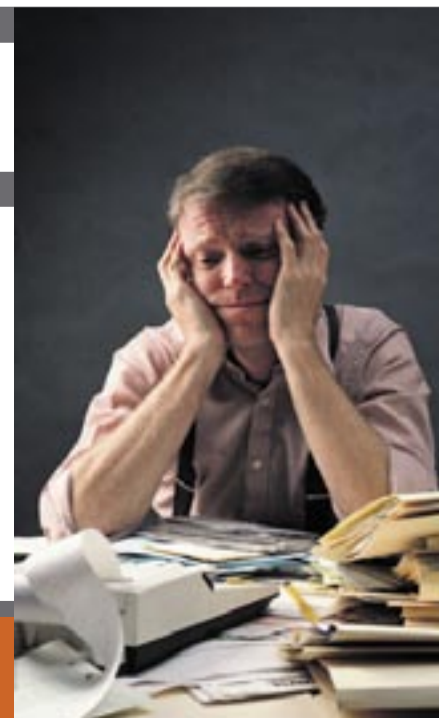


**MÕTLED, KUIDAS TÕSTA  
ETTEVÕTTE EFEKTIIVSUST  
JÄRGMISEL AASTAL?**

**MEIE AITAME**

**Kõik logistikateenused ühest kohast**

Lepi kokku konsultatsioon, helistades 622 4601 või  
kirjutades aadressil myyk@logistikapluss.ee.  
Sinu äripartner LOGISTIKA PLUS





# Ärikinnisvarast huvitunud on piisavalt valikuid nii

RAIN UUSEN, POSTIMEES

**ÄRIKINNISVARA AJATELG.** Postimehe ettevõtja- ja kinnisvarateemalise erilehe toimetuse lähetas augusti lõpus arendajatele Eesti kinnisvaraprojekte puudutava küsimustiku, et kujundada aktuaalne ülevaade ärikinnisvara turul toimuvast ning arendajate tulevikuplaanidest.

Saabunud vastuste põhjal kujunenud ajatelg koondab infot arendusprojektide liikumise kohta läbi aja, pretendeerimata detailirohkusele ja põhjalikkusele. Ajatelje eesmärk on pigem tuua välja valik valmislahendustest ja aktiivsetest arendajatest ning ärikinnisvara kasvusuundadest järgmisteks aastateks.

## 1992

- Esimese teaduspargina Baltimaades asutati Tartu linnavalitsuse, Tartu maavalitsuse, Tartu ülikooli, Eesti maaülikooli ja Tartu ülikooli füüsika instituudi initsiatiivil Tartu teaduspark.

## 1996

- Algas Reldor AS tööstus- ja tehnopargi arendus Pärnus.

## 2001

- Eesmärgiga luua Eesti biotehnoloogia sektorit toetav infrastruktuur, asutati Tartu biotehnoloogia park.

- Aprillikuus kiitis Tartu teaduspargi nõukogu heaks ruumilise arengukava ja arengustrateegia aastani 2012.

## 2002

- Avati esimene ettevõtlusinkubaator Tallinnas, Mustamäel

– nüüd tegutseb see Tehnopol koosseisus.

## 2003

- Alustati Ülemiste City ärilinnaku arendusega – kunagise Dvigateli tehase ala otsustati elavdada.

- Alustati Vahi tööstuspargi arendust kokku 52 hektaril; piirkonnas asusid endise kolhoosi laudad ja kohalik puidutööstus.

- Majandus- ja kommunikatsiooniministeerium, Tallinna tehnikaülikool ja Tallinna linn asutasid Tallinna Tehnoloogiapargi Arendamise sihtasutuse, eesmärgiks ettevõtluskeskkonna arendamine Mustamäel, millest 2004. aastal moodustus Tallinna tehnikaülikooli Innovatsioonikeskusega liitumisel 9,5 hektari suurune Tehnopol.

## 2003 mai

- Endises Dvigateli peahoones avati Lasnamäe ettevõtlusinkubaator, praeguse nimega Ülemiste ettevõtlusinkubaator.

## 2003 oktoober

- Kehtestati Mõigu tehnopargi esimene detailplaneering.

## 2004

- Jõhvi tööstuspargi arenduse algus, maad on Jõhvi tööstuspargis kokku 250 000 m<sup>2</sup>, millest kasutusel tänaseks 70 000 m<sup>2</sup> (hoonealust pinda 6000 m<sup>2</sup>).

- Audru vallas Lemmetsa külas algas Nurme tehnoküla arendus, kommunikatsioonide projektee- rimine ja ehitus.

- Kopli ametikooli ruumes alustas tööd Kopli ettevõtlusinkubaator.

- Endise Eesti lennuväe korterelamute territooriumil Lasnamäel algas sügishooajal Vana-Kuuli ärimaja arendus.

## 2005

- Algas 22,5 hektari suuruse maaalaga Ravila tööstuspargi arendus Tartus; hoonete ehitusalust pinda kokku üle 74 tuhande m<sup>2</sup>.

- Tööstuspargi arendamise projektina viis Tartu vald ellu Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuse (EAS) poolt toetatud projekti «Raadi tööstuspargi infrastruktuuri arendamise I etapp», mille

käigus rajati 1200 meetrit uusi vee- ja kanalisatsioonitorustikke, remonditi juurdepääsutee ja ehitati tänavavalgustus.

- Suvel alustati Ülenurme tehnopargi rajamist Tartu maakonnas.

- Algasid Rotermanni kvartali arendusprojekti ettevalmistused.

## 2006

- Valmis Mõigu tehnopargi II etapp – kokku 33 äri- ja tootmis- kinnistut.

- EASi toel viidi läbi tasuvusuuring Läänemaa ettevõtlusinkubaatori käivitamiseks Haapsalus; esimesed 3 kabinetti avati sügisel.

- Algust tehti Kiiu tehnopargi ja Tabasalu tehnopargi arendustega.

- Kiili asulas Harjumaal algatati kunagise kolhoosi «Rahva Võit» põllumajanduslikel aladel detailplaneering Kiili tehnopargi rajamiseks.

- Algas ligi 46 hektari suuruse maa-alaga Ropka tööstuspargi arendus Tartus; hoonete ehitusalust pinda kokku üle 107 tuhande m<sup>2</sup> (planeeritud 118 hoonet).

## 2006 september

- Kinnitati Iru tehnopargi detailplaneering Peterburi mnt ääres Iru elektrijaama ja Pirita jõe vahelisel alal, järgnes kommunikatsioonitrasside paigaldus; arendust

ootas 16-hektariline maa-ala, sealhulgas 5,57 hektarit hoonetusalust pinda.

- Algas Ameerikanurga äripargi arendus: ligi 83 hektaril kaubanduspark ja lao- ning logistikapark, mille esimese etapi valmimine on planeeritud 2010. aastasse.

## 2006 juuni

- Ülemiste Citys valmis esimene büroohoone, rekonstrueeritud olid Keevise ja Löötsa tänav ning Suur-Sõjamae tee; bürookompleksiks arendamist ootab 3,5-hektariline maa-ala.

## 2006 detsember

- Tartus avati teaduspargi struktuuriüksusena Eesti suurim ja moodsa infrastruktuuriga ettevõtlusinkubaatori hoone.

- Ülemiste ettevõtlusinkubaator laiienes 110 m<sup>2</sup>-lt 700 m<sup>2</sup>-le, sisse viidi kompaktne büroolahendus.

## 2007

- Algas Mõigu tehnopargi III etapi, sealhulgas täiendavalt 16 kinnistu rajamine; kokku 24 hektarit, trassid rajatud sellest 18 hektarile.

- Algas Rae tehnopargi rajamine, mis oli loogiliseks jätkuks olemasolevatele tootmis- ja laohoonetele tehnopargi kõrval.

- Algas Delta Plaza nimelise äri- ja büroohoone arendus Tallinnas Pärnu mnt 141.

## 2007 november-detsember

- Pärnumaa ettevõtlusinkubaator (PEVI) avas Pärnu kesklinnas uk- sed 30. novembril.

- Lõpetati 2006. aastal käivitatud Muuga tööstuspargi projekti ettevalmistustööd ja kommunikatsioonide rajamine.

## 2008 algus

- Endise nõukogude allveelaevnike õppekeskuse territooriumil olid märtsiks lammutustööd lõppenud ja algas Paldiski tehnopargi planeerimine, kehtestati ala detailplaneering.

- Muuga tööstuspargis käivitus esimese kliendi (AS Muuga Be- toonelement) tehas.

- Kehtestati Loode-Pärnu tööstusküla detailplaneering ning peagi alustatakse 30-hektarilise maa-ala kruntimisega, et lähiaastatel koondada Pärnu linna südames olev tööstus ja tootmine logistiliselt soodsamasse piirkonda.

## 2008 november

- Lõpule jõuavad Paldiski tehnopargi infrastruktuuri ehitustööd, praeguseks on valminud soojatrans. Vabu kinnistuid on 23 (kokku üle 21 hektari), ettevõtteid võivad alustada tootmis- ja logistikahoonete rajamist. Oodatud on tööstus-, logistika- ja muud unikaalset logistilist asukohta ja

## Meri ühendab äri!

### Muuga Tööstuspark ja Paldiski lõunasadama Tööstuspark:

- kahe Eesti suurima kaubasadama vahetu lähedus, hea juurdepääs kaidetele ja terminalidele;
- suurepärased võimalused tooraine ja kauba veoks nii meritsi, raudteed kui maismaad mööda;
- usaldusväärne partner AS Tallinna Sadam sõlmib pikaajalised maakasutuslepingud;
- oluline aja ja raha kokkuhoid (vabatsooni võimalus);
- väljaehitatud kommunikatsioonivõrk (el., vesi, küte, side jne).

Täpsemalt vaata

[estate.portoftallinn.com](http://estate.portoftallinn.com)

Mart Mikson, tel 6 318 969, m.mikson@ts.ee

**TALLINNA SADAM**  
laevade Lemmik



# praegu kui ka tulevikus

tugevat infrastruktuuri vajavad ettevõtted.

## 2008, 24. november

• Tartu mnt ääres Tallinna suundaval suunal asuva Lookivi logistikakeskuse teede ja tehnokommunikatsioonide valmimine; kinnistute pindala kokku üle 83 000 m<sup>2</sup>, sealhulgas tulevased hooned 37 000 m<sup>2</sup>.

## 2008 lõpus

• Gaasitrassi väljaehitamine Jõhvi tööstuspargis.

• Ülemiste Citys algab teenuste maja (spordikompleks, lasteaed, arstikeskus jm) ehitus.

• Valmib Delta Plaza, kokku ligi 12 000 m<sup>2</sup> üüripinda ja 10 000 m<sup>2</sup> parkimismaja.

## 2009 alguses

• Paldiski tehnopargis alustab tööd Balti- ja Põhjamaade moodsaim kuumtsinkimistehas.

• Tallinna ettevõtlusinkubaator käivitab loomeinkubaatori, mille tegevus on suunatud disaineritele, tarbe- ja meediakunstenikele, moeloojatele, multimeediale jpt.

## 2009 kevad

• Iru tehnopargis valmib 2800 m<sup>2</sup> lao- ja tootmishoone, valmivad bensiniijaam, kiosk ja autopesula; edasine ehitustegevus sõltub eelkõige kinnistuomanike plaanidest.

## 2009

• Mõigu tehnopargis jätkub infrastruktuuri rajamine ülejäänud 6 hektarile.

• Jõhvi tööstuspargile uue juurdepääsutee detailplaneeringu protsessi läbimine.

• Paldiski lõunasadama tööstuspargis tehakse keskkonnamõjude hindamised ja koostatakse kasutusplaan, pärast seda on potentsiaalsed kliendid oodatud tegevuskavu arutama.

• Raudalu äripargis valmib ärimaja renditava pinnaga 6000 m<sup>2</sup>.

## 2009 lõpp

• Ülemiste City teenuste maja valmimine.

## 2010

• Ülemiste City esimese arendusetapi ehk bürookompleksi hinnanguline valmimisaeg, kokku 13 hoonet ja ligi 7000 töökohta, aasta lõpuks on valmimas II etapi bürood ja tehasehooned 38 000 m<sup>2</sup> ulatuses.

• Ameerikanurga äripargis valmib I etapp: 50 000 ruutmeetrit kaubanduspinda.

• Ülenurme tehnopargis viiakse 6,7 hektaril lõpule III arendusetapp.

• Raudalu äriparki lisandub 4000 m<sup>2</sup> renditavat pinda.

• Valmib Rotermanni kvartali II

etapp, lisandub 20 700 m<sup>2</sup> brutopinda.

## 2011

• Muuga tööstuspargis luuakse otseühendus kruntide ja Muuga sadama vahel viadukti abil ning samaks ajaks on planeeritud Muuga sadama vabatsooni laiendamise tööstuspargi alale.

## 2012

• Ameerikanurga äripargis valmib II etapp: ülejäänud 60 000 ruutmeetrit kaubanduspinda; lao- ja logistikapargi arendus jätkub kuni aastani 2020.

• Valmib Rotermanni kvartali III etapp, lisandub 15 000 m<sup>2</sup> brutopinda.

## 2013

• Tehnopolis plaan laiendada uute teenuste, laboratooriumide, uurimiskeskuste ja kontorite tarvis 90 000 m<sup>2</sup>-le, kliendiettevõtete arvu oodatav kasv 200ni, töötajate arvu kasv pargis 1300-lt 3500-le, samuti suurendada äriinkubaatoris tegutsevate ettevõtete arvu 50ni. Lisaks moodustada kaks klastrit – Mehhatroonikum ja Tehnomeedikum.

• Tartu teaduspark suurendab pinda 35 000 m<sup>2</sup>-ni.

• Loode-Pärnu tööstuskülla on planeeritud äriinkubaatori rajamine.

## STOPPKAADER

# TÄNA

## Ärikinnisvara hetkeseis

• Jõhvi tööstuspargis on käimas detailplaneering tööstuspargi alade laiendamiseks 8 hektari võrra.

• Ülemiste Citys on valminud kokku 8 tootmis- ja büroohoonet, kus on uutele tulijatele veel ruumi ligi 4000 m<sup>2</sup>. Septembri algul avati ametlikult Ülemiste City park. Projekteerimises on kolm uut maja, tööd alustatakse peagi ka veetorni (päevaspaa) ning veel ühe büroohoone projekteerimisega, käivitunud on II etapi ettevalmistustööd.

• Iru tehnopargis on kasutada 3400 m<sup>2</sup> lao- ja logistikakeskust; ostjaid ootab veel 10 kinnistut.

• Nurme tehnokülas on välja arendatud ligi 89 000 m<sup>2</sup>, ruumi on veel 6–8 logistika-, laomajanduse ja vähese keskkonnamõjuga tootmisettevõttele.

• Vahi tööstuspargis on välja arendatud 38 hektari ehk 49 krundi jagu maad, millest omanikku ootab veel 15 hektarit ehk 21 krundi; kommunikatsioonidega varustamist ootab veel 14 hektarit detailplaneeringuga kaetud maad.

• Tehnopolis on renditavat kontori- ja arenduspinda kokku ligi 36 000 m<sup>2</sup>, kus ruumi 140 ettevõttele ja 30 alustavale äriprojektile äriinkubaatoris (täidetud 98%).

• Pärnu ettevõtlusinkubaatoris on 6 ettevõtet, vabu ruume veel kuni 8 ettevõttele.

• Tallinna ettevõtlusinkubaatoris on kokku 1450 m<sup>2</sup> pinda (sh Kopli ja Ülemiste), millest vaba pinda on 9 ettevõttele.

• Läänemaa ettevõtlusinkubaatoris on ruumi 138 m<sup>2</sup> ja vaba ruumi on veel kuni 4 ettevõttele, tulevikus on plaanis teenuseid alustavatele ettevõtjatele täiendada.

• Rae tehnopargis on kokku 41 kinnistut enam kui 461 tuhandel m<sup>2</sup>, millest nüüdseks valminud 45 000 m<sup>2</sup> ja kogu infrastruktuur; vaba on veel enam kui 10 kinnistut.

• Kiiu tehnopargis on välja arendatud enam kui 43 000 m<sup>2</sup>, millest ehitusalune pind enam kui 15 000 m<sup>2</sup>; vaba on veel 2 kinnistut.

• Tabasalu tehnopargis on välja arendatud ligi 150 000 m<sup>2</sup>, sh ruumi 12 kinnistule; vaba on veel 4 kinnistut.

• Muuga tööstuspargis on 75 hektarist arendatud 50, kuni 4-hektariliste kruntide piirideni on rajatud kõik vajalikud kommunikatsioonid, ettevalmistusi tootmishoonete kompleksi väljaehitamiseks on alustanud AS E-Profiil.

• Tartu biotehnoloogia pargi 2758 m<sup>2</sup> tegutsevad eluteaduse valdkonna ettevõtted; pargis tegutsevas BioMed ettevõtlusinkubaatoris on veel 250 m<sup>2</sup> vaba ruumi atraktiivse äriideega alustavatele ettevõtjatele.

• Kiili tehnopargis on planeeritavast 52 hektarist välja arendatud ligi 10, ruumi veel 5 ettevõttele 2 hektaril.

• Vana-Kuuli ärimajas ootab rahulikku ja head töökeskkonda soovivaid väikeettevõtteid 911 m<sup>2</sup> büroopinda.

• Harju KEKi Keila tööstuspargi 48,8 hektari suurusel maa-alal ehitiste brutopind 120 000 m<sup>2</sup> ja piisavalt ruumi, et ehitada ettevõtja soovidest lähitaval sobivaid hooned (kuni 100 000 m<sup>2</sup>).

• Delta Plazas ootab ettevõtteid ligi 6000 m<sup>2</sup> vaba üüripinda.

• Mäo tööstusküla 30 hektaril asub 25 000 m<sup>2</sup> hooned; tootmispinnad kõik hõivatud, büroopinda veel vaba 1000 m<sup>2</sup> jagu.

• Tartu teaduspargis on üldpinda 12 500 m<sup>2</sup>; sealhulgas väljarenditavat pinda 9000 m<sup>2</sup>, millest praegu vaba orienteerivalt 100 m<sup>2</sup>. Järgmisena asutakse

välja ehitama ülipuhaste ruumidega nanotehnoloogialaborit Nanolab suurusega ligi 1000 m<sup>2</sup>.

• Ravila tööstuspargis on 12 krundi ulatuses välja arendatud kõik vajalikud tehnovõrgud, oodatud on tootmisega tegelevad ettevõtted.

• Ropka tööstuspargis on 7 krundi ulatuses välja arendatud kõik vajalikud tehnovõrgud, oodatud on tootmise ja ärikorraldusega tegelevad ettevõtted.

• Reldori tööstus- ja tehnopargis on välja arendatud 20 000 m<sup>2</sup> ja infrastruktuur ning kommunikatsioonid, 450 m<sup>2</sup> jagu ruumi jagub veel ühele ettevõttele.

• Paldiski tehnopargis tegeletakse infrastruktuuri tööde lõpule viimise ja esimeste klientide vastuvõtmiseks vajalike tingimuste loomisega.

• Lookivi logistikakeskuses on vajalike kommunikatsioonide liitumisvalmidus, toimub kinnistuvälisete teede ja tehnovõrkude väljaehitamine.

• Mõigu tehnopargis on vaba 20 kinnistut kogupinnaga ligi 6,5 hektarit.

• Tartu vald näeb Raadi endise lennuvälja arendamisel Raadi tööstuspargiks oma rolli eelkõige projektide algatajana, kaasajajana ja tingimuste loojana; asutatud on Raadi Arenduse OÜ ja SA Raadi.

• Loode-Pärnu tööstusküla rajamiseks Via Baltica äärde, Pärnu lennujaama lähedusse valmistatakse ette katastritoiminguid ja projekteerimist.

• Paldiski lõunasadama tööstuspargi edukaks rajamiseks tehakse müügi- ja turundusalaseid ettevalmistusi.

• Männikul, 27 hektari suurusel kinnistul asub Siilikaadi tööstusküla on sobiv just tootmise, tööstusliku komplekteerimise ja ladustamisega seotud ettevõtetele; vaba ehitusala võimaldab rajada kuni 40 tuhande m<sup>2</sup> suuruse hoone.

• Ülenurme tehnopargis on kahes etapis valminud 43 kinnistut kokku rohkem kui 24 hektaril, millest on veel vabad 8 kinnistut.

• Raudalu äriparki Viljandi maanteel Tallinnas planeeritakse ehitatavat pinda 10 000 m<sup>2</sup>, arendus toimub etapiti, jõudes lõpule aastatel 2009 ja 2010.

• Kunagise Raku karusloomakasvatuse alale planeeritakse 40 000 m<sup>2</sup> renditava pinnaga Raku ärikvartalit.

• Endisele Kiiu kõõgiljade kasvatamise piirkonda planeeritakse Kiiu tehnoparki ehitatava pinnaga 15 000 m<sup>2</sup>.

• Arendamist ootab Kolu tehnoküla Kose vallas.

• Liiva keskuse logistikapargis pindalaga 11 hektarit on 51 000 m<sup>2</sup> köetud laopinda, arendamisel on 21 000 m<sup>2</sup> köetavat ladu ning kompleksist väljasõit Viljandi maanteele.

• RRK Maardu logistikapargis pindalaga 11,7 hektarit on 40 000 m<sup>2</sup> kütteta laopinda ja 5000 m<sup>2</sup> riulitega sisustatud köetavat ladu, arendamisel on 22 000 m<sup>2</sup> raudteeharuga ladu või tootmispinda.

• RRK Tapa logistikapargis pindalaga 20 hektarit on 40 000 m<sup>2</sup> osaliselt renoveeritud kütteta laopinda.

• Oma sadamaterminaliga RRK Paldiski logistikapargis pindalaga 16,6 hektarit on 15 000 m<sup>2</sup> köetud lao- ja tootmispinda, sh modernne administratiivhoone.

• Rotermanni kvartali bürookompleksi ning ostu- ja kaubanduskeskkonna planeeritavast 78 000 m<sup>2</sup> brutopinnast on valminud üle 42 000 m<sup>2</sup> ning vaba pinda leidub veel ligi 20 ettevõttele.

• Ameerikanurga äripargi praegusest arendustegevusest loe intervjuust lk 11.



## VÕTMED KÄTTE!

### Sobiv tööstus-, tootmis-, laovms hoone päriseks või rendile!

Kui otsite soodsaimat ja lihtsaimat võimalust oma ettevõttele tootmis- või laopindade rajamiseks otse Tallinna külje alla, on Rae Tehnopark õige koht!

### Rae Tehnopargi eelised

• Logistiliselt erakordselt soodne asupaik suure Tallinna ringtee vahetus läheduses (10 min lennujaama, 30 min Muuga kaubasadamasse, 30 min Tallinna Reisisadamasse, 30 min raudteekeskuseni, 20 min kesklinna).

• 52 hektarit on jagatud detailplaneeringuga eri suuruse, sihtotstarbe ja ehitusvõimalustega kruntideks, mille hulgast leiate kindlasti just teile sobilikku variandi. Krunt saab vajadusel ka liita!

• Teil on võimalus omandada maa koos krundi piirile toodud kommunikatsioonidega ja valmis-ehitatud infrastruktuuriga.

• Olemas valmis ka ehitama teile vajaliku hoone ning pakkuma teie jaoks kõike vajalikku rendileandjana, samuti kaaluma muid võimalusi teie soovide lahendamiseks.

Täpsem info: Ardi Lossmann, tel. 680 5200, 5680 5107, ardi.lossmann@merko.ee

Vaata ka: [www.merko.ee/raetehnopark](http://www.merko.ee/raetehnopark)





# Logistikateenuse kasutamine aitab keskenduda ettevõtte põhitegevusele

RAIN UUSEN, POSTIMEES

**LOGISTIKA.** Kinnisvaraturu viimaste aastate arengu tulemusel on magistraalide lähedusse kerkinud rohkelt ka logistikaparkide ja -keskuste. Milliseid lisavärdusteenuseid võib ettevõtja logistikapargilt oodata, tutvustab Logistika Pluss OÜ tegevdirektor Toomas Orutar.

Logistikateenuse sisseostmine sellele spetsialiseerunud ettevõttest aitab optimeerida ettevõtte kulusid ning keskenduda põhitegevusele, võtab Toomas Orutar logistikakeskuste kasuteguri lühidalt kokku. «Eraldiseisva lao puhul tekib suur hulk kulusid laohoone ülalpidamiseks,» lisab Orutar. «Maja tuleb valvata, kindlustada, remontida, uksi-aknaid-katust pidevalt hooldada, eriväljaõppe saanud inimressurssi hallata.» Orutari sõnul ei ole see paljude ettevõtete tegevusala silmas pidades nende jaoks kõrvalharuna otstarbekas.

Iga ladu, sõltumata selle suuruselt, nõuab tänapäevast laotehnikat, mille juhtimiseks ja hooldamiseks peab tööl olema väljaõppe saanud inimene. «Aga mis saab siis, kui see inimene jääb haigeks või läheb töölt ära?» Selliste murede lahendamine ning sujuvuse tagamine teenuse osutamisel ongi Orutari sõnul logistikakeskuste igapäevaseks tööks. «Olulisteks märksõnadeks on siinjuures kvalifitseeritud tööliste leidmine, koolitamine, tööohutus ja tööõnnetuste ennetamine ehk personalijuhtimine.»

## Logistikateenused arvestavad muutuvate vajadustega

Logistikakeskuse abil saab klient ühe saadetisega mitme tarnija kauba, mis on komplekteeritud ja märgistatud ühtse süsteemi järgi, tagades ettevõtjale nii odavama teenuse kui ka võimaluse saadetise liikumist kontrollida. «Ettevõtte võib olla kindel, et hoolimata sesoonsusest, komplekteerija haigusest või auto sattumisest remonti jõuab kaup sihtpunkti õigeaegselt,» selgitab Orutar logistikakeskuse vastutust.

Logistikakeskused arendavad oma teenuseid ja ERP-süsteeme (majandustarkvara) pidevalt, olles nii ettevõtluskeskkonnas kohanemisvõimelised ja arvestades ettevõtete ühekordsete või järjepidevate kasvavate vajadustega. «Kõike, mida on võimalik hinnastada, saame ka teha ja pakkuda,» kinnitab Orutar logistikakeskuste valmisolekut ja paindlikkust teenuste osutamisel.

Logistikakeskuste püramaks on kulude eelarvestamine logistikateenustele ning dokumentatsiooni haldamine, millega ettevõtjad tihti ise ei taha, jõua ega oska tegeleda. «Need elemendid on aga logistilise ahela toimimiseks üliolulised,» rõhutab Orutar. «Logistikas peab info veatult ja sujuvalt liikuma, kuna see mõjutab kogu logistikaahelat, lao tööprotsessi, tehnika koormust ning lõppkokkuvõttes kauba igakülgset korrektset saabumist sihtpunkti.»



■ Logistika aitab teede ja teenuste rägastikus toimetada kauba sihtpunkti muretul ja õigel ajal. Foto: Corbis/SCANPIX



KARASTUSJOOGID, ŠOKOLAADID, OAKOHVI, MÜSLIBATOONID, KAKAO, PUUVILJAD, SALATID, SAIAKESED, JOGURTID, KOHUKESED, KOMMID, KURGUPASTILLID, MAHLAD, NÄRIMISKUMMID, VÕILEIVAD, KÜPSISED, PABERRÄTIKUD, KARTULIKRÕPSUD, ENERGIAJOOGID, ESPRESSO, KÖRREJOOGID, HÜGIEENITARBED, CAPPUCCINO...

**VALIK ON SINU!**

MEIL ON OLEMAS ISETEENINDUSLIK AUTOMAAT KÕIKIDE NENDE TOODETE MÜÜGIKS. KÜSI KOHE PAKKUMIST!

[sales@hansab.ee](mailto:sales@hansab.ee)

HOIAME VÄÄRTUSTAME KAITSEME  
www.hansab.ee

Tallinn, Keevise 11, tel. 605 9800; Tartu, Aardla 15, tel. 736 6444;  
Pärnu, Jalaka 4, tel. 443 1440; Jõhvi, Jaama 14, tel. 337 0188;  
Kuressaare, Rohu 5, tel. 666 1503



# 10 soovitus ettevõtjale äripindade vahel valikute ja otsuste tegemiseks



TANEL OLEK,  
EESTI KINNISVARAMAAKLERITE KOJA  
JUHATUSE LIIGE

Pea igal ettevõttel saabub aeg mõelda kolimisele või uue pinna soetamisele. Põhjusteid võib olla selleks erinevaid: kellel on vaja suuremat pinda, muuta oma strateegilist asukohta või mingid kolmandad põhjused. Igal juhul tuleb enne uue pinna valimist teha põhjalikku eeltööd.

Kindlasti tuleb kirja panna vastused lähteülesandele – millistele kriteeriumitele peab uus pind vastama? Täpsed tingimused sõltuvad juba ettevõtte tüübist ja spetsiifkust, kuid mõned põhilised aspektid saab siiski välja tuua.

- 1) **Kolimise vajadus.** Kas kolimine on vajalik ja õigustatud? Iga kolimine tähendab kulusid, seetõttu tuleb alustada just sellest, et selgitada välja, kas kolimine on ainuke lahendus või annab olemasolevaid ruume parendada. Võib-olla on puudujääk võimalik kõrvaldada ning säästa kolimisest tulenevad kulutused ja ebamugavus.
- 2) **Eelarve.** Tasub läbi kaaluda, kui palju on vastuvõetav kulutada kolimise peale ning kui suur püsikulu tohib tekkida uue pinna arvelt. Siinkohal ei saa piirduda ainult üürikulu arvestamisega, vaid tuleb tähelepanu pöörata ka kõikvõimalikele lisakuludele, mida on esmapilgul võib-olla raske hoomata – millised täiendavad kulud kaasnevad uue pinnaga, kulutused turundusele seoses asukoha muutusega või veel midagi kolmandat.
- 3) **Asukoht.** Igal ettevõttel on oma kriteeriumid, mis määravad tegutsemise asukoha. Kindlasti tuleb mõelda, kuidas saavad kohale ettevõtte töötajad ja kliendid. Seetõttu tuleb eelnevalt uurida ligipääsu ühistranspordile.
- 4) **Logistika.** Tootmis- ja laopinna omanikele saab just logistika asukoha olulisimaks määrajaks. Koha õige valik võib säästa aastas sadu tuhandeid kroone, samas kui vale asukoht võib kaasa tuua märkimisväärseid kahjusid, kuni ettevõtte konkurentsivõime pärssimiseni välja.
- 5) **Naabrid.** Nii nagu endale elamist valides, ei saa ka äri sektoris läbi ilma naabriteta. Mõistlik on valida selline piirkond, kuhu on koondunud teised sarnased ettevõtted, kui see just liigset konkurentsi ei hakka tekitama. Ent kui samas kohas on koos juba partnerid ja ettevõtted, kes on ka teile vajalikud ja kasulikud, aitab see tekitada sünergiat, edendada äritegevust ning säästa finantsvahendeid.
- 6) **Nähtavus.** Teatud ettevõtetel on eluliselt tähtis olla tee ääres ehk olla pidevalt liiklejate silme all. Kui nähtavus pole oluline, on mõistlikum valida endale pind, mis on põhimagistraalidest eemal. Arusaadavalt aitab see ka kulusid optimeerida.
- 7) **Planeering.** Milline on ruumilahendus? Kas on vaja ladu, kui suurel pinnal bürood ja olmeruume ning kas on vajadus õueala järele? Hea on läbi kalkuleerida vajaliku ruumi-programmi ehitamisest tekkivad lisakulud.
- 8) **Parkimine.** Paljudel ettevõtetel on üheks olulisemaks kriteeriumiks parkimine, mis võib lisada igakuise märkimisväärse püsikulu. Seetõttu tuleb eelnevalt välja selgitada üüripinnaga kaasnevate parkimiskohtade arv, kuidas on lahendatud kliendiparkla ning kas tegemist on tasulise parkimissooniga.
- 9) **Lisaväärtus.** Edukad ettevõtted pööravad alati tähelepanu ka n-õ pehmetele lisaväärtustele. Kas uus pind toetab või on hoopis koormaks äritegevusele? Millist mõju avaldab asukoha muutus töötajatele ning klientidele? Kas samas hoones või lähipiirkonnas on olemas toitlustus, lastehoid, võimalused treeninguks?
- 10) **Lepingu tingimused.** Kui on leitud sobivas kohas sobiv pind, jääb üle tutvuda lepingu tingimustega. Juristipoolne õiguslik analüüs on soovituslik. Kui teil on tulevikus kindel plaan laieneda, oleks mõistlik selles kohe kokku leppida. Tähelepanu tuleb pöörata kaasnevatele lisakuludele: küte, elekter, side, koristus. Kuid tihti võivad kaasneda ka kulutused, milles pole alguses võimalik kokku leppida. Sel juhul tuleb kirja panna vähemalt nende tasumise kord. Tänapäeval on enamik lepinguid indekseeritud ehk neisse on sisse kirjutatud üürihinna tõus. Sel juhul tuleb jälgida, et antud indeks oleks mõistlik ja see reaalsesse kulusse kohe läbi kalkuleerida. Lisaks otsestele rahalistele kohustustele on olulise tähtsusega lepingu ennetähtaegse ülesütlemise võimalused, lepingu lõpetamise tingimused ning üldised sanktsioonid osapooltele.

Kokkuvõttes võib öelda, et iga ettevõtte peab paika panema aspektid, mis on just tema jaoks olulised. Kui on täpselt koostatud tegevuskava ja eelarve, aitab see oluliselt säästa nii kolimisega kaasnevaid kulusid, hilisemate püsikulude kasvu kui ka aega ja energiat kogu protsessi edukaks läbimiseks. Õigesti püstitatud lähteülesanne on juba pool võitu. ■





RAIN UUSEN, POSTIMEES

## Ameerikanurga Äripargi arendaja Veiko Murruste:

# «Kinnisvara on nagu ülikond, selle võib osta valmiskujul poest või lasta rätsepal sobiv õmmelda.»

**INTERVJUU.** Ameerikanurga Äripargi edukust väetab asukoht – hea ligipääs maanteedele, sadamatesse, lennujaama – ning mobiilsus igas suunas, mida toetab pargi ühtne kontseptsioon ja terviklahendus.

**Ameerikanurga Äripargi visioonid on kinnitatud ning varsti alustatakse ehitustöödega?**

Visioonid on põhilises osas kinnitatud. Praegu käib finantsplaani- de lihvimine, seejärel sõlmime kliendilepingud ja ehitustöödega alustame tõenäoliselt järgmisel aastal.

**Kui meedia kirjutab suhteliselt depressiivsetes toonides praegusest majandusest ja kinnisvarast, kasumite vähenemisest ja jähnenemisest, siis millest teie visioonide täitmisel jõudu ammutate?**

Igas olukorras tuleb kaaluda plusse ja miinuseid. Kõigile, nii tu- ruosalistele kui ka kõrvaltvaatajatele, oli ilmselt selge, et viimaste aastate kinnisvaraturu areng ei saanud olla jätkusuutlik.

Kui vaatame tagasi Eesti kinnisvaraturu ajaloole, siis see eksisteerib ju sisuliselt vaid viimased 15 aastat ning kasv on olnud igas sektoris sadu protsente. Kinnisvarahinnad ületasid hiljuti lausa arenenud turgude hinnatasemeid – see oli selgelt anomaalne. Hinna ja kvaliteedi suhe läks paigast ära. Hinnad meelitasid kinnisvaraturule õnne proovima ka teiste eluvaldkondade tegijaid, kes vähese kogemusega tegid lühiajalisi projekte.

Osaliselt on areng olnud loomulik, võimaluste ja nõudluse kasvu- le on pakumise vastatud, kuid osaliselt on arengut odava ra- haga forsseeritud ning kui selline jõuline tagantlöökkamine lõpeb, muutub järsult ka liikumiskiirus. Praegune depressiivne turufaas on hädavajalik turu korrastamiseks ning pingutusele järgnev puhkus on hea tehtu analüüsimiseks – mis hästi, mis halvasti ja kuidas edasi. Meie ammutame oma visioonide täitmiseks jõudu õppimisest.

**Ettevõtja esitab endale kindlasti küsimuse, kas siduda end uute arendusprojektidega või oodata ja vaadata, mis toimuma hakkab. Mida teie soovitate?**

Ühene soovitus ettevõtjatele – otsustage aegsasti. Minu senise praktika kohaselt vajab valdav osa kliente kinnisvara kohe, mis on aga suhteliselt utopistlik lähenemine. Tõenäosus leida endale kohe sobiv on kaduvväike. Hea tulemuse saavad need, kes on võimelised oma vajadusi aegsasti teadvustama.

Buumi ajal läheb müük kõigil hästi, kõik on lahingus ega tunneta vajadust tegeleda millegi muuga peale kauba väljasaatmise.

Praegu oleks igati asjakohane tegevust ja kulusid optimeerida. Meie ärikin- nisvarafondi amortiseeritus on kõrge, tänapäeva nõuetele vastavat kinnisva- ra kasutab väike osa ettevõttest.

Loomulikult on see sektorite kaupa erinev, kuid kindlasti on sobiva kinnisvara omamine või kasutamine üks optimeerimise võimalusi.

Praegu tasuks kinnisvara soetamisele mõelda küll, ka hinnad on ostjasõbralikud. Neil, kelle äri on spetsiifilisem, tasuks kaaluda võimalust lasta teha kinnisvara oma vajadustele vastavalt. Kinnis- vara on nagu ülikond, selle võib osta valmiskujul või lasta rätsepal sobiv õmmelda.

Vajaduste järgi tehtu sobib ikka paremini ja pole lõppkokkuvõttes kallim kui selline, mis käib kah.

**Kas praegused ettevõtjad soovivad pigem otsuseid tulevikku lükata?**

Nüüd on paljud muidugi segaduses. Kinnisvaraturul on selgelt näha ülereageerimist – nii tormatakse kui ka pidurdatakse mõt- tetult, vaja oleks külma pead ja analüüsivõimet. Ei olnud kinnis- varaturg paar-kolm aastat tagasi sugugi nii ilus kui tundus ega ole praegu sugugi nii kehv, kui tunduda võib.

**Ameerikanurga Äriparki on planeeritud 110 000 ruutmeetrit kau- banduspinda, mis kindlasti hakkab mõjutama kaubandust ja kaubavalikut Eestis – küsimus on aga,**

**kuidas?**

Eesti turul müüdavate toidu- ja töös- tuskaupade hinna ja kvaliteedi suhe on tagasihoidlik, rääkimata väikesest kauba- valikust. Kaupade hinnatase ületab sageli Kesk-Euroopa hindu. Meie kaubandus- turg vajab tasakaalustamist ja seetõttu ongi mitmed tuntud kaubandusketid huvitatud Eesti ja Baltikumi turust.

Ameerikanurga Äriparki planeeritav kaubanduspark peaks täien- dama Eestis senituntut ehk täpsemalt kavandame kontseptsiooni, mida rahvusvaheliselt tuntakse mõistena *big box retail*. Lihtsus- tatult tähendab see jaemüüki laost. Üldjuhul paiknevad sellised kaubanduspargid linnade lähedal magistraalteede ääres. Rahvus- vaheline kogemus kinnitab sellise kontseptsiooni edukust.

Ameerikanurga kaubanduspark on planeeritud ligikaudu 30 ha suurusele krundile, millest kaupluste ehitusalune pind moodustab 10 ha ringis. Ameerikanurga kaubandusparki tulevad suuri pindu vajavad kaubandusoperaatorid, peamised ehitus- ja aiakaubad, mööbel, koduelektroonika, loomulikult toidukaubad. Kõik ketid kokku peaks moodustama terviku. Ostjale tähendab see paremate hindadega senisest suuremat kaubavalikut.

**Kas Eesti tarbija on selleks valmis?**

Ma ei tea ostjat, kes poleks huvitatud suurest kaubavalikust ning madalatest hindadest. Pigem on küsimus kaupmeeste valmisole- kus turule sisenemiseks. Kaupmehi motiveerib olemasolev tagasi- hoidlik kaubavalik ja kõrge hinnatase, pidurdab väike turg ja ma- dal ostujõud. Enamik huvi üles näidanud kaupmehi on esindatud kümnetes kaubandusparkides Euroopas ja mitmed neist ei ole praegu veel Baltikumis.

**Millal saab tulla esimesi sisseoste te- gema?**

Kaubanduspark valmib kahes etapis. Esi- meses järjekorras ehitatakse ligi 50 000 ruutmeetrit ehitusalust pinda ja selle val- mimistähtaeg on planeeritud 2010. aasta teise poolde, ülejäänud 60 000 ruutmeet- rit planeerime arendada aastaks 2012.

**Kui räägime välismaiste kaubandusoperaatorite kõrval Eesti ettevõttest, siis kes peaksid hoidma Ameerikanurga arengu- plaanidel silma peal ja tegema oma esimesi arvutusi?**

Ameerikanurga Äripark jaguneb sihtotstarbalt kaheks põhiliseks osaks: üks on kaubandus, millest me juba põgusalt rääkisime ja mis on tegelikult väiksem osa pargist, ning teine pool on logisti- ka. Kindlasti tulevad sinna laod, logistikakeskused, distribuutorid, väiksemale osale ka bürood. Iseenesestmõistetavad on toitlustus, autotankla, -pesula ja muud tugiteenused, projekti vastu on huvi

ilmutanud motellide operaatorid, samuti ei välista me vaba aja sisustamise võimalusi. Selline terviklik kooslus, kus üks tegevus toetab teist.

**Ühesõnaga kogu Eesti ettevõtluskeskkond?**

Jah, põhimõtteliselt küll.

**Räägime ettevõtluskeskkonnast – kõneldakse ju praegu mada- last ettevõtlusvalmidusest. Ärikinnisvara visiooniprojektidest**

**tuleb pinda kohutavalt palju juurde ja mulle tundub, et praegused ettevõtted ei suuda seda kõike ära täita, justkui peaks tekkima uusi ettevõtteid hulga juurde...**

Praegu ilmselt ei ole kõige parem kasvu- aeg, pigem toimub ümberpaiknemine. Näiteid ettevõtluse valest asukohast on piisavalt. Arenenud turgude kogemus

näitab, et ettevõtted koonduvad neile sobivasse asukohta, kus on vajalik sünergia. Kindlasti soodustab füüsiline keskkond ka uute ettevõtete loomist.

**Sünergia?**

Ettevõtluskeskkonna sünergia tekib samalaadsete ettevõtete koondumisest. Samuti saavad töötajad ja kliendid maksimaalse paketi teenuseid ja kaupu ühest kohast korraga.

**Millised on need arengusuunad, mis võivad Ameerikanurga Äripargi arenduse katkestada või oluliselt visiooni muuta?**

Arenduse katkemiseks põhjusi ei tea. Nii kaubanduse kui ka logis- tika poolel kaaluvad arvestatava suurusega operaatorid Baltikumi tulekut. Sõltuvalt sellest, mis toimub maailma majanduses ja kui- das läheb Eesti majandusel, sõltub ka nende otsustamise kiirus. Ameerikanurga projekt võib pikeneda, aga ega tark ei torma.

**Üks teguritest, mis võib visiooni elluviimist edasi lükata, on ettevõtete valmidus just nimelt Eestisse tulla – on ju Riia seni selgelt eelispositsioonil olnud.**

Kuna Eesti on Baltikumis palju oma algsest majandusedust naab- ritele loovutanud, on Läti omandamas võtme positsiooni. Õnneks käsitlevad paljud välisettevõtted Baltikumi turgu tervikuna. Kui otsustatakse siseneda, siis üldjuhul kõigisse kolme riiki. Küsimus on järjekorras, st ajagraafikus. Näiteks Riias on Ameerikanurga Äripargiga analoogne projekt, mida me ajalisel edestame. Kollee- gi «spurdi» korral võib olukord muutuda. Siinsest turust huvitujal ei ole väga suurt vahet, kas ta paneb esimese lipu püsti Eestis, Lätis või Leedus. Kui ettevõtte on otsustanud Baltikumi turule tul- la, paneb ta esimese lipu maha sinna, kus ta seda kõige varem ja lihtsamini teha saab.

**Mis oleks juhtunud Eesti majanduses siis, kui kinnisvaraturg oleks jäänud buumiaegsesse seisu?**

Kinnisvara hiljutine ülekuumenemine on minu arvates varaka- pitalismi lastehaigus, mis pikaajalisemalt oleks võinud lõppeda koomaga. Olukord võinuks kujuneda eluohtlikuks, praegune olukord on ravitav. Mida pikem ja põhjalikum on ravi ja selle- le järgnev taastusravi, seda suurem tõenäosus on saada täiesti terveks. Soovitav on pärast tervenemist jätkata tervislikumate eluviisidega. ■



# Äripargid ja uuskeskkonnad suunavad bürookujunduse arengut



TIIA ROHELSEAR,  
INSPIRED GENERATION OÜ

**BÜROO JA DISAIN.** Kui seletada lahti äripark, võikski seda teha sõna-sõnalt – äri ja park. Vasakult vaadatuna tundub, et tegu on äriaga, paremalt lähenedes silmitseb vastu aga park. Samal põhimõttel tasuks lahti seletada kõik meile veel suhteliselt tundmatud uuskeskkonnad.

Innovatsioonilinnakud on keskkonnad, kus sünergia abil loodud ideedel on lokaalsel kasvulaval suurem võimalus kasvada globaalsemaks, kui seda võimaldab seni levinud ärikeskkond.

Mitte miski siin maailmas ei juhtu juhulki. Sama seadus rakendub ka uuskeskkondadele. Maailm on uue sotsiaalse süsteemi lävel, tuues kaasa traditsioonilisest erinevaid maailmavaateid, vajadusi ja nõudmisi, mida praegu veel raske hoomata.

Sisearhitektuurile on senini lähenetud sisekeskkonna visuaalse koosluse loomise ja interjööri parendamise vaatenurgast, keskkonnaga harmoneeruvaid ja optimaalsemaid lahendusi otsides. Praktiline, esteetiline, eesmärgist lähtuv (tootluse tõstmine, edukas müügitugevus vms) ja mugavam elustiil on olnud juhtivateks märksõnadeks. Kõik vana on jäänud, kuid juurde on tulnud uued mõtted – muutused majanduses ja demograafias, organisatsiooni struktuuris ja tehnoloogia arengus.

Uuslinnakute interjööris toimivas selgusele jõudmiseks tuleb üles

otsida eesmärk – millist vajadust on nad loodud rahuldama? Õigemini, mis paneks ruumi kasutaja hingelt elama, tooks sära silmidele ja annaks inspiratsiooni? Ühiskond ei otsi enam põhivajaduste rahuldamist. Me oleme juba hoogsalt edasi sammunud, bürooellu on lisandunud tugevad emotsionaalsed aspektid, tööle ei minda tööd tegema, vaid saavutama.

## Mänguliste büroode võidukäik

Kiire elutempo tõttu on aega üha vähem ja tihti töötatakse ka väljaspool kontorit, seega muutub kriitiliseks tingimuseks väga hea suhtlusvalmidus ja kontakt kolleegidega. Seda lihtsustavate vahendite vajadus kasvab, kasutades näiteks mängulisi aspekte, ruumi mugandades ja privaatemaks kujundades. Interjööri peab suutma paari minutiga sama, mida seni saavutati päevade kaupa ühes ruumis istudes. Mängulisema ruumi algeid võib otsida elukestva õppe propageerimisest. Justkui oleksime tagasi lapsepõlves, kus õppimine oli lihtne ja põnev.

Teisalt on uuslinnakud tekitanud tüpoloogilise segaduse, saamata üheselt aru, kas tegu on spordiasutuse, advokaadibüroo või kohvikuga – sümbolism on sisearhitektuurist kadumas. Siiani oli see põnev, segaduse tekitajaid oli suhteliselt vähe ning nende mässu-meelne lähenemine haarav. Standardiks muutudes ning eriotstarbeliste ruumide asendumisel multifunktsionaalsetega, võime ühel päeval seista suuremat sorti probleemi ees, kus töötajad satuvad neilt luba küsimata justkui vitriinklaasi taha, võimendades nende pisemaidki inimlikke nõrkusi ja lohakust.

Tulevikukontor on mobiilne ja funktsioonidelt paindlik. Ettevõtte koondavad ressursse, et kohaneda uute äri vajadustega. Juhatused ja nõukogud juhivad lihttöölist lennujaamadest ja kohvikutest. Tärkav tehnoloogia lubab ka ettevõtte töötajakonnal eksisteerida väljaspool klassikalist kontorit «tagumikutunde» istumata. Geograafiline asukoht muutub suurenevate võimaluste ees vähemtähtsaks. Palgatöötaja termin hääbub ja trendina süveneb projektitöö

– ülesande lahendamiseks loodud ajutine meeskond –, mistõttu kardinaalselt muutuvad ka ruumide infrastruktuursed ja tehnoloogilised vajadused ning sihtotstarve.

## Märksõnaks süsteemide ühilduvus

Tulevikus minetavad kõik traditsioonilised ruumid oma senise tähenduse. Näiteks õppeklass ei tähenda enam koolipinke ja tahvli ees seisvat õpetajat, vaid pigem õpikoda kui tervikut. Koosolekute ruumist kujuneb interaktiivne keskus välismaailmaga suhtlemiseks, märksõnaks virtuaalkonverentsid. OfficeTeam'i korraldatud uuringu selgus, et 87% küsitletud juhtidest eeldavad telekommunikatsioonide läbimurret järgmisel kümnendil.

Tehnikaajastu pealetungist hoolimata jääb uuslinnakutes tehnoloogilisi ruume aina vähemaks. Asemele tekivad uued töökeskkonnad ja uut tüüpi ametikohad – virtuaalse keskkonna juht, bittide ja baitide arhivaar, telekommunikatsioonide sidemees.

Rentnikud ootavad oma uutelt kontoripindadelt järjest enam täisvarustuses *plug and play* (ühenda ja kasuta) süsteemi ning süsteemide maksimaalset ühilduvust. Paljudele on see juba standardiks.

## Manipulatsioon alateadvusega

Kümneaastases perspektiivis on oodata sensorite lisandumist kontori standardvarustusse, monitoorides keskkonda ja selle sobivust – kas temperatuur, niiskus ja valgus vastavad kasutajate vajadustele ning annavad ergonoomilise ja ökonoomilise lõpptulemuse ettevõttele. Põnevaks abimeheks saab olema valgustuse kesknärv-süsteem, mis jälgib valguse loomulikkust liikumist väliskeskkonnas, pakkudes hommikul intensiivsemat ning jahedama alatooniga valgust, muutes seda õhtupoole rahulikumaks ja soojemaks. Sellele lisanduvad «targa mööbli» lahendused ja muud tehnoloogilised uuendused on suunatud kõik eelkõige keskkonnas viibiva inimese alateadvusega manipuleerimiseks: tee tööd töö ajal... ole loov, kuid efektiivne, saavuta! Tere tulemast homsesse!

## Ärikinnisvara ja -maa hindade suurusjärgud kroonides

Kinnisvaraprojekt	Müük*, alates	Müük*, kuni	Rent*, alates	Rent*, kuni	Märkused
Tallinna Tehnoloogiapark Tehnopol			90	150	
Tartu Biotehnoloogia Park			130	165	
Tartu Teaduspark SA			60	150	
Pärnumaa Ettevõtlusinkubaator MTÜ			120		keskmise hind
Läänemaa Ettevõtlusinkubaator			55		kommunaalid hinna sees, käibemaksu ei lisandu
Sihtasutus Tallinna Ettevõtlusinkubaator			90	135	kommunaalid hinna sees
Ülemiste City AS			170	250	
Reldor AS			60		keskmise hind
Jõhvi Tööstuspark SA			30	100	
Vahi Tööstuspark	400				maa hind
Muuga Tööstuspark			6,60		80 krooni aastas, hoonestusõiguse tasu
Harju KEK Keila tööstuspark AS				85	
Mäo Tööstusküla			50	100	sh büroopinnad
Ravila Tööstuspark	400				maa hind, lisanduvad kommunikatsioonidega liitumise tasud
Ropka Tööstuspark	700	1000			maa hind, sõltub krundi suuruselt, lisandub kommunikatsioonidega liitumine
Mõigu Tehnopol	950	1750			maa hind, liitumine infrastruktuuriga 250 kr/m <sup>2</sup>
Paldiski Tehnopol	615				maa hind, keskmine hind, lisandub amortisatsioon
Iru Tehnopol	950				kinnistute müügihind, sisaldab kommunikatsioonidega liitumist
Nurme Tehnoküla	320				krundid, võimalik järelmaks projekteerimise ja ehitushangete perioodil
Kiili Tehnopol	400	700			maa hind
Kiivõ Tehnopol	200				lisanduvad kommunikatsioonidega liitumise tasud
Tabasalu Tehnopol	660	850			maa hind, sisaldab tehnovõrkude maksumust koos km-ga
Delta Plaza / E.L.L. Kinnisvara AS			175		
Rotermanni kvartal			240	340	
Vana-Kuuli Ärimaja	25 000				büroo ruutmeetri müügihind
Lookivi Logistikakeskus	8000		75		
Ülenurme Tehnopol	400	500	85		maa hind
Silikaadi tööstusküla Männikul			100		
RRK Liiva Keskus			45	75	
RRK Maardu Logistikapark			40	70	
RRK Tapa Logistikapark			25		
RRK Paldiski Logistikapark			50	70	
Raudalu Äripark			140	160	
Raku Ärikvartal			80	140	lao- ja tootmispinnad 80–100 kr/m <sup>2</sup> , büroo 120–140 kr/m <sup>2</sup>
Kiivõ Tehnoküla	200				arendatud maa, lisanduvad kommunikatsioonidega liitumise tasud

\*) Hinnad on toodud ilma käibemaksuta. Rendihind kuus/m<sup>2</sup> kohta

Üldjuhul lisanduvad kommunaal- ja riigimaksud. Hind võib muutuda sõltuvalt ettevõtte spetsiifilistest vajadustest ja osapoolte omavahelistest kokkulepetest. Täpsemat info saamiseks võta ühendust kinnisvaraprojekti/-objekti haldajaga.



## Paindlikud ruumi- ja disainilahendused hea asukohaga kaasaegses büroomajas

14-korruseline ja üle 11 500 m<sup>2</sup> üüripinda pakkuv Delta Plaza on aasta lõpus valmiv uus ja esinduslik büroohoone Pärnu maanteel Tallinnas, mis pakub klientidele sümbioosi logistiliselt heast asukohast, kõrgetasemelistest tehnilistest lahendustest ning paindlikust klienditeenindusest. Lähemalt räägib büroohoone arendaja, E.L.L. Kinnisvara AS tegevdirektor Vahur Kaska.



### Kuidas iseloomustada lühidalt praegust uute büroopindade turgu?

Sarnaselt elamispiindade turuga on ka ärikinnisvara turg viimase paari aastaga hakanud tasakaalustuma, mis tähendab, et kliendil on rohkem võimalusi valida ning eeldada oma vajadustele vastavaid lahendusi, ei pea krabama viimast juhuslikku riulitoodet.

Kliendil on võimalik võrrelda erinevaid projekte, käia valmivate pindadega kohapeal tutvumas ning valida uus büroopind endale oluliste kriteeriumide järgi, olgu nendeks siis asukoht, hoone esinduslikkus ja akendest avanevad vaated, inimsõbralik sisekliima ja kaasaegsed side- ja andmesidelahendused, parkimistingimused, ligipääs ühistranspordiga, lisateenuste olemasolu või lähedus jne.

Loomulikult on üheks oluliseks kriteeriumiks hind, ja kvaliteetse büroopinna hinna ja kvaliteedi suhe on tänaseks juba suures laastus paika loksunud. Kvaliteetsete büroopindade edasine hinnalangus Tallinnas on ebatõenäoline – igal hinnalangusel on piirid – ning saab sisuliselt toimuda ainult kvaliteedi languse arvelt. Kuid senine hindade langus on muidugi palju huvilisi juurde toonud.

### Kuidas on muutused turul Delta Plaza müügitegevust mõjutanud?

Suur huvi, mis oli täheldatav müügi tegevuse alguses 2007. aasta kevadel, on säilinud tänaseni. Märgatavalt on aga pikenenud periood esmasest kontaktivõtust lepingu sõlmimiseni. Mõned on jäänud ootama paremaid aegu büroovahetuseks, kuid on väga palju tublisid ettevõtteid, kel ei ole erilist põhjust majanduskeskkonna pärast karta, kes teavad, et jäävad ellu, laienevad, arenevad ja hindavad kõrgelt head töökeskkonda.

Meie ise oleme oma müügitegevuse muutnud oluliselt paindlikumaks, seda nii büroopindade lahenduste juures kui ka lepinguläbirääkimistel. Püüame võimaluste piires kliendile igati vastu tulla. Delta Plaza kodulehel olevad korruste tüüpplaanid on mõeldud pigem erinevate siselahenduste näitlikustamiseks kui ainuvõimaliku büroode jaotusena.

Ise peame oma praegust müügitegevust, kus üürnikud on leitud ca 50%-le pindadest (sealhulgas on meil olemas nii toitlustuskoha kui ka autode käsipesula operaatorid) ja käimas on veel mitmeid läbirääkimisi, hetke turuseisus heaks. Usun, et

aastavahetuseks, kui hoones juba "elu käib", on meil olemas vähemalt 80% klientidest. Nii et huvilistel tasub otsustamisega kiirustada.

### Miks peaks uut üüripinda otsiv klient valima Delta Plaza?

Büroo asukoht kujundab olulises osas firma mainet. Asukoht mitte kitsalt linnaplaanil paiknemise mõttes, aga ka arvestades ärihoone enda mainet, mille kujundavad eelkõige seal asuvad ettevõtted, samuti maja soliidne välisilme ja mugavad tingimused kogu tööpäeva vältel.

Delta Plaza on kõrgetasemelise tehnilise varustusega ärihoone. Selles valdkonnas tahaksin eriti esile tõsta õhuniisutusega ventilatsioonisüsteemi, mis säästab hoones töötajate tervist kütteperioodil, Cat6 standardile vastavat andmesidevõrku ja 3G sisevõrku, mis hõlmab Eesti 3 suuremat mobiilside teenusepakkujat.

Delta Plaza asukoht kesklinna vahetus läheduses ja logistilisel tuiksoonel annab võimaluse klassifitseerida seda A-klassi büroohooneks. Töötingimuste, eelkõige tehnilise varustuse tasemelt julgeme Delta Plazat liigitada kindlalt A+ -klassi tasemele. Selles osas usume kindlalt, et hinna ja kvaliteedi suhe Delta Plazas on tänasel Tallinna büroopindade turul üks parimaid. Me kolime ise ka sinna.



“Kvaliteetse büroopinna hinna ja kvaliteedi suhe on tänaseks juba suures laastus paika loksunud.”

“On väga palju tublisid ettevõtteid, kel ei ole erilist põhjust majanduskeskkonna pärast karta, kes teavad, et jäävad ellu, laienevad, arenevad ja hindavad kõrgelt head töökeskkonda.”

- Delta Plaza on tunnustatud 2008.a. Tallinna Ettevõtlus-auhinna nominendiks Arendusprojektide kategoorias.
- Delta Plaza on arhitektide J. Okase ja M. Lõokese poolt projekteeritud esinduslik, kesklinna vahetus läheduses asuv uus A-klassi äri- ja büroohoone, pakkudes eeskujulikke tehnilisi võimalusi.
- Delta Plazas asuvatest büroodest avanevad suurepärase vaated merele, vanalinnale või Ülemiste järvele ja seda ümbritsevale männimetsale.
- Delta Plaza valmib detsembris 2008.
- Delta Plaza pakub üüripindu suurusega 80-1100 m<sup>2</sup>. Üüripinna valmistab Delta Plaza ette «võtmed kätte» lahendusena, olles tulevase büroo siselahenduste osas paindlikud – ruumiprogrammi ja sisekujunduse saab klient ise otsustada. Siseviimistluses on soovi korral võimalik valida kolme standardse ja kaasaegse valmispaketi vahel, mille on välja töötanud „Studio Truus“ sisekujundaja Tiiu Truus.
- Delta Plaza büroodes on tänapäevastele nõuetele vastav sisekliima, sealhulgas õhuniisutusega ventilatsioonisüsteem, ruumide kaupa reguleeritav küte ja jahutus ning väga head valgustustingimused. Hoones on integreeritud

valve- ja läbipääsusüsteemid, väljaehitatud Cat6 andmesidevõrk ning TV-võrk. Hoonesse tuleb uude lahendusena ka Eesti 3 suurema mobiilside teenusepakkuja 3G sisevõrk.

- Delta Plaza asukoht tagab hea logistilise ligipääsu kõikidelt suurematelt teedelt. Kesklinna ja lennujaam on 5-7 minutilise autosõidu kaugusel. Asukoht Pärnu maantee ääres tagab hoonele hea ligipääsu ühistranspordiga.
- Delta Plaza hoones on üldkasutatavad suitsetamisruumid, bistroo, autode käsipesula ja jalgrataste hoiuruum tervislikke eluviise harrastavatele töötajatele. Otse hoone kõrval on automaattankla.
- Töötajate parkimine on korraldatud tükkepuuga parkimismajas, mille igalt tasandilt pääseb otse büroohoone liftihalli. Kokku on kinnistule planeeritud ligi 400 parkimiskohta, millest 50 kohta eraldatakse büroosid külastavatele klientidele.

“Hinna ja kvaliteedi suhe Delta Plazas on tänasel Tallinna büroopindade turul üks parimaid.”

Vaade Delta Plazast Nõmme ja Mustamäe suunas



**Delta Plaza**  
Pärnu mnt 141, Tallinn  
www.deltaplaza.ee

**Müügijuhid:**  
Jaan Sild - 56 805 404  
Enno Heinla - 56 805 406







■ Üldplaneeringu käigus tuleb kohalikul omavalitsusel teha keskkonnamõtjude strateegiline hindamine, näidates arendatava tööstusala sobivust ümbritsevasse keskkonda. Foto: Corbis/SCANPIX

# Keskkonnast ja säästvast arengust hooliv tootja võidab tulevikus kliente

RAIN UUSEN, POSTIMEES

**ETTEVÕTLUSE MÕJUD KESKKONNALE.** Kui ettevõtte laienemisplaanidega sobituv äripargi rajaja lubab välja arendatud infrastruktuuri, ei tohiks see siiski uinutada keskkonnateadliku ettevõtja ohutunnet, vaid motiveerima teda investeeringu- te kindlustamiseks hoopis põhjalikule eeltööle.

Tööstusparke rajatakse tihti just endisaegsetesse kompleksidesse, mis on minetanud oma kunagised funktsioonid ning jäänud aastateks peremeheta. Kohalikul omavalitsusel pakuvad neid piirkondi ettevõtjatele ja kinnisvaraarendajatele ettevõtluse koondamiseks ja tootmise viimiseks väljapoole linnapiire.

Hoolimata eesmärgist ergutada ettevõtlust ja korrastada tööstus- ja tootmismaastikku, on paljud uued tööstuslinnakud siiski kinnisvaraprojektid ja kellegi äriplaan, mille mootoriks on kasum. Seetõttu peab uusi väljakutseid ja ettevõtte laienemisvõimalusi otsiv ettevõtja olema ka ise valvas ning uurima enne suurte investeringute tegemist ja valiku kinnitamist põhjalikult järele olemasoleva või planeeritava infrastruktuuri võimalused ja ohud keskkonnale.

## Kõik algab üldplaneeringust

«Esimese sammuna tuleks ettevõtjal uurida, kas selline tööstusala on kohaliku omavalitsuse üldplaneeringus üldse märgitud,» soovib keskkonnaministeeriumi keskkonnakorralduse ja tehnoloogia osakonna juhataja Rein Raudsep.

Üldplaneeringu käigus tuleb kohalikul omavalitsusel teha ka keskkonnamõtjude strateegiline hindamine, näidates arendatava tööstusala sobivust ümbritsevasse keskkonda üldiselt. Kui siin kõik klapiib, tuleb ettevõtjal süveneda pakutavasse infrastruktuuri ja selle ulatusse. «Tööstusparkis sees võib ju infrastruktuur olla valmis, aga ettevõtte peab mõtlema ka sellele, kuidas tema töötajad ja kliendid, joogi- ja reovesi, elekter ja gaas ümbritseva keskkonna ja tööstusparki vahel liiguvad,» rõhutab Raudsep. Sealt edasi jõuab ettevõtja juba konkreetselt tema tegevusvaldkonda puudutavate lubadeni alates ehitusloast ja lõpetades veekasutusloaga suurte ja mahukate tootmistehhide puhul.

«Enne tootmise laiendamist tööstusparkis peab ettevõtja mõtlema joogi- ja reoveele, välisõhu saastumisele ja jäätmeäitlusele ning nendega seotud konkreetsetele keskkonnamõtjude hindamistele,» selgitab Raudsep. «Ettevõtted ei liitu üldjuhul suurte tööstusparkidega samaaegselt, vaid teevad seda etapiti,» lisab ta, «mistõttu tuleb need hindamised alati uuesti teha või taotleda juba alguses saastuse komplekse vältimise ja kontrollimise seaduses lubatud keskkonnakompleksluba.»

Keskkonnateadlik ja keskkonda säästev tootmine on aega ja pühendumist nõudev ning üldjuhul ka kulukas, mistõttu püüavad Raudsepa sõnul praegu veel mitmed ettevõtted sellest võimaluste piires mööda vaadata või hoolitsevad heitmete, jäätmete ja reovee eest kaootiliselt. «Keskkonda säästval ja väärtustaval tootjal on selleks süsteem, mida ta igal sammul järgib,» viitab Raudsep üldtunnustatud keskkonnasäästlikele programmidele Euroopas. «Ettevõtte, kes ei väärtusta keskkonda ega tee tööd vastavate kvaliteedimärkide väljateenimiseks, jääb tulevikus lihtsalt kliendita.»

## Uued tööstuspargid elavad loojunud piirkondi

Tööstusparkide areng Eestis tõstab Raudsepa tuju aga selle koha pealt, et endisaegsed suured tööstus- või militaaralad saavad taas uued peremehed, kes niidavad muru, harivad pinnast ja lasevad maal jälle hingata. «Uute tööstusparkide arendamine hajutab tööstust,» rõõmustab Raudsep, «ning sellega kaotatakse tööstuse kontsentratsioon linnades, mis on hea.»

Tööstusparkide kolimisega linnast maale pikeneb aga ühtlasi seal töötavate inimeste igapäevane teekond tööle ja koju, mis suurendab heitgaaside kogust, kulutab teid, mille remontimisele peab rohkem panustama. «See on ahelreaktsioon,» kinnitab Raudsep paratamatust. «Alati tuleb kaaluda saadavat kasu ja selle kahjulikku mõju keskkonnale ning püüda leida tasakaal.»

Mis juhtub siis, kui ettevõtjad ja tarbijad keskkonda säästvatele põhimõtetele vilistavad ning ainult tänases päevas edasi elavad? «Keskkonda säästva teadliku tarbimiseta ei ole tulevikku,» võtab Rein Raudsep keskkonnateemad kokku. «Meie teiega elame oma aja võib-olla veel üle, aga meie lapsed ilmselt enam mitte.» ■

## Uudsete äripiirkondade väljakutse: meelitada kvaliteetse linnaruumiga

TEELE PEHK JA TAURI TUVIKENE, LINNALABOR

**KOMMENTAAR.** Tehnoloogia- ja äripargid on hea moodus viia kokku erinevatest ettevõtetest pärit töötajad. Töötajate vahel tekkivatest vahetutest tööalastest ja mitteametlikest kontaktidest on oodata ka uudsete mõtete sündi.

Tundub, et omavalitsused näevad tehnoloogia- või äriparkides nõiarohtu pigem majanduse elavdamisele, seda on märgata ka naabrite juures Riia ümbruses. Kasu tekib ärilinnakust ainult siis, kui suudetakse ühtlasi luua toimiv ümbruskond ja meelitada alale erinevaid teineteist täiendavaid ettevõtteid ja investoreid, uusi ettevõtteid äriinkubaatorisse ning luua tänapäevaseid laboreid.

Äripark ei tohiks olla vaid kulude kokkuhoid odavate kommunikatsioonivõrkude jagamise näol, mida enamik linna äärealadele rajatud tööstusalasid sisuliselt on. Tampere asuv Hermia tehnoloogiakeskus, mis on moodustanud omaette linnaku USA mudelid kopeerides, toetub suuresti kõrvalasuvale Tampere tehnikaülikoolile. Midagi samalaadset on Tallinna tehnikaülikooli juurde loodud Tehnopolis. Ülikoolis arendatakse uusi patente, mis siis tehnoloogiapargis asuvate peamiselt IT-firmade abil teostatakse. Innovatsioon ei seisne aga ülikoolide laborites toimivas, vaid seal avastatud ja katsetatud ideede realiseerimises praktikas.

Kui äripark suudab ettevõtlike inimeste potentsiaali rakendada või ettevõtlike ja loovaid inimesi piirkonda juurdegi meelitada, ei saa neile ju palju ette heita. Majanduse areng tuleb kasuks ka linnakeskkonnale, kuigi sellega kaasneb alati valik probleeme, näiteks koormus liiklusele. Selle mõju tuleb Tallinna puhul välja tuua seni, kuni Tallinn pole jalakäija- ja jalgrattasõbralik linn.

Äripargid on küllaltki monofunktsionaalsed alad — liiguvad seal üldjuhul vaid asunikud ja nende kliendid, moodustades suure piirkonna, mis jääb enamiku inimeste igapäevasest eluruumist välja. Pärast tööaega on tegu aga inimitühja kõrbealaga.

Enamasti paiknevad äripargid linnast väljas, endistel tööstusaladel. Endise Dvigateli tehase alal paikneva Ülemiste City puhul on Eesti kontekstis tegu ainulaadse nähtusega. Seda arendab ühtset kontseptsiooni järgides üks omanik ning tegu on nn *smart business* linnakuga. Seal on ka Mainori kõrgkool, mis annab märku teaduse ja ettevõtluse vahelistest suhetest. Alal paiknev restoran meelitab inimesi muudest linnaosadest ja arendamisel on päevaspaa, väikepolikliinik ning apteek — asutused, mida üldiselt äripiirkonnast ei leia.

Rotermanni ärikvartalis (mis pole küll tehnoloogiapark, vaid pigem suur kommertspind) üritatakse elustada kaua tühjana seisnud endist tööstusala, laiendades elanike ja turistide jaoks kesklinna kasutuspiire. Kuna suure modernismitaotlusega Rotermann asub kesklinnas, mõjutab see linnaelanikke rohkem kui näiteks Ülemiste City — eelkõige arhitektuuri esteetilisest vaatenurgast, kuid samuti inimeste liikumisharjumusi. Rotermanni puhul on teekonnad kavalalt kaubanduspindadele viidud, muutes avaliku ruumi kommertslikumaks. Üldjoontes võib äriparkidesse suhtuda pooldavalt, kuigi rohkem tuleks tähelepanu pöörata elukeskkonna arendamisele. Nii oleksid uued kinnisvarakeskused paremad kasulavad uutele ideedele ja muutuksid atraktiivsemaks linnarahvale.

*Linnalabor on noori linnaurijaid ühendav sõltumatu MTÜ, mis tegeleb linnaprotsesside mõtestamise ja vajadusel ka neisse sekkumisega.*



# Millest räägivad äriparkide ja -keskuste logod?

NORMAN ORRO, graafiline disainer

**LOGOD JA ETTEVÕTLUS.** Kui tulevasel ettevõtjal või praegusel ümberpaiknejal on aega vähe, võib osutuda tema valikute alateadlikuks kriteeriumiks pakutavate teenuste, ruutmeetrihinna ja asukoha kõrval hoopis ärikeskuse logo ja selle silmapaistvus. Tegin põgusa ringi Eesti ärikinnisvara veebikodudes, et innovatsioonikeskuste najal piiluda logodisaini tänapäeva.

Alustuseks tuleks selgeks teha, et innovatsioonist räägivad ikkagi äripargid ise, logod on lihtsalt pealkirja kandjad. Nii ei saagi suurem jagu logosid olla iseenesest innovatiivsed, sest see ei ole nende roll. Siinkohal nimetame logoks seda tervikut, mis tekib märgi ning ettevõtte pealkirja ühendamisel.

Ettevõttel peab olema eelkõige kindel siht, alles pärast seda saab logo tarbijaga kommunikeeruda. Täpselt nii peaks saama alguse enamik disainibriifinguid, kus disainerid küsivad ettevõtjalt, kuhu poole liigutakse ja mida tahetakse saavutada.

## Hea logo sobitub kõikjale

Logo peab olema nagu toode — eelkõige funktsionaalne, asjakohane ning lõppkokkuvõttes ka ilus. Kui esimeses punktis eksitakse, ei ole tootega (logoga) hiljem midagi peale hakata. Logo funktsionaalsuse kriteeriumid on eelkõige haaratavus ning sobivus erinevate keskkondadega. Pole oluline, kas logo meenutab kellelegi parti või koera, kas see on just Euroopa Liidu sinine või Venemaa punane, kas valitud kujund on sarnane uue vutimeeskonna märgi või lennufirmaga. See kõik on kunstiline lisaväärtus, mis on loomulikult oluline, kuid mitte primaarne. Vastvalminud logo ei maksa võrrelda kõigi maailma brändidega, vaid pigem keskenduda konkurentsile oma sektoris. Maailma brändide klišeetid ei maksa samuti karta — klišees võib peituda tarbijale hoopis mõnus äratundmine ja kindla peale minek. Nii on talitanud Tallinna ettevõtlusinkubaatorite logo disainer, kasutades lähtematerjalina inkubaatorite assotsiatsiooni NBIA logo. Kahjuks on sihtasutusele valitud logo seisukohast ebasoodsalt pikk nimi, mis muudab selle kohmakaks. Tartu biotehnoloogia park kasutab edukalt teadusliku logo temaatikat, kuid kahjuks ei ole logo kohe haaratav.

Selge on see, et logo moodustab suurettevõtete kommunikatsioonistrateegiast väikese, kuid olulise osa. Kõnekam on logo roll väikeses ja keskmistes ettevõtetes, näiteks äriparkides, kus põhiline

kommunikatsioon käib läbi veebikeskkonna ja dokumendiplankide ehk põhiohk on logol. Selline ettevõtte saab hakkama ilma erilise meediastreegiata, mistõttu on ahvatlev korraldada logokonkurssse.

Logokonkursside juures on eriti oluline lähteülesande koostamine, kus tihti eksitakse. Kui sisseostetud identiteediteenuse puhul käib pidev suhtlemine ning vigade parandus, siis konkursi tingimustes paisatakse õhku rida läbimõtlemita unistusi, jäädes ootama kahe kuu pärast saabuvat ümbrikku valmis logoga. Tihtipeale ajab utopiiline visioon tulevases logost, mis peab samaaegselt olema nii innovatiivne kui lihtne, nooruslik kui rahakas, õrn kui silmapaistev, värviline kui ka stabiilne, kujundajatel pea sassi ning laekunud tööd pole ei liha ega kala.

## Tarbija hinnangut logole mõjutab ka ilma

Nimetatud omadused on saavutatavad vaid põhjaliku brändingu abil. Juba enne konkursi välja kuulutamist ja tingimuste koostamist peab olema enam-vähem selge, mida disainereilt oodatakse — kas siis lihtsust või uudsust, igal juhul on see kompromiss. Eesti Vabariiki 90 konkursi võitnud disaineritel oli asi selge — lõplikus logos ei olnud algselt nõutud isamaalisust, tehnoloogiat, nüüdisaegsust, põlist rahvast ega poliitikat, vaid lihtsalt lihtne leheke.

Kui rääkida logonähtusest kui sellisest, siis tarbijale kehtib hinnangute andmiseks hoopis teistsugune skaala: halb, keskmine ja ilus. Seda hinnangut mõjutavad kõik eelnimetatud tegurid, kaasa arvatud maja, mille küljes logo ripub ning loomulikult ilm. Teisisõnu saab väga ilusate majadega Rotermanni kompleks läbi ajada keskpäraselt innovatiivse logoga ning keskenduda lihtsusele ja nähtavusele. Ettevõtjal endal on kõige mugavam kasutada lihtsat ja loetavat logo, mis sobib kenasti kõikjale. Tülikam on aga värvilise ja pretensioonika logoga, mille paigutamisel tuleb rohkem pead murda ning suuremaid trükikuluseid maksta.

Antud ettevõtlusteemalises logovalikus on olukord tegelikult väga hea. Enamik neist on värskest valminud või mõjuvad asja- ja ajakohaselt. Nendel ettevõtetel tasuks tegeleda pigem üldise kujundi- ja pildikeele leidmise ning tähtsamate probleemidega. Valikust jäävad silma aga kolm parki, kelle logo on valminud ilmselt ammu ning kes võiks loota kasu oma firma graafika uuendamisest — see analüüs jäägu aga juba lugejale koduseks ülesandeks. ■



# Tehnoparkide sünergia muutub pikaajalise innovatiivsuse allikaks

VILLU SCHELERI MAGISTRITÖÖ PÕHJAL TOIMETANUD RAIN UUSEN, POSTIMEES

**SÜNERGILINE LINNARUUM.** Nüüdisaegse tehnoloogialinnaku — nimetatagu seda siis äripargiks, tehnopargiks või bürookompleksiks — arhitektuurne lahendamine nõuab ruumilist tulemust, mis toetaks väimsete kollektiivide teaduslikku tööd ja seoks kompleksi tervikuks. Planeering peab tagama head infovahetust ja uute ideede sündi — sünergiat ja innovatiivsust. Sel teemal arutleb arhitekt Villu Scheler ka oma linnakute teemalises magistritöös, millest autori loal ülevaatliku kokkuvõtte teeme.

«Ruumiliselt on tehnopargid linnasisesed tehnoloogialinnakud, kus peab olema oma linnaline avarus, roheline tasakaaluks teadus- ja tööstushoonete ning pargile omane ökoloogiline võrgustik. Innovaatilise ruumi kvaliteedinäitajad — looduslikud, rekreatiivsed ja elustiili toetavad mugavused — on absoluutselt ülitähtsad meelitamiseks kohale teadustöölisi ja toetamaks juhtivaid tehnoloogiafirmasid ning tööstusettevõtteid. «Uues majanduses tekivad regionaalsed eelised kohtadel, mis on kiiresti võimelised mobiilseerima parimaid inimesi, vahendeid ja võimalusi tegemaks leiutised äriideedeks ja müüdavateks toodeteks,» on märkinud Ameerika linnaurija Richard Florida 2000. aastal avaldatud raportis.

«Neil põhjustel nihkub edu paikadesse, mis on võimelised looma, kinni hoidma ja meelitama andekaid inimesi. See on nii, sest innovaatiline tööjõud on väga mobiilne.» Seetõttu on high-tech-piirkonnad Ameerikas loodud keskkondlikult kõrge kvaliteediga. Austinis ja Seattle'is on linna planeerimisel seatud prioriteetideks just rekreatiivsed mugavused, sealhulgas jalgrattateed, maastikurataste rajad, pargid, spordiplatsid ning veealade mugav kasutus sõudmiseks või purjetamiseks. Neis piirkondades leidub ka mitmeid kontserdipaiku ja sobivaid kohti pidude korraldamiseks. Noortele orienteeritus toob sellises keskkonnas iseenesest kaasa sotsiaalse mitmekesisuse.

## Töötulemused väljaspool tööaega

Nii-öelda uuenduslikuks miljööks loetakse tehnopoliste kontekstis ruumi, kus sotsiaalsed, institutsionaalsed, organisatsioonilised, majanduslikud ja territoriaalsed struktuurid loovad tingimusi pidevaks sünergiaks — kõik otsese leiutamise ja tootmise väline toetab ja soosib innovatiivsust. Ühiste ressursside kasutamine ja koostöö loob sünergiat edu saavutamiseks ning soodustab avaliku ja erasektori partnerlust äritegevuses, kaubanduses, teeninduses ja innovatsioonipoliitikas.

Jaapanis on tavaline, kui teadlased mõnd uut ideed baaris arutavad, kuigi sealne kultuuride ja organisatsioonide vaheline lävimine oma ülesehituselt ongi hoopis midagi muud. «Neljapäeva õhtu» traditsioon on Jaapani teadlaste ja inseneride ringkonnas juurdunud sotsiaalne tava. See lubab töötajal saabuda firma kulesse mineva olengu põhjusel neljapäeviti koju tavapärasest hiljem ja sageli napsisena. Kusjuures anekdootlik on seegi, et infovahetus ja ideede sünd on sageli suurem ja uuenduslikum kui päeval töö juures.

## Keskkond eesmärgi nimel

Innovatiivse õhustiku kaasloojaks on alati olnud akadeemiline sotsiaalne võrgustik ja pideva infovahetuse tagamine. See on enamasti spontaanselt kulgev protsesside kogum, kus oma kande roll on linnakusisestel sotsiaalsetel institutsioonidel — klubidel ja muudel vaba aega sisustada aitavatel tegevustel. Koostööimine ei pea olema alati ette planeeritud ühisüritus või määratud reeglitega sündmused. Tekkiva linnakuruumi sünergia peaks sündima idealistlikult, spontaanselt ja sotsiaalselt. Peamine, et see kõik toimiks linnaku-siseselt — süsteemina, mis tõukaks tagant vaba infolevikut ja selle kaudu genereeriks innovatsiooni. ■



# Järgmist investeringute lainet võib oodata tööstusega seotud ettevõtetesse

Antti Saarnio: «Balti riikides algab välisinvestorite uus ajastu.»

RAIN UUSEN, POSTIMEES



**INTERVJUU.** Antti Saarnio on konsultatsiooni- ja investeerimisettevõtte East Partners asutaja ning Pärnu külje all paiknevat Nurme tehnikula arendava Ida Kinnisvara juhatuse liige.

Millised on põhilised erinevused Eesti ärikinnisvara tutvustamisel ja turundamisel kohalikele ettevõtetele ja välismaistele

koostööpartneritele?

Eesti ettevõtteni on hoopis lihtsam jõuda tavaliste turunduskanalite kaudu. Keerulisem on turundada Eesti ärikinnisvara välismaistele ettevõtjatele, sest sihtturundus siin samaväärselt ei toimi. Selleks et edukalt müüa tööstuskinnisvara välisinvestorile, pead olema veendunud, et sinu kinnisvaraprojekti tunnevad hästi kõik välismaised kinnisvaraagendid, pangad ja muud organisatsioonid, kellega välismaised investorid asjaajamise käigus suhtlevad.

**Miks peaks välismaine ettevõtte liituma Eesti tehnapargiga?**

Hästi organiseeritud tehnapargis saab rajada äri- või tootmiskeskuse kiiremini ja turvalisemalt kui eraldi paiknevat ärimaad või äripinda soetatades. Tehnaparkidesse rajatakse üldjuhul vajalik infrastruktuur ja projekti on kaasatud kõik edukaks äriks vajalikud teenusepakkujad: pank, ehitusfirmad, koostöö omavalitsustega.

**Kuidas äratada välismaistes ettevõtetes huvi Eesti turu ja siinse ärikinnisvara vastu?**

Ma ei usu, et siinsed kinnisvaraarendajad saavad välismaistes ettevõtetes siinse majandusruumi vastu huvi äratamiseks palju ära teha. Selle töö peavad ära tegema poliitikud ja Eesti valitsus. Ettevõtjad teevad valikuid riikide vahel, kuhu oma äri laieneda või kuhu uus ettevõtte rajada, iseseisvalt, arvestades üldist majanduskeskkonda ja selle sobivust, usaldades enda ärikontakte ja infoallikaid. Et ettevõtte langetaks positiivse otsuse tootmise või muu tegevuse alustamiseks Eestis, peab ta selgeks tegema otsust toetavad tegurid: turg ja konkurents, logisti-

liselt soodne asukoht, vajalikul tasemel töajõud ning koostöövõimalused kohalike pankadega.

**Kas saab välja tuua trende või arenguid välismaiste ettevõtete laiendamisel Eestisse või siia investeerimisel?**

Üllatav on see, et välismaised ettevõtted jätkavad Eestisse investeerimist, majanduse jahenemisest hoolimata. Investeeringute fookusesse on kerkinud aga tootmine. Isiklikult olen veendunud, et Balti riikides algab välisinvesteeringute uus ajastu. Viimaste aastate jooksul on investeeritud ohtralt ärikinnisvara arendusse, bürookompleksidesse ja elurajoonidesse. Järgmist investeeringute lainet võib oodata tööstusega seotud ettevõtetesse. Kuigi Eesti palgatase on viimastel aastatel oluliselt kerkinud, leidub Skandinaavias tuhandeid ettevõtteid, kes peavad vastu võtma investeerimisotsuseid, paigutamaks tootmisliinid geograafiliselt nii, et oleks võimalik rahuldada tarbijate nõudlust nii Skandinaavias kui ka Balti riikides. Ma usun, et praegu on loogilisem rajada tehas kõrge kulutasemega Skandinaavia asemel hoopis Balti riikidesse.

**Kas võib välja tuua ärivaldkonnad, milles tegutsevad ettevõtted pigem Eesti ärikinnisvarasse investeerivad?**

Firmad, mis Eestisse tootmist rajades saavutavad nii kulude kokkuhoiu kui ka tugevama positsiooni Balti turul. Teisalt on aeg ümber saanud sellistel investeeringutel, mille eesmärk on vaid odavalt toota.

**Millist kasu saavad Eesti ettevõtted, kui äri- või tehnapargis asub nende naabruses välismaine ettevõtte?**

Ma ei näe siin erilisi positiivseid lisamõjusid. Pole ju oluline, kas su kõrval asub kodumaine või välismaine ettevõtte. Praeguses majandusruumis on ju kodumaist ja välismaist ettevõtet üldse keeruline eristada — tihti asub Eesti ettevõtte emafirma piiri taga. Aga ta on siiski Eesti ettevõtte.

*Nurme Tehnikula on Ida Kinnisvara arendatav tehnapark Lemmetsa külas Audru vallas Pärnumaal. East Partners on Ida Kinnisvara koostööpartner Nurme Tehnikula turundamisel Soomes.*



28. oktoobril annab Eesti suurim päevaleht Postimees välja

## SISETURISMILE KESKENDUVA TEEMALEHE.

Kajastamist leiavad muu hulgas järgmised teemad:

- huvitavaid madalhooaja turismitooteid;
- konverentsiturism;
- Turismi Uuendaja ja EDEN (ehk «Eesti avastamata aarded»);
- seiklusturismi mitmekülgsed võimalused;
- interneti mõju siseturismile;
- transpordivõimalusi Eestis ringi reisisid;
- Eesti kui sihtpunkti turundamise põhimõtteid ja võimalusi väljaspool kodumaad;
- turismitalud ja nende saun ning köögikultuur.

### TÄPSEM INFO JA REKLAAMIPINDADE BRONEERIMINE:

teemalehtede projektijuht Anu Vunk  
tel 666 2183  
e-post: anu.vunk@postimees.ee

### Uuri lähemalt:

#### Ameerikanurga Äripark

Süda Maja AS  
Veiko Murruste, 667 6201, 504 9834  
veiko.murruste@sydamaja.ee  
http://www.ameerikanurga.ee

#### Delta Plaza

E.L.L. Kinnisvara AS  
müügijuht Jaan Sild, 5680 5404  
müügi- ja turundusjuht Enno Heinla, 5680 5406  
E.L.L. Kinnisvara AS üldnumber 680 5400  
http://www.deltaplaza.ee

#### Jõhvi Tööstuspark

SA Jõhvi Tööstuspark  
Teet Kuusmik, 511 4685, johvi@ivia.ee  
http://www.ivia.ee

#### Kiili Tehnopark

Edovalde OÜ  
Teet Veskus, 512 4780  
teetveskus@gmail.com  
http://www.edovalde.ee

#### Kopli ja Ülemiste ettevõtlusinkubaatorid

Tallinna Ettevõtlusinkubaatorid SA  
Anu Lõhmus, 683 7940  
info@inkubaator.ee  
www.inkubaator.ee  
22. septembrist kuni 13. oktoobrini 2008 toimub konkurs alustavatele ettevõtetele inkubatsiooniteenuste saamiseks.

#### Logistika Pluss OÜ

Punane 73, Tallinn  
Rein Krüner, 622 4601  
rein.krüner@logistikapluss.ee  
http://www.logistikapluss.ee

#### Muuga Tööstuspark

Paldiski lõunasadama Tööstuspark  
Tallinna Sadam AS  
Mart Mikson  
631 8969  
m.mikson@ts.ee  
http://estate.portoftallinn.com

#### Paldiski Tehnopark

OÜ Paldiski Tehnopark  
Kersti Väinsalu, Nikolai Pitšugov  
5345 5356, 506 8119  
info@paldiskitehnopark.ee  
http://www.paldiskitehnopark.ee

#### Rae Tehnopark

Rae Tehnopark OÜ  
Ardi Lossmann, 680 5200, 5680 5107  
ardi.lossmann@merko.ee  
http://www.merko.ee/raetehnopark/

#### Raudalu Ärikeskus

Raku Ärikvartal  
Kolu Tehnikula  
Kiiu Tehnopark  
Hoog Kinnisvara AS  
Vardo Loks, 525 8520  
vardo.loks@hoog.ee  
http://www.hoog.ee

#### Rotermanni kvartal

Rotermann City OÜ  
Delia Pihl, 515 3786, 626 4200  
delia.pihl@rotermann.com  
http://www.rotermannkvartal.ee

#### RRK Liiva Keskus

RRK Maardu Logistikapark  
RRK Tapa Logistikapark  
RRK Paldiski Logistikapark  
RRK — Riigiressursside Keskus OÜ  
Helen Klaus, müügi- ja turundusjuht, 666 3111, 510 8997  
helen@rrk.ee  
http://www.rrk.ee

#### Tartu Teaduspark

Tartu Teaduspark  
Sven Illing, 742 8725  
sven.illing@teaduspark.ee  
http://www.teaduspark.ee

#### Vahi Tööstuspark

Piibelet Arendus OÜ  
Raiki Parts, 551 7829, raiki.parts@vestman.ee  
http://www.vtp.ee

#### Ülenurme Tehnopark

Kinnisvaraekspert Tartu OÜ  
OÜ Rendeng  
Margus Kelk, 501 5581, 733 3352  
margus.kelk@bpe.ee  
http://www.bpe.ee/tehnopark