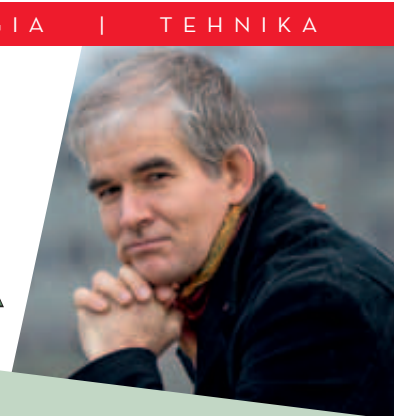


Äripäev

NOVEMBER 2013 NR 11 (182)

EHTAJA



DIGIEDUET: UUS MULTI-KEELNE E HITUSTEABE INFOBAAS lk 12

VALMINUD ON MUDELPROJEKTEERIMISE JUHENDMATERJAL lk 42

KAUR LASS: PLANEERINGUTE TEGEMINE ON SUURE PILD I KOKKUPANEK lk 16



Progressiivne

Ramirent hindab üle kõige praktilisi lahendusi, mis teenivad kliendi huve. Läbi renditeenuse aitame tekitada rahalist säästu ning suurendame efektiivsust pakkudes iga töö jaoks õigeid töövahendeid.

Oleme pidevas arengus!

Ramirent Baltic AS on suurim ehitusseadmete rendi- ja müügifirma Balti riikides.

Ettevõttel on 41 osakonda Baltikumis, sealhulgas 16 osakonda üle Eesti, millistest võite rentida või osta käsitööriistu, tellinguid, tõstukeid, ekskavaatoreid, laadureid, sojakuid, raketisi, generaatoreid ja muid ehitusseadmeid ning tööriistu. Lisaks pakume nimetatud seadmetega seotud paigaldus-, transpordi-, operatori-, projekteerimis- ning konsultatsiooniteenuseid.

20 aastat Eestis!

RAMIRENT



14



20



FOTOD: WWW.ARHIIT.EE/UUDISED/EAL/PARIMA_ERAMU_PREEMIA



EHITUS JA KINNISVARA

6 UUDISED

12 DIGIEDUET: UUS MULTIKEELNE EHITUSTEABE INFOBAAS

Eesti-Soome ühisprojektiga luuakse uus multikeelne ehitusteabe infobaas, mille alla saab järgnevate aastate jooksul koondada ehitusterminoloogia, -tehnoloogia ja -korraldusega seotud juhendid.

14 KAUR LASS: VALIN, MILLELE OMA AEGA KULUTAN

Arhitekti ja planeerija Kaur Lassi sõnul pole hea planeeringu juures joonestamise osakaal reeglina üle kümne protsendi ning vähemalt poole kogu töömahust hõlmab hoopis suhtlemine, asjaajamine, protokollimine, kooskõlastamine ja läbirääkimised.

20 MATERJALIMÜÜJATE LEMMIKERAMUD

Võistlusel "Eramu 2008–2012" osalenud eramutele jagasid peale peapreemiade tunnustust ka ehitusmaterjalide tootjad-müüjad.

22 LILLEORU PEAHOONE KERKIB ÜHISRAHASTUSE TOEL

Tegu on Eestis esimese nii suure objektiga, mis rajatakse kogukondliku ühisrahastuse põhimõtetele ja mille enamik töid tehakse talgute korras.



22

23 BETOONI TEHNOLOOGIAPÄEVAL LAHATI BETOONTEEDE KÜSIMUST

24 KUIDAS SULANDADA EHITUST JA TEATRI EHK VEEL KORD "BETOONI-TEATRIST"

Milliste meetoditega "Betoniteater" tõestab, et betoon pole pelgalt hall kivi, ja milliseid võimalusi ning uusi oskusi võiks see osalejatele pakkuda?

26 HELIODON-STEND NÄITLIKUSTAB PÄIKESVALGUSE LANGEMIST

Tallinna Tehnikaülikooli energia ja sisekliima labor demonstreeris uut heliodon- ehk otsese päikesekiirguse stendi.



23

Kaur Lass: valin, millele oma aega kulutan

Planeerija Kaur Lass hindab demokraatlikke ja avatud protsesse ning on seda planeeringuid läbi viies ka pidevalt jälginud. Sajad planeeringud on tema juhtimise all viidud Eestis edukalt lõpuni ning nii protsessi- kui ka enesejuhtimises on tal palju õpetada ja jagada.

LAURI LEET

ehitaja@aripaev.ee

FOTO: ERIK PROZES

Kaur Lassi puhul on tegemist kogenud planeerijaga, kes juba õpingute ajal Eesti Kunstiakadeemias täiendas end Rootsis. Ilmselt seal on alguse saanud avatud ja mitteformaalne suhtlemisstiil ning oskus pühenduda käimasolevale tegevusele, mis muudab tema intervjuerimise meeldivaks ja igati arendavaks ka ajakirjanikule. Veel selgub, et Kaur Lassi huvidering ning tema tegemised ja põhimõtted on põnevad ning mitte just kõige tavapärased.

Ent alustame juttu siiski tööst ja tegemistest, nendest, mis on temast aastate jooksul teinud ühe enam nõutud ja hinnatud planeerija, kes tegeleb ühteaegu nii üldkui ka detailplaneeringutega, viib

läbi keskkonnamõtjude strateegilisi hindamisi ning kirjutab ka ohtralt artikleid ja osaleb diskussioonides.

Kaur Lass ise selgitab artiklite kirjutamist kui vajadust: "Üheksakümnendate keskel Rootsist tagasi tulles sain aru, et meil valitses Eestis planeerimises Nõukogude taak ning palju oli autoritaarset planeerimist. Nii tuligi jagada selgitusi ja informatsiooni, millest saigi alguse artiklite kirjutamise ja planeerimise teemadel kaasa rääkimise harjumus." Ta selgitab ka, et ettevõtjana omal ajal ASis Entec planeerimise osakonda luues ja juhtides jõudis ta kiiresti tõdemuseni, et kui tahtsida turul teistsuguse teenuse jaoks ruumi, tuleb jagada infot, tõsta teadlikkust.





Kui arhitektuur on paljaski loominguine tegevus, mille juures tuleb tunda ka konstruktsioone, siis planeeringute tegemine on pigem kokkulepete saavutamine ja konsensuse leidmine ning suure pildi kokkupanek.

Suure eoga planeerijaks ei sobi

Planeeringute temaatika leidis Lass end tudengina Rootsisis täiendades. “Arhitektuuris meeldib mulle pigem ökoarhitektuur, ent tol hetkel sellele turgu polnud. Enesetäiendamiseks valitud Blekinge Tehnika-kõrgkoolis pakutav planeerimine sobis mulle algusest peale. Samas on mind ka majandus ja eraettevõtlus huvitanud, eks ka sealt võib minu hilisemate tegemiste juuri otsida.”

Kaur Lass räägib, et kui arhitektuur on paljaski loominguine tegevus, mille juures tuleb tunda ka konstruktsioone, siis planeer-

ingute tegemine on pigem kokkulepete saavutamine ja konsensuse leidmine ning suure pildi kokkupanek. “Väga suure eoga inimesed planeerijateks ei sobi,” ütleb ta julgelt välja. Praeguseks on mees kaitsnud Eesti Kunstiakadeemias ka magistriskraadi ning pooleli on õpingud Tartu Ülikooli Geograafia Instituudi doktorantuuris. “Eesti Kunstiakadeemia küll väidab, et õpetab planeerimist, ent tegelikult õpetatakse seal vaid planeerimise esteetilist aspekti, ehk kuidas peaks linnaruum välja nägema. Ent kui võtta planeerimist kui demokraatlikku protsessi, siis on seal tulenevalt seadustest ja ühiskondlikest kokkulepetest väga palju muid aspekte, mida peab arvestama.”

Eraettevõtja ja praktikuna turul tegutsedes tunnistab ta samas, et akadeemilise lähenemisega Tartu Ülikooli õpe on tema jaoks kohati elukauge ja seetõttu pole doktorantuur hoogsalt sujunud. “Kahjuks polegi Eestis kooli ega õppekava, kus planeerimist päriselt ja täielikult õppida saaks,” tõdeb ta nukralt. “See ongi praegune suurim probleem planeeringute tegemisel. On palju arhitekte, maastikuarhitekte, projekteerijaid ja maakorraldajaid, kes planeeringuid läbi viivad, ent interdistsiplinaarset tausta neil pole ja seetõttu on paljud planeeringud formaalsed.”

Kaur Lassi sõnul pole hea planeeringu juures joonestamise osakaal reeglina üle kümne protsendi ning vähemalt poole kogu töömahust hõlmab hoopis suhtle-

mine, asjaajamine, protokollimine, kooskõlastamine, läbirääkimised jms. “Kui see 50% tööst tegemata jätta, kaob kvaliteet. Nii tekivadki turul suured hinna- ja kvaliteedikäärid. Kui võtame näiteks ühe sadama, siis selle joonestamine paberile pole keeruline. Kui tahta aga seda planeerida nii, et see sadam hiljem toimiks, on vaja tunda ka logistikat, teada looduse eripära ja teha hulk eeltööd, et saada kõik kooskõlastused. Sealjuures on oluline protsessi õige järjekord.”

Protsessi dokumenteerimine ja protokollimine ülitähtis

Kaur Lass võib näiteid tuua paljudest planeeringutest üle Eesti, mis on tema aktiivsel osalusel hästi sujunud ja kus ametnikud on teadnud, mis on nende eesmärk ja vajalik panus. “Isegi Tallinnas on olnud häid näiteid ja enamik ametnikke pole siin korrumpeerunud, kuid sagedasti on nendepoolne otsustamine hirm. Olukorras, kus sa pead oma õiguste kasutamise võimaluse välja võitlema, on planeeringute tegemine pealinnas kurnav.” Seetõttu tunnistab ta, et pole Tallinnas viimased paar aastat enam planeeringuid läbi viinud.

Siiski, millised planeeringud on meelde jäänud ja kuidas on neis koostöö sujunud? Veidi ebalevalt alustades, ent hoogu kogudes hakkab Lass meenutama: “Tallinnas Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneering näiteks oli huvitav ja arendav. Seal sai tõestust ka



Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneering http://veeb.tal-linn.ee/rannaala/ranna_web

asjaolu, kui oluline on kogu protsessi dokumenteerimine ja protokollimine. Näiteks kord marssis koosolekule üks uus abilinnapea ja küsis, et miks me seda üldse teeme. Seda polevat vaja. Siis oli hea võtta välja dokumendid ja selgitada talle, miks ja milliste kokkulepete alusel protsess käib. Ka tuli selgitada, et mina seda tegelikult ei tee, vaid ma lihtsalt aitan linnal planeeringut, mida linn vajab, läbi viia.” Seejärel olevat kahtlused hajunud ning töö võis jätkuda. Tol hetkel, ligi kümnekond aastat tagasi, oli tegemist väga tähtsa alaga. Kaur Lass meenutab, et meediakajastus oli suur, selle kohta kirjutati üle 150 artikli. Siiski saab ta rõõmuga öelda, et mõnes osas on see planeering realiseeritud ja näiteks toimiva Lennusadama rajamise eelduseks oli just kõnealune planeering. “Tol ajal olid Lennusadamaga seotud keerukad omandivaidlused ja me sinna sisse ei saanudki. Nüüd on seal kõigile avatud rand, nagu planeering ette nägi.”

Siit jõuamegi jutuga erinevate probleemide juurde, mis Eestis planeeringuid läbi viies tekkida võivad. “Kohaliku omavalitsuse ja arendajate vastuolu on sageli asjatu ning tuleneb asjaolust, et arendaja on orienteeritud tulemusele, kohalik omavalitsus aga planeeringu kui protsessi korraldamisele ja menetlemisele, tehes oma otsuseid ühe sammu kaupa. Kui selle taustal pole korralikult tehtud üldplaneeringut ja pole ka visiooni, on konfliktid kerged tulema. Antakse luba

algatada planeeringuid, mida tegelikult ei taheta, ja hiljem proovib omavalitsus ise algatatud protsessi katkestada. Või ka teistpidi, arendaja ei selgita ega mõista kohe alguses piisavalt, mida tema arendus kaasa toob, ja takistavate asjaolude ilmnedes protsess katkeb. Kõike neid probleeme saaks ennetada,” on spetsialist veendunud. “Planeerimine peaks olema eesmärgipärane protsess. Üldplaneeringuga mittehaakuvaid planeeringuid aga ei peaks reeglina algatama.”

Kolm lehekülge bussipeatuse põhjenduseks

Vastuolud tekivad kergemini keerukamate objektide, näiteks naftaterminalide planeeringute juures. Ta toob Viimsi vallas välja omaaegse Lonessa terminali arenduse, kus oli totaalne avalikkuse vastasseis, sest esialgse planeeringuga oli joonistanud raudtee läbi suvilate rajooni. “Siis tuli selgitada, et on olemas ka alternatiivseid lahendusi ja raudteed saab planeerida ka ringiga Muuga sadama poolt. Seejärel tuli ümber pöörata negatiivne avalik arvamus, mille peale kulus üsna palju aega ja vahendeid. Ent see sai lõpuks tehtud ja planeering normaalsel kujul ellu viidud.” Kuid ka siis päädis asi kohtuvaidlustega nii planeeringute kui ka omandi üle. Vaidlused olid vallale ja tellijale positiivsed tänu korrektsele kaasamisele, dokumenteerimisele ja motivatsioonidele. Seda, et kaasamine on oluline, näitas tema kogemuse

alusel ka üleriigilise planeeringu “Eesti 2030+” koostamine. See sündis üle 1200 inimese aktiivse kaasamise tulemusel. Kuid peale kaasamise loevad ka ratsionaalsed põhjused.

Planeeringu motivatsioon peab olema sisuline. Siinkohal on tal tuua näide Nõmme keskuse detailplaneeringu kohta, kus sai kolmel leheküljel põhjendatud bussipeatuste asukoha valikut. “Planeeringu menetlemise ajal lubasid Nõmme suurima kortermaja elanikud teha endast kõik selleks, et peatus nende akna alla ei tuleks, kuigi see nii ohutuse kui ka ühistranspordi kasutamise lihtsustamise vajadusest lähtuvalt sinna sobis. Seega tuli planeeringus sobiva valiku motivatsioon põhjalikult kirja panna. Planeerija peabki suutma ette ennustada võimalikke probleeme ja olema fookustatud lahendustele. Avalikkuse arvamus ja lahenduste sisuline tolmivus on mõlemad tähtsad.”

Paratamatult jõuab meie jutujärg välja hinnangule praeguse Eesti Vabariigi olukorrale, muresid jätkub. “Hull lugu on see, et nii bürokratlike piirangute kui ka lihtsa rumaluse tõttu takistatakse ettevõtlike inimeste tegevust. Kohalik omavalitsus peaks saama ettevõtjate käest makstavatest maksudest suurema protsendi, et need oleksid rohkem huvitatud ettevõtluse arendamisest. Ettevõtja versus riik on asjatu vastandumine,” väidab Lass ja lisab täpsustuseks: “Me võiks ühiskonnana rohkem toetada kohalikku väikeettevõtlust ja puhast



Kaur Lass

- Keskkonnamajude strateegilise hindamise ja planeerimise ekspert (19aastane töökogemus igat liiki planeeringute koostamisest)
- Ekspert avalikkuse kaasamises ja läbirääkimiste vahendamises
- Pikaajaline juhtimise, nõustamise ja koolituste läbiviimise kogemus
- Kirjutanud planeeringute ja juhtimise teemal üle 80 artikli, pidanud kümneid ettekandeid ning juhtinud üleriigilise planeeringu "Eesti 2030+" koostamist projektijuhina.

Haridus

- 1998– ... Tartu Ülikooli Geograafia Instituut, doktorantuur
- 1996–1998 Eesti Kunstiakadeemia, magistrikraad arhitektuuris (MA)
- 1994–1996 Hörgskolan i Karlskrona / Ronneby (nüüd Blekinge Tehnikakõrgkool), ruumiline planeerimine
- 1991–1996 Eesti Kunstiülikool, bakalaureusekraad arhitektuuris (BA)
- 1980–1991 Viimsi Keskkool

Töökogemus

- 2009 september –... OÜ Head, juhatuse liige, planeerimiseksperit ja juhtimiskonsultant
- 1997–2009 AS Pöyry Entec (enne Entec AS, nüüd OÜ Entec Eesti) arhitektuuri- ja planeerimisosakonna juhataja ning juhatuse liige
- 1999–2007 Architec OÜ (endine Entec AS arhitektuurse projekteerimisega tegelenud tütarfirma) juhatuse liige
- 1995–1997 Entec AS, arhitekt-planeerija
- 1995–1996 Audru valla üldplaneeringu koostaja (Eesti kõige kiiremini koostatud üldplaneering, Kaur Lass koostas aastail 2008–2010 ka Audru valla üldplaneeringu)

tootmist, mitte niivõrd olla väike mutriku suures süsteemis, vaid ise omadega hakkama saav ja edukas.”

Eestis on planeerimisspetsialisti hinnangul puudu kokkulepetest ja visioonidest, kuhu me ühiskonnana liigume. Tema sõnul on tõsise probleemi – Eestist lahkub liiga palju inimesi – taga peidus keskmise eestlase mõistmatus, kuhu meie riik läheb ja kuhu me üldse teel oleme. Meil pole inimesi ühendavaid eesmärke. Talle omasel, vaikselt, ent otsusekindlal moel sõnastab Kaur Lass lausa eksistentsiaalselt: “Kui visiooni ei teki, siis käärimine ühiskonnas jätkub ja paljud vastuolud ei saa lahendatud ning ilmselt tuleb siis ühel hetkel meile keegi väljastpoolt, kes ütleb ise selle lahenduse ja visiooni, kuidas edasi peame minema. Kas me seda tahamegi?”

Väikeses ettevõttes sobilik sisekliima

Oma pika karjääri jooksul on mees töötanud nii väiksemates, Eesti kapitalil põhinevates ettevõtetes kui ka suures Pöyry Plc kontsernis. “Kui tuli Euroopa Liit, oli Soome kontserni huvi meie hästi töötav ettevõtte AS Entec üles osta. Tehi pakkumine, mille kaasomani kega vastu võtsime. Nii sattusin töökohta vahetamata üle 8000 töötajaga börsiettevõtte osakonnajuhatajaks.” Kuigi suures kontsernis töötamisel on omad võlud, eelistab Lass väiksemat ettevõtet, kuna selles saab luua lihtsamini hea ettevõttesisese kliima. “Julgen omast kogemusest öelda, et juhina on kuni 50 töötajaga firmas võimalik luua kollektiivset, toetavat ja töötegemist soodustavat positiivset sisekliimat. Väljakujunenud korporatiivpoliitikaga megavõttes on see keerukas, inimlikkus jääb seal reeglite varju.” Vaadates ringi tema praeguse firma väikeses ja personaalses kontoris Kadriorus, kus on loodud hubane interjäär ja kodune õhkkond, tundub see jutt vägagi usutav.

Kõnealune praegune ettevõtte kannab nime OÜ Head ning selle lõi Kaur Lass kohe, kui said läbi müügijärgsed kohustuslikud kolm aastat Pöyrys. Nüüd ütleb ta kogunud professionaalina ülitagasihoid-

likult: “Tänasin Pöyry juhte koostöö eest ning asusin seejärel otsima üksi uusi väljakutseid.”

Samas tunnistab mees tagantjärele, et tal on kahju, et nii hea seltskond, nagu neil Entecis oli, osaliselt laiali jooksis. “Ühtepidi toimus see suure kontserni Pöyry tulekuga, teisalt langes see ühte ka turu kokkukuivamisega.” Õnneks on endised äripartnerid nüüdseks Enteci tagasi otnud ja teeme nendega endiselt koostööd. Samuti on turg odavuse asemel taas ka kvaliteeti hindama hakanud.

Oma praeguse ettevõtte juures võib teda võimalus teha valida ja kuna kogemusi on piisavalt, pööratakse Kaur Lassi ettevõtte poole just keerukate ja huvitavate probleemidega, mis talle ka sobib. “Hetkel on oma ettevõtte suur pluss see, et ma olen paindlik ja suudan väikeses tegijana pakkuda kliendipõhiseid lahendusi. Kontaktivõrgustik on piisavalt lai ja tehnilisi lahendusi saab alltöövõtjatelt juurde tellida. Üldiselt lihtsat ja odavat tööd – näiteks kahe või kolme eramaja planeeringut – mu juurest reeglina küsima ei tuldagi.” Odavust ja head kvaliteeti on keerukas ühildada. “Praegu peangi oluliseks olla turul kvaliteetseim tegija.”

Enese- ja ettevõtte juhtimine

Ka eraelus rakendab Kaur Lass samu põhimõtteid, mis teda ettevõtluses juhivad. Pikki aastaid on tema jaoks lõõgastumise vahend olnud jooga, mis aitab hoida fookust. “Eestis on vahva joogakeskus – Lilleoru. Nii enesearengu kui ka enesemõistmise seisukohalt on seal jagatav õpetus väga väärtuslik.” Ta tõdeb, et arusaam joogast on ühiskonnas üsna võimlemiskeskne. “See on siiski teekond iseenda ja arusaamani, kes sa oled. Joogal on minu jaoks üsna palju ka praktilist väärtust. Kui keegi näiteks tuleb avalikule arutelule ja karjub, siis jooga kaudu olen aru saanud, et ratsionaalsus ei teki enne, kui emotsioonid on vaibunud.” Peale jooga on Kaur ka taimetoitlane ning lähtub heameelega põhimõttest, et inimene võiks võimaluse korral tarbida palju kohalikku kau-

pa ja teenuseid.

Pereisana kasvatab ta koos psühhiaatrist abikaasa Helena-ga kahte last. Abikaasaga on nad loonud ka pereettevõtte OÜ Well-minded, mis tegeleb (enese)juhtimisega. “Fookus on sellel, et inimene mõistaks ennast ja tal oleks vabadus teha seda, mida ta ise tõeliselt soovib. Enesejuhtimine on tegelikult üsna sarnane ettevõtte juhtimisega ja vastupidi, juhi kogemused tulevad kasuks enesearengul.”

Kui veel pinnida vaba aja kohta, tunnistab mees tagasihoidlikult, et “vahel meeldib mulle enda lõbuks kitarri mängida ja fotograafiaga tegeleda”. Eriti meeldib talle inimesi ja loodust pildistada. “Pildistamine on pigem nagu väikestviisi asendustegevus sellele, mida tegelikult tahaks teha, see tähendab maalida ja joonistada. Aga kuna see on nii ajamahukas, olen valinud kiirema jäädvustamise lahenduse.” Fotograafial on tema sõnul veel üks

võlu: “Hea foto tegemiseks peab oskama olla hetkes. See on ka joo-ga eesmärk – elada hetkes. Ka planeerija saab lahendusi leida vaid hetkes.”

Ent, nagu öeldakse, see pole ikka veel kõik. Kaur Lass peab olema tõeliselt hea ajaplaneerija, sest käesoleva aasta suvel ja sügisel on ta tegelenud ka vabatahtliku tööga, aidates ehitada sealsamas Lilleorus rajatavat AVATUD keskust. See tähendab tema sõnul nii protsessi koordineerimist, toetajate otsimist kui ka töötunkede selga panemist, et platsil ehitajana saalungeid paigaldada, materjale vedada ja teha muud vajalikku. Kogu ehitus käib seal vabatahtliku koostöö ja annetuste korras. “Planeerija vaatenurgast on see protsess väga lahe, sest siin tuleb koostöö võlu välja, koos suudetakse ka väheste vahenditega väga palju. Üksi ei suudaks keegi seda, mida koos tehakse,” on ta ilmselgelt rahul ja nõus veel pikalt rääkima demokraatlikust asjaaja-

Kuni 50 töötajaga firmas on võimalik luua kollektiivset, toetavat ja töötegemist soodustavat positiivset sisekliimat. Väljakujunenud korporatiivpoliitikaga megaettevõttes on see keerukas, inimlikkus jääb seal reeglite varju.

misest, koostööst, protsessi- ja grupijuhtimisest. “Jätkame juttu kindlasti teinekord kokku saades,” on minu kui intervjuu läbiviija viimane mõte lahkudes. **E**

ESTBUILDING

Ehituse peatöövõtt ja allhanked.
Esmane konsultatsioon tasuta.
Meie klientideks on nii ettevõtted, eraisikud kui korteriühistud.



ÜLDEHITUS:

- vundamenditööd • betoonitööd
- lammutustööd • müüritööd
- puitkarkassmajad • fasaaditööd
- krohvitööd • kipsitööd
- akende-uste paigaldus • saunade ehitus
- ehitusalane konsultatsioon

VIIMISTLUS:

- tasandus- ja maalritööd
- põrandate paigaldus
- puitpõrandate lihvimine / lakkimine-õlitus
- plaatimistööd

ESTBUILDING OÜ • Lääne 1-54, Tartu • telefon 5647 8598 • info@estbuilding.ee • www.estbuilding.ee