



EESTI MAAÜLIKOOL
Metsandus- ja maaehitusinstituut

Mihkel Mäger
Büroohoone arendamine ja haldamine Pronksi 12, Tallinn
Office development and facility management Pronksi 12 Tallinn

Magistritöö
Kinnisvara planeerimise õppekava

Juhendaja: lektor Madis Kaing

Tartu 2017

Eesti Maaülikool Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		Magistritöö lühikokkuvõte	
Autor: Mihkel Mäger		Õppekava: Kinnisvara planeerimine	
Pealkiri: Büroohoone arendamine ja haldamine Pronksi 12, Tallinn			
Lehekülgi:	Jooniseid: 11	Tabeleid: 4	Lisasid: 0
Osakond:	Geomaatika		
Uurimisvaldkond:	Kinnisvara arendus ja haldus		
Juhendaja(d):	lektor Madis Kaing		
Kaitsmiskoht ja aasta:	Tartu, 2017		
<p>Büroopindade nõudlus ja pakkumus on suurenenud võrreldes majanduslanguse aegse olukorraga. Teema on vägagi aktuaalne, kuna Tallinna linnapildis on üha enam näha kõrgumas uusi büroohooneid, mida ehitatakse erasektori poolt ning ka avaliku sektori tellimusel. Olen antud teema valinud, kuna ise puutun igapäevaselt kokku büroopindade arendamisega avalikus sektoris, töötades Riigi Kinnisvara ASis kinnisvara arenduste projektijuhina.</p> <p>Magistritöö eesmärgiks on võrrelda kinnisvara korrashoiu kulusid Pronksi 12 hoonel enne ja pärast rekonstrueerimist ning rendihinda turul pakutavate büroopindade rendihindadega. Uurimistöös soovitakse leida vastus küsimusele, kas hoone rekonstrueerimine mõjutas oluliselt kinnisvara korrashoiu kulusid.</p> <p>Võrreldes majanduslanguse aastatega on Tallinna kesklinnas oluliselt tõusnud bürookinnisvara segmendis pakkumuste ja nõudluste tasakaal. Viimastel aastatel on juurde arendatud hulganisti uut bürookinnisvara. Uueks trendiks turul on büroopinna müük ehk võimalus rentimise asemel osta büroopind.</p> <p>Riigi Kinnisvara AS arendas Pronksi 12 hoonest kaasaegse büroohoone, kus on kasutatud avatud kontori põhimõtet. Projekt oli väga edukas, kuna suudeti ellu viia planeeritud</p>			

kuludest märksa soodsamalt. Ärihoonete võrdlus näitab, et Riigi Kinnisvara AS suudab pakkuda võrreldes erasektoriga soodsamat rendihinda.

Järeldusena võib öelda, et Pronksi 12 kinnisvara korrashoiu kulud on tõusnud tehnohoolduse ja heakorra teenuse lõikes. Tehnohoolduse kulu on tõusnud kulu 0,1 eurot/m² kohta kuus, mis on väga väike tõus. Kuna hoones puudus enne ventilatsioon ja jahutus, siis selline väike hoolduskulu tõus on igati mõisteta. Heakorra teenuse hind on tõusnud 0,2 eurot/m² kohta kuus. Autori hinnangul on heakorra teenuse hinnatõus tingitud eelkõige miinimumpalga tõusust. Hoonesse tellitava teenuse sisu on sama võrreldes varasema perioodiga. Oluliselt on langenud tarbimisteenuste kulu võrreldes 2014 aastaga. Osaliselt on see tingitud asjaolust, et hoones on 30% vakantsi, kuid kindlasti annab kokkuhoidu ka rekonstrueeritud küttesüsteem ning uued aknad.

Magistritöö autori hinnangul hoone rekonstrueerimine ei ole oluliselt mõjutanud kinnisvara korrashoiu kulusid.

Märksõnad: kinnisvarakeskkonna juhtimine, kinnisvara arendus, kinnisvara korrashoid

Estonian University of Life Sciences Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		Abstract of Master's Thesis	
Author: Mihkel Mäger		Specialty: Real Estate Planning	
Title: Office development and facility management Pronksi 12, Tallinn			
Pages:	Figures: 11	Tables: 4	Appendixes: 0
Department:	Geomatics		
Field of research:	Real estate development and management		
Supervisors:	Lecturer Madis Kaing		
Place and date:	Tartu, 2017		
<p>The demand and supply of office space has increased in comparison to the situation during the recession. The topic is very actual due to Tallinn seeing new and new office buildings being constructed both by the private and the public sector. I have chosen this topic having been daily involved in developing office spaces for the public sector by working as a real estate development manager for the Riigi Kinnisvara AS.</p> <p>The aim of this master's thesis is to compare the cost of real estate maintenance for the Pronksi 12 building before and after its reconstruction, while also comparing the current rent price with the rent prices offered on the rental market. The research aims to find the question to whether the reconstruction of the building had a significant impact on the costs of maintaining the property.</p> <p>Compared to the time of the recession, the supply and demand for office space in the city centre of Tallinn has raised. In last years, plenty of office space has been developed. The new trend on the market is to sell the office space instead of renting it out.</p> <p>Riigi Kinnisvara AS developed the Pronksi 12 building to be a modern open office. The project was a success due to it being developed with less cost than planned. The comparison of office buildings shows that Riigi Kinnisvara AS is able to offer a cheaper rent price compared to the private sector.</p> <p>The conclusion is that the maintenance costs of the Pronksi 12 property have raised in terms of techno maintenance and maintenance services. The techno maintenance cost has risen by 0,1 euros/m² per month that is a very small gain. Due to the building having no ventilation or cooling before, the increase in cost is understandable. The price of the</p>			

maintenance service has risen by 0,2 euros/m² per month. The author estimates that the increase in the maintenance service cost is mainly due to the increase in minimum wage. The services ordered for the building are the same than those ordered in 2014. Partially this is also due to a 30% vacancy rate, but savings are definitely provided by the reconstructed heating system and new windows.

The author of the master's thesis thinks that the reconstruction of the building has not significantly affected the maintenance costs of the real estate.

Keywords: facility management, real estate development, property maintenance

SISUKORD

SISSEJUHATUS	7
1 MÕISTED JA LÜHENDID	8
2 RIIGI KINNISVARA ARENDAMINE JA HALDAMINE EUROOPA LIIDUS.....	9
2.1 Riigi kinnisvara erinevad organisatsioonilised vormid Euroopa Liidus.....	9
2.2 Kinnisvara arendamisest	19
2.3 Kinnisvara haldamisest	21
3 MATERJAL JA METOOTIKA.....	26
3.1 Ülevaade Tallinna kesklinna kinnisvara turust.	26
3.2 Pronksi 12, Tallinn hoone arendamisest	30
3.3 Pronksi 12, Tallinn hoone haldamisest	39
3.4 Tulemused ja arutelu.....	41
4 KOKKUVÕTE.....	44
5 KASUTATUD KIRJANDUS	46

SISSEJUHATUS

Büroopindade nõudlus ja pakkumus on suurenenud võrreldes majanduslanguse aegse olukorraga. Teema on vägagi aktuaalne, kuna Tallinna linnapildis on üha enam näha kõrgumas uusi büroohooneid, mida ehitatakse erasektori poolt ning ka avaliku sektori tellimisel. Olen antud teema valinud, kuna ise puutunud igapäevaselt kokku büroopindade arendamisega avalikus sektoris, töötades Riigi Kinnisvara ASis kinnisvara arenduste projektijuhina.

Magistritöö eesmärgiks on võrrelda kinnisvara korrashoiu kulusid Pronksi 12 hoonel enne ja pärast rekonstrueerimist ning rendihinda turul pakutavate büroopindade rendihindadega. Uurimistöös soovitakse leida vastus küsimusele, kas hoone rekonstrueerimine mõjutas oluliselt kinnisvara korrashoiu kulusid.

Antud magistritöö teoreetilises osas vaadeldakse lähemalt Eesti, Soome, Norra ja Tšehhi avaliku sektori kinnisvara organisatsioonide toimimist. Tuuakse välja millistes riikides kasutatakse kinnisvara poliitika elluviimiseks riigiäriühinguid või riigiasutusi. Kõik riigid seisavad silmitsi kinnisvaraga seonduvate probleemidega. Kõigi huvi on võimalikult efektiivselt majandada ja planeerida kinnisvara arendusi ja ka hilisemat haldust. Teoreetilises osas kirjeldatakse kinnisvara arendust ja haldust kirjanduse ning oma töös omandatud teadmiste baasil.

Magistritöö empiirilises osas kirjeldatakse Pronksi 12, Tallinn objekti näitel kinnisvara arendamist ning haldamist Riigi Kinnisvara ASis. Lisaks antakse ülevaade Tallinna kesklinna bürookinnisvara turust. Milline on büroopindade nõudluse ja pakkumuste suhe ning millised on viimase aja uued trendid bürookinnisvara arendamisel.

Andmeid magistritöö jaoks koguti enamasti riigiäriühingute ja riigiasutuste kodulehtedelt. Lisaks sellele riigiteatajas avaldatud seadustest ning standarditest ja eriala kirjandusest.

1 MÕISTED JA LÜHENDID

Kaugtöökohad – võimalus kasutada töö tegemiseks ruumi väljas pool ettevõtte kontorit.

Tegevus/vajaduspõhine kontor - kontor, kus ei ole töötajatel kindlaks määratud töö tegemise kohta vaid on loodud erinevaid võimalusi erineva iseloomuga töö tegemiseks.

Kinnisvara korrashoid - kinnisvara eluea jooksul elluviidavate tehniliste ja administratiivsete tegevuste kompleks selleks, et säilitada või taastada olukord, mille korral korrashoitav vara säilitab oma kasutatavuse ning vastab kavandatud otstarbe täitmiseks esitatud tingimustele (Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid 2016: 10)

Kinnisvara keskkond - organisatsiooni tegevust toetav vara (Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid 2016: 10)

Eluiga - ajavahemik ehitise või selle osa kavandamisest, ehitamisest või paigaldamisest kuni nende kasutusjärgse lammutamise või eemaldamiseni. (Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid 2016: 10)

Kinnisvarakeskkonna teenused - organisatsiooni põhitegevust toetav tugiteenus, mida pakub organisatsioonisisene või -väline pakkuja (Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid 2016: 12)

Rekonstrueerimine – on hoone ümberehitamine, mille käigus ehitus muutub oluliselt. Selle käigus muudetakse hoone piirdekonstruktsioone, asendatakse hoone kande- ja jäigastavaid konstruktsioone, vahetatakse välja hoone tehnosüsteemid, muudetakse hoone kasutatavat tehnoloogiat, hoone viiakse vastavusse kasutusotstarbega või taastatakse osaliselt või täielikult hävinenud hoone. (Ehitusseadustik (2015) §4 lg3)

2 RIIGI KINNISVARA ARENDAMINE JA HALDAMINE EUROOPA LIIDUS.

2.1 Riigi kinnisvara erinevad organisatsioonilised vormid Euroopa Liidus.

Eestis on loodud Riigi Kinnisvara AS, mille ülesanne on arendada ja hallata riigile kuuluvat vara. Selline mudel ei ole Euroopas ega ka maailmas ainulaadne. Meie oleme oma mudeli kopeerinud soomlastelt. Käesolevas peatükis soovingi võrrelda Eestit mõningate teiste Euroopa Liidu riikidega. Võrdlemiseks on valitud Soome, kellelt me suuresti oleme kopeerinud oma tegevused ning kelle tegemiste järgi Eesti tihti joondub. Lisaks Soomele olen valinud Norra ja Tšehhi. Kui Eestis ja Soomes on loodud eraldi riigile kuuluvad äriühingud, siis Norras ja Tšehhis on loodud eraldi riigiasutused, kes tegelevad riigile kuuluva kinnisvaraga. Norra ja Tšehhi asutused kuuluvad Riigi Haldusministeeriumi valitsemisalasse. Norras on lisaks riigiasutusele ka veel riigiosalusega börsi ettevõtte, mis tegeleb kinnisvara investeringutega. Avaliku sektori analoogseid organisatsioone koondab ülemaailmne ühing The Workplace Network ehk lühendina TWN. Sinna kuulub liikmeid 17 erinevast maailmariigist ning Eesti on üks neist. TWNi juhtkomiteesse kuulub ka Riigi Kinnisvara ASi juhatuse liige Piia Kallas. Liikmesriikide seast leiame veel: Leedu, Lõuna-Korea, Jaapan, Rootsi, Kanada, USA ja veel palju teisi. (The Workplace Network)

Riigi Kinnisvara AS on 2001 aastal loodud riigi äriühing, mis loodi eesmärgil tõhustada senist riigile kuuluva vara haldamist. Riigi Kinnisvara AS tegeleb peaauglikult riigile kuuluva kinnisvara haldamise ja arendamisega. Riigi Kinnisvara ASi aktsiad kuuluvad 100% riigile ning neid valitseb Rahandusministeerium. Riigi Kinnisvara ASi gruppi kuulub ka üks tütarettevõtte, milleks on OÜ Hooldus Pluss. Riigi Kinnisvara ASi portfelli kuulub ca 700 objekti ning üle 1 miljoni ruutmeetri hoonestatud kinnisvara (Riigi Kinnisvara). Soomes on riigi kinnisvaraga tegelevaks ettevõtteks Senaatti-kiinteistõt. Senaatti on riigile kuuluv äriühing, mis tegeleb suure enamuse Soome riigile kuuluva kinnisvara haldamisega. Senaatti ajalugu ulatub väga kaugele. Senatti loodi juba 1865 aastal ning tollal oli selle eesmärgiks

kontrollida Planeerimisvalituse hooneid. Oma praeguse nimetuse Senaatti-kiinteistöt ehk Senati kinnisvara sai asutus 2001 aastal. (Wikipedia) Samal ajal, kui Soome oma kinnisvara poliitikat muutis, asutati Eestis Riigi Kinnisvara AS, mis suuresti kopeeris Soomlaste Senaattit. Senaatti Kinnisvara ülesanne on toota ja arendada ruumiteenuseid ja nendega lähedalt seotud muid teenuseid – ennekõike riigi ametiasutustele ja institutsioonidele – ning hoolitseda halduses oleva kinnisvaraomandi eest. Lisaks seaduses kehtestatud seavad parlament ja Rahandusministeerium Senaatti Kinnisvarale igal aastal tegevus- ja majanduseesmärke. Senaatti Kinnisvara moodustab ettevõtete kontserni, millesse kuulub 34 tütarettevõtet, mis kõik peale kinnisvaraaktsiaseltsi Helsingin Musiikkitalo ja kinnisvaraaktsiaseltsi Helsingin Kulttuuritalo on üksikuid kinnisvaraobjekte omavad ettevõtted. Senaatti Kinnisvara halduses on kokku 9700 hoonet, mille pindala on kokku umbes 6,2 mln m². Ülikoolireformi käigus eraldati seni Senaatti Kinnisvara halduses olnud ülikoolikinnistud 2010. a alguses kolmeks eraldi osühinguks. Senaatti Kinnisvara on tellijaorganisatsioon, mis ostab peaaegu kõik plaanimis-, ehitus- ja korrashoiuteenused väljaspoolsetelt teenusepakkujatelt (Senaatti).

Norras on kinnisvara haldamine korraldatud ettevõtelaadselt tegutsevate ametiasutuste ja osühingutega. Norra Haldusministeeriumi alluvuses tegutsev ametiasutuse vormis Statsbygg on Norra endise ehitusvalitsuse järglane ja haldab kokku 2,6 mln m² alasid Norras ja välisriikides. Selle omandusse kuulub muu hulgas haldushooneid, kultuuriajaloolise tähtsusega objekte ning saatkondi ja diplomaatide elukohti välisriikides (Statsbygg). Näiteks Eestis, Riigi Kinnisvara AS ei tegele saatkondadega ega diplomaatide elukohtadega välisriigis. See ülesanne on täna Välisministeeriumil. Riigi Kinnisvara AS ei rendi ka ühelegi välisriigi saatkonnale ruume. Lisaks sellele ei halda Riigi Kinnisvara AS ka ühtegi ülikooli hoonet. Suure tõenäosusega ei hakka seda Riigi Kinnisvara AS kunagi ka tegema, kuna ülikoolid on eraldi ise majandavad sihtasutused.

Statsbygg tegutseb ka kinnisvara- ja ehitusala eksperdina ning pakub nõustamisabi ministeeriumitele ja muudele riigiasutustele. Tegevusmudeli järgi on Statsbygg'le antud vastutada ehitusprojektide korraldamise ja kavandamise eest, kuni objekti valmimiseni välja (Statsbygg). Lisaks Statsbygg'le on Norras veel Entra Eiendom AS, kes konkureerib turul koos erasektoriga. Entra Eiendom AS on Norra riigi ettevõtelaadne asutus, mis asutati aastal 2000 ning mis oli täiesti riigi omanduses olev kinnisvarainvesteeringute ettevõtte. Täna on hetkeks on ettevõtte viidud Norra börsile, seega on tegemist börsi ettevõttega. 2017 aasta

aprilli kuu lõpu seisuga kuulub 61 % aktsiatest Norra Tööstus- ja Kalandusministeeriumile. See on üks Norra riigi suurimatest kinnisvarainvesteeringu ettevõtetest ning konkureerib erasektori kinnisvarainvesteeringu ettevõtetega. Entra Eiendom ASi omanduses on kokku u 1,3 mln ruutmeetrit ning 94 kinnistut Norra eri paigus. Märkatav osa ettevõtte omandist on kontorikinnistud kasvavates asustuskeskustes (Entra Eiendom).

Tšehhis on 2002 aastal loodud asutus nimega Office for Government Representation in Property Affairs (OGRPA) ehk eesti keelde tõlgitult Valitsuse Kinnisvaraasendus, mille peakontor asub Prahhas. Valitsuse Kinnisvaraasendusel on 8 regionaalset kontorit ning see jaguneb omakorda veel 45 väiksemaks kontoriks. Nende tegevusvaldkonda kuuluvad igasugune juriidiline nõustamine, mis puudutab kinnisvara- kinnisvara haldamist, pärandvaraga tegelemine, mittevajaliku vara müümine, vara omandi küsimustega tegelemine, kriminaalmenetluse käigus arestitud varaga tegelemine ning kinnisvara haldus (OGRPA). Nende tegevusvaldkond on väga lai ning ühe asutuse alla on koondatud tugevused, mida täna Eestis teeb mitu riigiasutust. Võrreldes Eesti, Soome ja Norraga eristub Tšehhi oma kinnisvara poliitikaga teistest tunduvalt. Minu hinnangul ei ole Tšehhi lähenemine päris õige. Selliselt tekib üks suur mammut asutus ning asutuse fookus muutub hääguseks. Valitsuse Kinnisvaraasendus haldab suurel hulgal riigivara. Ainuüksi nende kinnisvaraportfell koosneb enam kui 100 000 objektist. Riigivara haldamise meetodid on õigusaktidega rangelt paika pandud. Valitsuse Kinnisvaraasenduse ülesanne on hallata vaid sellist vara, mis on riigi jaoks vajalik või strateegiliselt oluline või mis võib riigi jaoks pakkuda tulevikus pikaajalist kasu. Igasugust mittevajalikku vara peab seaduse alusel esmalt pakkuma riigi haldusüksustele ja seejärel, kui see ei ole riigi jaoks vajalik, pakkuma eraõiguslikele isikutele. Valitsuse Kinnisvaraasendus haldab osasid kultuuriväärtuslikke alasid ning pakub seda kinnisvara Kultuuriministeeriumile. Kui Kultuuriministeerium ei ole pakutud hoonetest või maast huvitatud, siis pakub Valitsuse Kinnisvaraasendus seda teistele huvitatud valitsusasutustele ning seejärel omavalitsustele. Kui pakkumised on tagasi lükatud nii riigiametite kui kohalike võimude poolt, siis paneb Valitsuse Kinnisvaraasendus need alad enampakkumisele. Valitsuse Kinnisvaraasendus sai enda valdusesse vara, mis 1.jaanuaril 2003 ära kaotatud piirkonnavalitsustele kuulus. Kinnisvaraportfell koosnes ligi 250 000 kinnisasjast ja 250 000 vallasasjast. Organisatsiooni ülesandeks on vara üleandmine asjaomastele riigiasutustele (teedealune maa Tšehhi Vabariigi Maanteede Direktoraadile või regionaalsetele riigiesindustele, metsad riiklikule metsandusettevõttele jne) ja igasuguse

riigi jaoks mittevajaliku vara müümine eraisikutele. See ülesanne moodustab suure osa Valitsuse Kinnisvaraesinduse tegevustest. (OGRPA)

Tšehhi riik on eramajade ehitamiseks pakkunud lepingulistel alustel subsidiidume alates 1986.aastast. Eeldusel, et lepingulised nõuded on täidetud, ei pea toetuse saaja riigile toetust tagastama. Toetuse saaja peab subsidiidumi tagastama vaid siis, kui ta rikub lepingu tingimusi. See tähendab peamiselt kohustust ehitada kinnisvara vastavalt ehitusloale; saada ehitamiseks heakskiit ettenähtud perioodi jooksul; kasutada kinnisvara alalise elamiskohana ja seda 10 aasta jooksul mitte müüa. Lepingute jälgimine Valitsuse Kinnisvaraesinduse poolt tähendab tihti seda, et kui tekib nõue, siis haldab Valitsuse Kinnisvaraesindus seda nii, nagu iga teist saadaolevat vara.

Valitsuse Kinnisvaraesindus esindab Tšehhi Vabariiki, selle valitsusasutusi ja omavalitsusi, kohtuprotsessides ja teiste sarnaste menetlustoimingute läbiviimisel. Pakkudes juriidilist nõu kinnisvaraga seotud toimingute tegemisel, vastavalt teiste valitsusasutuste ja riigiametite vajadustele. Valitsuse Kinnisvaraesindus esindab kohtuistungitel ja teiste sarnaste menetlustoimingute läbiviimisel kinnisvaraga seotud küsimustes ainuisikuliselt valitsuse ning teiste nimetatud vara hallata võivate valitsusasutuste asemel. Eestis näiteks peab iga asutus ise seisma enda õiguste eest. Valitsuse Kinnisvaraesindus võib tsiviilkohtumenetlustes tegutseda valitsuse asemel lisahuvilisena igas küsimuses, mis on seotud kinnisasjadega, mida valitsusasutus või Tšehhi Vabariigi Maafond haldab, eeldusel, et riigil on sellistes küsimustes olemas juriidiline huvi. Valitsuse Kinnisvaraesindus tohib samuti pakkuda kindlate juhtumite korral omavalitsustele juriidilist nõu ning võib tegutseda kohtuistungitel ja teiste sarnaste menetlustoimingute korral, sest Valitsuse Kinnisvaraesindus on valitsusasutus, mis vastutab riigivara haldamise eest. (OGRPA)

Valitsuse Kinnisvaraesindus tegeleb ka nõu peremeheta varaga. Kogu Tšehhi Vabariigi territooriumil on Valitsuse Kinnisvaraesindus seotud käibevara juhtumite lahendamisega. Juhul kui, surnud isikul ei ole pärijaid ei seaduse ega testamendi alusel, saadetakse Valitsuse Kinnisvaraesinduse õigusnõustajad lahkunu kinnisvara hindama ja registreerima. Seadusandlusele tuginedes haldab Valitsuse Kinnisvaraesindus seda kinnisvara, et teenida riigile selle müümisest majanduslikku tulu. (OGRPA)

Kui võrrelda seda Eestiga, siis tulenevalt Pärimisseadusest on sugulaste või testamendi puudumisel Eesti riigis pärijaks kohalik omavalitsus, kes peab pärandvaraga edasi tegutsema. (Pärimisseadus 2016, §18) Paljudele väikestele omavalitsustele on selline vara suureks koormaks. Ei ole harvad juhused, kus sellise vara väärtus on madal või peaolematu ning likviidsus turul puudub, mistõttu ei õnnestu kohalikel omavalitsustel pärandvara ka turul realiseerida. Ühe näitena saab siin tuua Kohtla- Järve linna, kes on andnud oma tühjad korterid üle Rahandusministeeriumele. Tulenevalt Asjaõigusseaduse §126 saab kinnisomandist loobuda ning kinnisasi läheb üle riigile. Nüüd peab riik otsustama, mida tühja varaga teha. Minu hinnangul tuleks pooltühjadest hoonetest elanikud ümber asustada ja inimtühjad hooned lammutada. Kuid kahjuks täna Eesti seadusandlus seda ei toeta. Selleks tuleks riigil täiendada Kinnisasja sundvõõrandamise seadust uue sundvõõrandamise alusega, mis võimaldaks korterelamu lammutada ka juhul, kui puudub nende omanike nõusolek. Ka nende, kellega ei ole võimalik kontakteeruda. Minule teadaolevalt Soome ja Norra analoogsetel ettevõtetel sellised kohustused puuduvad ning see on omane Tšehhi Valitsuse Kinnisvaraesindusele.

Kõikvõimalik mittevajalik riigivara pannakse Tšehhis tavaliselt enampakkumisele. Muud võimalused nagu ühele kindlale pakkujale müümine, valitakse erijuhtudel, kui müüakse kaasomandis olevat vara või kui kinnisvara asub kruntidel, mis riigile ei kuulu. Oluliseks eesmärgiks on selle vara denatsionaliseerimine, mille toel riigikassat rahaliselt toetada. Sama ülesannet täidavad ka Soome Senatti ning Eestis Riigi Kinnisvara AS.

Soome riigiasutused saavad teenust tellida otse Senatist, kes siis korraldab vastavad riigihanked. Senaatti tegeleb riigile kuuluva kinnisvara haldamise ja arendamisega. Kinnisvara arendusest keskendutakse eelkõige olemas olevate hoonete renoveerimisele. Samuti tegelevad nad riigile mittevajaliku kinnisvara müügiga. Täpselt sama funktsioon on täna Riigi Kinnisvara ASil, kus riigiasutused saavad teenust tellida Riigi Kinnisvara ASlt. Riigi Kinnisvara AS tegeleb riigile vajaliku kinnisvara arendamisega ja haldamisega. Erinevalt Soome Senattist ei ole Riigi Kinnisvara AS keskendunud olemas olevate hoonete renoveerimisele, vaid pigem lähtutakse investeringu maksumusest ning hilisematest eksploatatsiooni kuludest. Kui olemasoleva hoone rekonstrueerimine läheb kulukamaks, kui uue ehitus ning samas ei suudeta täita kasutaja soovidest tulenevat funktsionaalsust, siis minu hinnangul ei ole mõistlik olemasolevat hoonet rekonstrueerida. Uue hoone ehitamisel on võimalik saavutada paremat energiatõhusust ning töökeskkonda, mis annab kokkuhoiu

hilisemal ekspluatatsioonis ja täidab riigi kinnisvarapoliitilisi eesmärke. Olemasolev hoone müüakse mittevajaliku varana erasektorile. (Senaatti)

Soome riigi kinnisvara- ja tööruumistrateegia lähtealus on olnud see, et riigi omanduses olev kinnisvara pakuks ametiasutustele ja institutsioonidele konkurentsivõimelisi tööruumivõimalusi nii, et kinnisvara püsib kasutuses ja õnnestub vältida asjatut ehitamist. See on osa riigi jätkusuutliku arengu strateegiast. Senaatti Kinnisvara seisukohalt on ametiasutused ja institutsioonid maksvad kliendid, kellele Senaatti Kinnisvara pakub tööruume ja nendega seotud teenuseid. Ettevõtte püüab teenuseid ja omandit koondades saavutada teenuste tootmises ning riigi kasutuses oleva kinnisvarabaasi omamises ja hooldamises mastaabiefekti, mille abil ta saab pakkuda ruume turul konkurentsivõimelise hinnaga. Ametiasutuste ja institutsioonide seisukohalt on Senaatti Kinnisvara üks kinnisvaraomanik teiste hulgas, selle erinevusega, et ametiasutused võivad Senaatti Kinnisvara ekspertteenustele loota ilma konkursita. Võrreldes seda olukorda Riigi Kinnisvara ASiga, siis on siin palju ühiseid jooni. Täna saavad ametiasutused ka Riigi Kinnisvara ASi käest tellida teenust ilma konkursita, toetudes Riigihangete seaduses §14¹ Sisetehing kirjeldatule (Riigihangete seaduses §14¹).

Riigi Kinnisvara ASi missiooniks on tagada riigiasutustele kinnisvarakeskkonna hea kvaliteet, energiatõhusus ja heaperemehelik haldamine. (Riigi Kinnisvara) Riigi Kinnisvara ASis kasutatakse samuti mastaabiefekti teenuste tellimisel ehk loodetakse saada suurema mahuga korraga hankesse minnes soodsamat hinda võrreldes üksikute objektidega eraldi teenust hankides.

Senaatti Kinnisvara strateegia kohaselt peab selle tegevus olema kliendist lähtuv ja kliendikeskne. Riigi kasutuses olevaid ruume ja nendega seotud teenuseid pakutakse mõistlike, turust lähtuvate tingimustega, eesmärgiks on kapitali tõhus kasutamine, kasumlikkus, kinnisvara väärtuse säilimine ning ühtlustatud, läbipaistev ja võrreldav, kogu riigikontserni ulatuses toimiv süsteem. Senaatti Kinnisvaras on loodud nendele tegevustele suunatud protsessid ja nendega seotud infohaldussüsteemid. (Nummikoski, Koponen 2010: lk 42) Ma julgen täna väita, et Riigi Kinnisvara AS on täna organisatsioon, mis püüdleb sinna poole, kuid pole veelanud eesmärki saavutanud- riigile kuuluv kinnisvara ei ole veel terviklikult Riigi Kinnisvara ASile üle antud. Seega on lõpetamata ka tsentraliseerimise protsess, mis aitaks korrastada kasutatavat kinnisvara ning mittevajaliku müüa. Väga paljud

riigiasutused kasutavad täna ebamõistlikult suurt pinda, mis hoiab kinnisvara kulud kõrgel. Eesti riigi üldises kinnisvarastrateegias nähakse ette üleminekut kinnisvara detsentraliseeritud valitsemiselt tsentraliseeritud valitsemisele, mis omakorda võimaldaks optimeerida asutuste kasutuses olevat kinnisvara, mille läbi hoiaks riik kokku ülalpidamiskuludelt.

Tervikliku kinnisvarakorralduse eesmärk on saavutada ja säilitada kulude mastaabiefekt, majanduslikult paremini põhjendatud otsused piiratud ressursside tingimustes ning õiguste ja vastutuse tasakaalustatus. Strateegia näeb ette, et kogu vara antakse üle Riigi Kinnisvara ASile, kes keskselt suudab arendada ja hallata läbipaistvamalt ja tõhusamalt ning samas müüa riigile mittevajaliku vara.

Senaatti Kinnisvara strateegia on olla omaniku- ja tellijaorganisatsioon, mistõttu tegevusmudel on paljuski teenuseid sisse ostev. Tegevused ja teenused hangitakse turult ning need koondatakse riigiklientidele pakutavateks teenusteks ja lahendusteks. Senaatti Kinnisvara operatiivne kinnisvarapidamine toimub ühises riiklikus piirkonnavõrgus. Riigihalduse kiirenenud struktuurimuutus (nt pensioniikka jõudmine) on suurendanud vajadust toota sisseostetavat kasutajateenuste korraldust ning struktuurimuutusi toetavaid ekspertteenuseid. Nendele vajadustele on Senaatti Kinnisvara oma praeguses tegevusstrateegias ka panustanud. (Nummikoski, Koponen 2010: 33)

Rahandusministeerium on püstitanud Riigi Kinnisvara ASile järgmised olulised eesmärgid (Riigi kinnisvara strateegia 2007: 9):

- 1) olla riigiasutustele kinnisvarakeskkonna ja -teenuse osutamise kompetentsikeskus;
 - 2) tsentraliseerida ja optimeerida riigi kasutatav kinnisvara ja selle kulud;
 - 3) arendada ettevõtet ja riigi kinnisvarakompetentsi, olles Rahandusministeeriumile strateegiline partner;
 - 4) teha koostööd erasektoriga, et tagada riigiasutustele turukonkurentsis parimad lahendused.
- Riigi Kinnisvara AS on oma tegevuses samuti paljuski teenuseid sisse ostev. Kinnisvara korrashoiu tagamisel ostab Riigi Kinnisvara AS turult riigihanke tulemusel sisse heakorra-, tehnohoolduse- ja turvateenuse.

Riigi Kinnisvara AS ei oma meeskonda koristajate või turvameestega, küll aga Riigi Kinnisvara ASil on tütarettevõtte Hooldus Pluss OÜ, kes osutab Riigi Kinnisvara ASi tehnohoolduse teenust ning sedagi peaaesjalikult ainult tundlikel objektidel nagu näiteks vanglad.

Sama on kinnisvara arenduses- Riigi Kinnisvara AS ei oma enda palgal projekteerijaid ega ehituspersonali, vaid kogu teenus ostetakse sisse riigihanke tulemusel.

Soome riigi tööruumistrateegias määratletud kontsernile vajalikest ekspertteenustest on Senaatti Kinnisvaras loodud ruumihalduse otsuseid toetav süsteemiteenus ja ning töökeskkonna arendamise tegevusmudel (*workplace*). Riigihalduse struktuurimuutused on suurendanud Senaatti Kinnisvara klientide vajadust tööruumide strateegiliseks juhtimiseks. Sellele nõudlusele on reageeritud, määrates kontsernitasandi klientide eest vastutavad juhteksperdid, kelle ülesanne on juhtida koostööhankeid, millega kohandatakse ruumilahendused uuele tegevusstruktuurile vastavaks. Riigi funktsioonide muutumise tagajärjel vabaneb tulevikus üha rohkem ruume, mille müügi- ja arendusmeede, mis võimaldab kapitali tõhusat vabastamist ebavajalikust omandist. (Nummikoski, Koponen 2010: 40)

Vaadates täna Eesti poliitilist olukorda, siis leian, et sama temaatika on meid alles ees ootamas. Hetkel toimuv kohalike omavalitsuste liitmine ning Vabariigi Valitsuse soov viia Tallinnast välja riigiasutusi, tingib vajaduse paindlike töökohtade järele- on räägitud ka kaugtöökohtadest maakondades.

Täna paljud riigiasutused asuvad büroopinnal, mis on kabinetsüsteemil. See aga ei ole paindlik ning ei võimalda teha lihtsaid struktuurimuudatusi- hetkel kinnisvarakeskkond sellist käitumist ei toeta.

Selleks, et asutusel oleks võimekust inimesi lihtsalt ümber organiseerida, on vajalikud avatud kontoriga tööruumid. Võib ennustada, et tulevikus vabaneb Tallinna linnas riigiasutuste kasutuses olevat büroopinda, kuna luuakse võimalus inimestel töötada ka väljaspool pealinna. See aga loob nõudluse büroopindade järgi maakonna keskustes. Samas

peavad organisatsiooni inimesed käima aeg- ajalt ka Tallinnas peakontoris. Selleks ei ole majanduslikult mõistlik hoida selliste inimeste jaoks mõlemas linnas alalist töökohta.

Järjest enam on hakanud levima mõiste *tegevus- või vajaduspõhine kontor* ehk siis igal töötajal ei ole oma kindlat töökohta kontoris, vaid loodud erinevaid töösoone töötegemiseks- töötaja ise valib endale sobiva vaba koha kontoris, kus parasjagu tööd teha.

Organisatsioonis 100% kõik inimesed ei vaja samal ajal töölauda. On osa inimesi, kes viibivad nõupidamistel või majast väljas kohtumistel. Seega on pinna raiskamine luua kõigile isiklik töökoht. Töö ei ole koht, kus käia, vaid tegevus!

Kuid see vajab suurt mõtteviisi muutust töökultuuris ning meie riigiasutused ei ole selleks veel valmis. Rahandusministeeriumi juurde on loodud projekt „HOPE“ ehk Hoonestatud Kinnisvara Optimeerimise, Planeerimise ja Eelarvestamise töögrupp, mille üheks eesmärgiks on välja töötada standardlähenedamine riigiasutuste kinnisvara keskkonna juhtimisele. (Riigi kinnisvara optimeerimise, planeerimise ja eelarvestamise protsessid – projektijuhtimine 2016 Lisa 1: 15)

Samas on erasektoris järjest hakatud rakendama vajaduspõhise kontori kasutamist. Näiteks on Telia nii Eestis, kui ka Rootsis asuva kontori, viinud üle vajaduspõhisele kontori süsteemile. Selle eelduseks on olnud pikk kogemus avatud kontoris töötamisega.

Olles ise külastanud ning suhelnud Rootsis asuva Telia peakontori töötajatega, on nad kinnitanud, et *vajaduspõhine* kontor loob nende ettevõtte jaoks vajaliku paindlikkuse. See annab võimaluse teha ettevõttes lihtsalt struktuurimuudatusi ning luua meeskondi vastavalt vajadusele- inimesed ei ole emotsionaalselt seotud oma kindla kohaga kontoris. Selline lähenemine soodustab koostööd erinevate inimeste vahel, kuid nagu varasemalt öeldud, siis vajaduspõhine kontor vajab mõtteviisi muutust nii organisatsiooni juhtide, kui ka töötajate poolt.

On käsitlemata veel üks oluline eraldi valdkond, mida esmajoones väga kinnisvaraga ei seostaski. Nimelt ei ole antud uurimistöös veel käsitletud kaitsevaldkonda. Antud valdkond ei koosne ainult relvadest ja tankidest, vaid selle üheks oluliseks osaks on kinnisvara. Norras on veel asutuse vormis tegutsevaid riigi kinnisomandit haldavaid organeid. Üheks selliseks

on Försvarsbygg, kes tegutseb Kaitseministeeriumi alluvuses ning kelle vastutusel on kaitsekinnistute kavandamine, ehitamine, rentimine ja müük. Asutuse kõige suurem klient on Norra Kaitsejõud. Försvarsbygg ei ole siiski osa relvajõudude sõjaväeorganisatsioonist. Försvarsbyggi omanduses on 130 000 hektarit maad ja umbes 14 500 hoonet. (Nummikoski, Koponen 2010: lk 50) Eestis on samuti loodud Kaitseministeeriumi allasutus, kes tegeleb eraldi kaitseväge hoonestatud varaga. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus on 1. jaanuar 2017 tegevust alustanud organisatsioon. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse loomine nähti ette juba 2010. aastal koostatud riigikaitse strateegiaga, mis nägi ette uue hangete ja kinnisvara haldamisega tegeleva asutuse loomise. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus koondab enda alla enne peamiselt eraldi eksisteerinud kompetentsi hangete ja taristu halduse. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus teeb hankeid Kaitseministeeriumi, Kaitseväge kui ka teiste valitsemisala asutuste tarbeks ning haldab nende kinnisvara. Uus keskus aitab Kaitseväel keskenduda nende põhitegevusele ning nad ei pea enam tegelema kinnisvara ja hangetega seonduvaga. (Kaitseministeerium)

Kaitseministeeriumile kuulub 624 kinnistut ja 578 ehitist. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus haldab sellest 95% ning koondab seni Kaitseministeeriumis ja Kaitseväge toetuse väejuhatuses töötanud ehitus- ja kinnisvaraeksperte, insenere, haldus- ja hooldusspetsialiste. Nende ülesanne on kogu riigikaitse taristu arendamine, sealhulgas planeeringute korraldamine, ehitamine ning kinnisvara haldamine, samuti kõigi kinnisvara käsutamisega seotud toimingute tegemine.

Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus planeerib uusi arendusi ja korraldab planeeringute koostamist, projekteerimist ja ehitamist, kinnisvara ostu ning müüki. Samuti korraldab keskus katastrimõõdistamisi ja vajadusel rendihankeid, samuti seisab hea, et arendus- ja ehitustegevus oleks kooskõlas keskkonnanõuetega. Keskus tellib vajadusel ka NATO Julgeolekuinvesteeringute Programmi tehnilise ekspertiisi ja määrab selle maksumuse. Taristuosakonna haldurid ja spetsialistid korraldavad kinnisvara haldamist, peavad arvestust erinevate objektide kohta. Taristuosakond korraldab vajadusel liitlasüksuste toetamist ning toetab ka suurõppuste logistikat. (Kaitseministeerium)

Lisaks on veel käsitlemata asutused ning riiklikud ettevõtted, kes tegelevad hoonestamata kinnisvara majandamisega. Norras on selleks ettevõttelaadne riigiasutus Statskog AS, kes omab umbes 20% Norra pindalast, millest küll ainult 5% on tulutoov metsamaa ning 80%

maa-aladest on metsapiirist kõrgemale jääv mäestikuala. Stastkog teeb koostööd energiatööstuse, elektrivõrgu ettevõtete, valdade ja teiste maaomanikega. Ettevõtte äritegevuse valdkonnad on mh väiksemahuline hüdroenergia, tuuleenergia ja bioenergia. [viide]Eestis tegeleb metsamaaga Riigi Metsamajandamise keskus kellele kuulub ligi 30% kogu Eestimaast ning ligi 45% kogu Eesti metsamaast. (rmk.ee) Lisaks Riigi Metsamajandamise Keskusele on meil veel Maa-Amet kelle kuuluvad reformimata riigimaad. Kuid oma uurimistöös ma rohkem antud teemal ei peatu, kuna uurimustöö keskendub hoonestatud kinnisvarale.

2.2 Kinnisvara arendamisest

Ajalooliselt omasid riigid kinnisvara kahel põhjusel. Esiteks kasutati kinnisvara teostamiseks riigivalitsemise toiminguid nagu näiteks loodi administratiivhooned maksude kogumiseks või ehitati vanglad linnavärvate juurde, et vargaid ümber kasvatada. Teiseks omasid ja arendasid riigid kinnisvara, kuna hoonetel oli sümboolne tähendus, hooned esindasid võimu. Paleed ja lossid ehitati riigi valitseja võimu sümbolitena. (Evers, Schaaf, Dewulf (2002): 5)

Kinnisvara arendused on kinnisvara väärtuse tõstmine läbi tegevuste nagu näiteks detailplaneering, projekteerimine, uue hoone ehitamine või rekonstrueerimine. (Kaing 2011: 75; Kask, 1997; Kuhlbach 2001) Arenduse projekt on tegevuste kogum, mis on mõeldud mingi kindla eesmärgi saavutamiseks kindlaks määratud aja ja ressursiga.

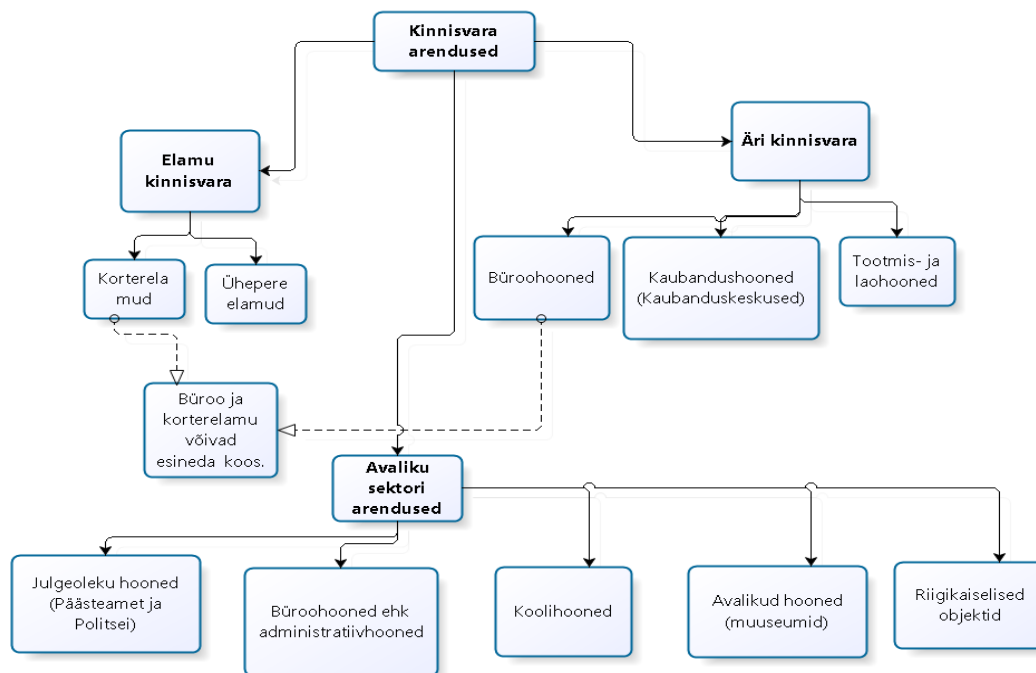
Projekt on tavapärast jagatud järgmistesse etappidesse:

1. Algamine ehk lähteülesande koostamise etapp on projekti etapp, kus selgitakse üldjoontes probleemi olemus ja võimaliku kasu/kahju suurus. Selgelt läbimõeldud ja kaalutletud lähteülesanne on aluseks edaspidiste tegevuste planeerimisel. Mida põhjalikum ja täpsem on lähteülesanne seda selgemad on projektis osalevate isikute ülesanded. Põhjaliku lähteülesande puhul on suurem tõenäosus jõuda väiksema aja ja ressursi kuluga soovitud eesmärgini.
2. Eeltöö on projekti etapp, kus kavandatakse edaspidised tegevused ja ressursid. Eeltöö lõpuks peab olema saavutatud kokkulepe, mis annab garantiid projekti rahastamiseks ning selgunud projekti esmane ajakava. Eeltöö käigus selgitatakse arendatava projekti

visioon ja maht. Hea ajakava koostamine on väga oluline edasiste tegevuste juhtimiseks. On väga oluline, et kõik osapooled teaksid enda kohustusi ja tegevusi projektis. Eeltöö etapis on oluline kaardistada ja kirja panna ka võimalikud riskid, mis võivad protsessi kulgu mõjutada. Sellise tegevusega mõtled sa enda jaoks

3. Realisatsioon on projekti etapp, kus realiseeritakse lahendus. Vajadusel alustatakse detailplaneeringu koostamisega või kui võimalik siis arhitektuurikonkurssi läbiviimist või olemas oleva hoone puhul projekteerimisega. Realisatsiooni etapi alla kuulub ka ehitamine.
4. Projekti lõpetamine on etapp, kus projekti sisulised eesmärgid on saavutatud. Projekti sisulisteks eesmärkides on projekti algatamisel kokku lepitud eesmärgid. Projekt ei pruugi alati lõppeda valminud hoonega. Võib- olla ka projekte, kus projekt lõpeb näiteks detailplaneeringu kehtestamisega. Kõik oleneb projekti algatamisel seatud eesmärkidest.
5. Projekti peatamine on projekti etapp, kus projektiga seotud aktiivsed tegevused on teatud asjaoludel „külmutatud“, kuid projekti lõpetamiseks veel vajadust ei ole, st projektiga võib olla veel mõistlik kavandatud vormis edasi minna.

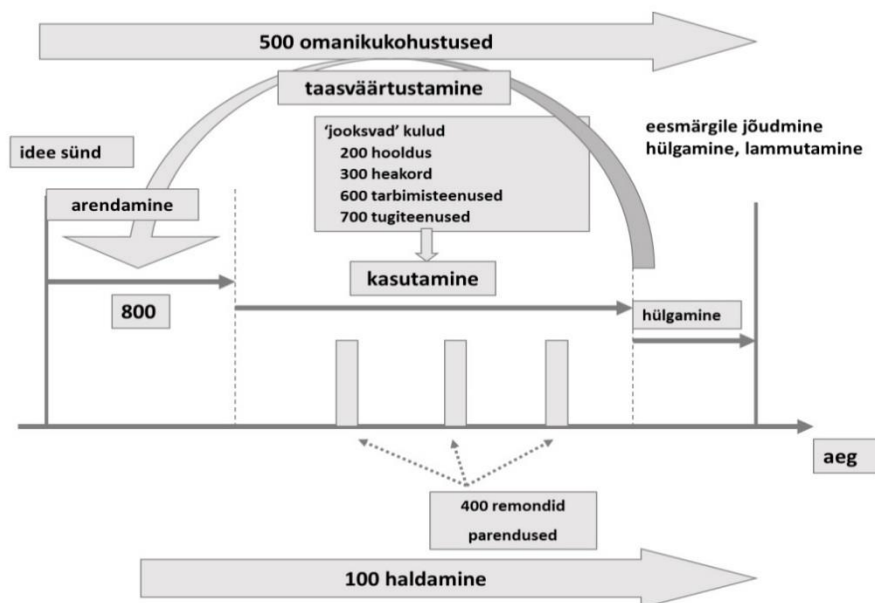
Kinnisvara arendusi, mida täna tehakse on väga erinevaid. Arendused võib autori hinnangul jagada kolmeks üldisemaks grupiks, milleks on elukondlikud arendused, ärikinnisvara arendused ning avaliku sektori arendused. Elamu kinnisvara on üldjuhul kas korterelamud, ridaelamud või ühepereelamud. See on täna kõige levinum kinnisvara arenduste segment. Statistikaameti aastaraamatu järgi on kõige aktiivsem turg korteriturg. (Statistikaameti aastaraamat 2016: 331). Ärikinnisvara arendused jagunevad omakorda büroo-, kaubandus-, tootmis kinnisvaraks. Ärikinnisvara arenduste puhul on kõige rohkem arendatud büroohooneid ning viimasel ajal ka kaubanduspinda. On levinud ka arendusprojektid, kus on erinevaid segmente omavahel segatud ehk mitmeotstarbelised hooned. Näiteks on sellised hooned elu- ja büroohooneid. Üks oluline turu mõjutada on avalikud sektori arendused. Avaliku sektori tellimisel arendatakse eelkõige julgeoleku-, büroo-, kooli, avalike-, riigikaitse hooneid. Magistritöö autor on koostanud joonise 1, et näitlikustada erinevaid kinnisvara arenduste jagunemist.



Joonis 1. Kinnisvara arenduste liigid. Koostatud magistritöö autori poolt

2.3 Kinnisvara haldamisest

Hoone eluea jooksul on väga oluline heaperemehelik suhtumine oma varasse, mis tähendab omakorda läbimõeldut organiseeritud kinnisvara korrashoidu. Eestis reguleerib kinnisvara korrashoidu standard EVS 807 „Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid“, mille viimane versioon on välja antud 2016 aastal. Standard määratleb kinnisvara korrashoiuks vajalikud tegevused. Standard ei käsitle ainult hoonet, vaid ka hoone juurde kuuluvat infrastruktuuri ning kinnistut. Üldjuhul on kinnisvara igapäevases kasutamises ning kasutamise tagajärjel tekib kulumine ning hooldusvajadus. Korras hoitud kinnisvara loob keskkonna nii töötamiseks kui ka elamiseks. Järjepidev hooldamine aitab säästa kinnisvara kuludelt hoone eluea jooksul. (Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid 2016: 14)



Joonis 2. Ehitise eluiga ja selle käigus toimuvad tegevused (Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid 2016: 18)

Kinnisvara korrashoidu saab vaadata kui üht pikka protsessi, mille käigus erinevad osapooled teevad erinevaid tegevusi. Kinnisvara korrashoiu saab jagada üheksaks erinevaks komplekstegevuseks. Jooniselt 2 on näha komplekstegevusi hoone eluea jooksul. Nagu jooniselt on näha, siis kasutamise perioodil on põhitegevusteks: tehnohooldus, heakord, remonttööd, tarbimisteenused ning tugiteenused. Kasutusperioodile eelneb arendamine. Kinnisasja haldamine ning omanikukohustused on kestvad tegevused kogu protsessi vältel.

Tabel 1. Kinnisvara korrashoiu komplekstegevused (Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid 2016: 97)

	Komplekstegevuste nimetus	Lühendid
100	kinnisvara haldamine	Haldamine
200	ehitiste tehniline hooldamine	Tehnohooldus
300	heakorratööde tegemine krundil ja hoones	Heakorratööd
400	renoveerimistööd kasutusea jooksul	Remonttööd
500	kinnisvara omanikukohustuste kandmine	omanikukohustused
600	energia, vee ja kommunikatsiooniteenuste tagamine	Tarbimisteenused
700	tugiteenuste osutamine	Tugiteenused
800	ehitus ja rekonstrueerimine kasutusigade vahel	Arendamine
900	korrashoiukulude katteallikad	Tulud

Koodiga 100 tähistatakse kinnisvara haldamise tegevusi. Kinnisvara haldamine on administratiivne tegevus, tagamaks kinnisvara säilimine ning jätkusuutlik kasutamine. Haldamise alla on koondatud protsesside juhtimine. (Kinnisvara halduri käsiraamat 2004: 187)

Koodiga 200 tähistatakse kinnisvara tehnohooldust. Tehnohooldus on tegevused ja tööd, mis on vajalikud kinnisasja füüsiliseks säilitamiseks ja taastamiseks. Tehnohooldusteenus jaguneb kaheks tegevuseks:

- 1) Ennetav tehnohooldus- hooldustegevused, mis viiakse läbi hooldusgraafikute alusel, tagamaks ehitiste pikem eluiga. Hooldusgraafikud koostatakse vastavalt seadusest tulenevatest nõuetest ja seadmete ning tarindite hooldusjuhendites esitatud soovituslikest hooldusvälpadest.
- 2) Avariiline tehnohooldus- hooldustegevus, mis on vajalik teostada avarii või rikke järgselt. Tegemist on üldjuhul ettearvamatute ja graafikuvälise tehnohooldustegevusega. (Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid 2016: 112)

Tehnohoolduse objektide alla kuuluvad nii hooned kui ka nende tarindid ning rajatised. (Kinnisvara halduri käsiraamat 2004: 196)

Koodiga 300 tähistatakse kinnisvara heakorratööde tegemist kinnistul ja hoones. See sisaldab tegevusi, millega tagatakse hoonete ja kinnistute puhtus. (Kinnisvara halduri käsiraamat 2004: 209)

Koodiga 400 tähistatakse ehituse-, rekonstrueerimis- ja renoveerimistöde tegemist kasutusea jooksul. Siia alla kuuluvad need tööd ja tegevused, mida ei kirjeldata tehnohoolduse ega heakorratööde all. (Kinnisvara halduri käsiraamat 2004: 219)

Koodiga 500 tähistatakse omanikukohustusi. Siia gruppi kuuluvad kinnisasjaga seotud rahalised kohustused. (Kinnisvara halduri käsiraamat 2004: 222)

Koodiga 600 tähistatakse tarbimisteenuseid. Siia gruppi on liigitatud energia-, vee- ja kommunikatsiooniteenuste tagamine kinnistul. (Kinnisvara halduri käsiraamat 2004: 224)

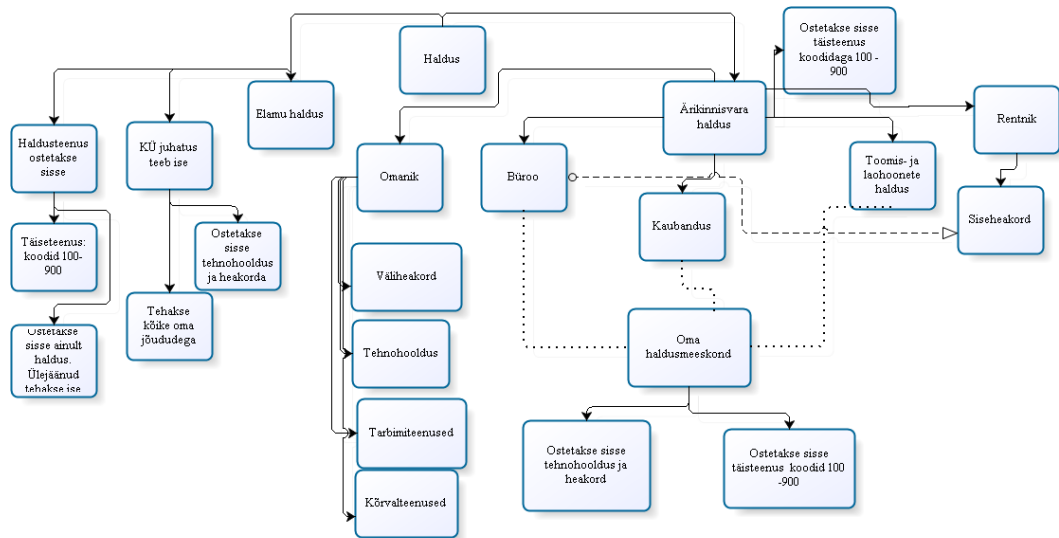
Koodiga 700 tähistame tugiteenuseid. Need on teenused, mis otseselt ei seostu kinnisvara korrashoiuga, kuid mis on seotud kinnisvara haldamisega, toetamaks kinnisvara majanduslikult. (Kinnisvara halduri käsiraamat 2004: 226) Siia alla kuulub näiteks valveteenus.

Koodiga 800 tähistame arenduse tegevusi. Siia gruppi jäävad need tegevused, mis on vajalikud kinnisasja uuesti kasutusele võtmiseks, nagu näiteks projekteerimine ja ehitamine. (Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid 2016: 141)

Koodi 900 all mõistetakse tulusid ehk tegevuste 100-800 katteallikaid. (Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid 2016: 142)

Kinnisvara haldamist on võimalik organiseerida mitmel viisil. Kinnisvara haldamisel omab olulist rolli see, mis liiki kinnisvara hallatakse. Kinnisvara haldust saaks jagada kahte suuremasse segmenti: elamu haldus ja ärikinnisvara haldus. Elamu halduses on levinud kaks mudelit. Esimese mudeli järgi ostetakse kogu haldusteenus sisse haldusteenust pakkuva ettevõtte käest. Haldusteenust osutava ettevõtte kaudu on organiseeritud hoone tehnohooldus kui ka heakord. Elamuhalduses esineb mudeleid, kus korterühistu juhatus tegeleb ise haldamisega ning korterühistu organiseerib maja tehnohoolduse, heakorra kui ka remonttööd.

Teiseks oluliseks kinnisvara halduse segmendiks on ärikinnisvara. Ärikinnisvara halduses saame eristada peaauglikult büroo hoonete-, kaubanduspindade- ning tootmis- ja laohoonete haldust. Ärikinnisvara puhul on saanud kirjutamata reeglits, et rentnik teeb enda rendipinna osas heakorda ise ning kõik ülejäänud teenused on omaniku korraldada. Rentniku soovil organiseeritakse ka vajadusel heakorrasteenust.



Joonis 3. Kinnisvara halduse mudelid. (Koostatud magistritöö autori poolt)

3 MATERJAL JA METOOTIKA

3.1 Ülevaade Tallinna kesklinna kinnisvara turust.

Pronksi 12 ärihoone asub Tallinna kesklinnas Tornimäel, kuhu on koondunud palju ettevõtteid ning asukoht on büroopindade poolest kõrgelt hinnatud. Tornimäe piirkonnas on väga hea ühistranspordi ühendus ning ligipääsetavus autoga. Seega on see eelistatud piirkond nii ettevõtjate, töötajate kui ka klientide seas.

Domus Kinnisvara poolt koostatud 2016 II poolaasta kinnisvaraturu ülevaate järgi on 2016 aasta IV kvartalis tõusnud büroopindade pakkumine võrreldes nõudlusega. Pakkumine on suurenenud, kuna pärast majanduskriisi oli märgatavalt tõusnud nõudlus büroopindade järele ning suurenenud nõudlus tõstis ka büroopindade hinda. See tingis mitmete büroohonete projektide käivitamise ning sellele aitas kaasa ka riigisektor. Riigi Kinnisvara AS koostöös erasektoriga rajas Tallinnas juurde kokku ca 16 000 ruutmeetrit büroopinda. Näiteks rajati uus Statistikaameti maja (Tatari 51) ning Maksu- ja Tolliameti büroohoone (Lõõtsa tn 8). Uurimustöö koostamise hetkel on pooleli ka ministriumite ühishoone rajamine, kuhu tuleb veel ca 16 000 ruutmeetrit büroopinda. Joonisel 3. on näidatud viimaste suuremate Tallinna kesklinna büroohonete arenduste paiknemine Pronksi 12 hoone suhtes. (Domus Kinnisvara 2016: 14)



Joonis 4. Büroohoonete paiknemine, koostatud magistritöö autori poolt Google Maps kaardirakendusest võetud väljavõttele.

Pronksi 12 ärihoone vahetus naabruses on rekonstrueeritud Kompassi Ärimaja aadressiga Tartu mnt 13. Antud hoone on samuti neli maapealset korrust ning üks soklikorrus. Hoone on rekonstrueeritud vastavalt kaasaja büroohoone standardidele. Hoone ruumiprogramm on paindlik ning võimaldab mugavalt ja kiiresti teha muudatusi vastavalt üürniku vajadustele. Kompassi Ärimaja küsitav rendihind on 13 eurot/m² (Kompassi). Oma funktsionaalsuselt ja kontseptsiooni poolest on Kompassi Ärimaja ja Pronksi 12 büroohoone omavahel vägagi võrreldavad.

Lisaks Kompassimajale valmis 2016 juuli Pronksi 12 hoone kõrval asuv Tartu mnt 25 äri- ja eluhoone. Hoone on tuntud ka kui Novira Plaza. Tegemist on 15. korruselise äri- ja eluhoonega. Antud hoone teeb eriliseks asjaolu, et äripindasid saab mitte ainult ei üürida, vaid on ka võimalik osta. Novira Plaza esimene korrus on mõeldud kaubanduspinnaks, sest hoone asub inimeste aktiivsel liikumistrajektoril. Hoone 2.-12. korrusele on ette nähtud büroopinnad, mida on võimalik rentida, kui ka osta. Korterid asuvad hoone ülemistel korrustel ehk 13-15 korrusel. Lähtuvalt Novira Plaza müügiinfost, on pakkuda 379 m² büroopinda väärtuses 1 300 000 eurot. Antud hind sisaldab käibemaksu (Novira Plaza). Raske on midagi öelda Novira Plaza rendihinna kohta, kuna avalikus pakkumises pole ühtegi pakkumist.

Novira Capital AS arendajana on toonud Eesti turule uue huvitava suuna. Kui senimaani on olnud levinud praktika büroopinna rentimisel, siis nemad on turule sisenenud täiesti uue

niššiga. Nagu ma eelpool mainisin, siis on võimalik Novira Plaza hoones lisaks büroopinna rentimisele ka omale soetada büroopind. Siiani on ikka räägitud büroopinna paindlikkusest ehk vastavalt ettevõtte vajadustele on võimalik kolida suuremale või väiksemale büroopinnale. Kui ettevõtte ostab endale büroopinna, seob ta oma ettevõtte ostetud pinnaga. Hetkel puudub ka turul kogemus järelturu osas. Tekib küsimus, kui likviidne selline vara on? Muidugi on alati võimalus olemas olev pind välja üürida kellelegi teisele, kui mingil põhjusel ei peaks see pind olema enam endale sobiv. Kuid siit tekib omakorda küsimus, kas näiteks advokaadi büroo peaks ennast koormama kinnisvara küsimustega. Sama ärimudeli järgi on rajatud Tallinna ka teine ärihoone, milleks on BÜROO83, mis asub Tartu mnt 83. Antud kinnistu kõrvale rajab Riigi Kinnisvara AS ka hetkel uut kohtuhoonet.

Tartu mnt 83 asuv ärihoone on 8. korruseline ning sellele on omistatud nimi BÜROO 83. Ühel korrusel on büroopinda 543m², mille rendihind jääb vahemikku 13-16 eurot/m². Kallimad pinnad asuvad 1 korrusel ning kahel viimasel korrusel. Vahepealsetel korrustel saab rentida büroopinda 13-14 eurot/m². BÜROO83 asukoht on jällegi väga hea. Maja ees on nii bussi kui ka trammipeatus. Hoone asub linna ühel suurima tuiksoone ääres. Lisaks sellele on jalutuskäigu kaugusel Tallinna Bussijaam.

Minu hinnangul on Tartu mnt ääres paiknevate büroohonete üheks suureks plussiks veel see, et Tallinna Lennujaama on lihtne pääseda ning sinna sõitmine ei võta palju aega. Mis on kindlasti mugav, kui asutust külastavad tihti välismaalased või asutuse enda töö või töötajatel on vaja pääseda kiirelt lennujaama.

Pronksi 12 büroohoone äriplaan koostati 2014 aasta sügisel, kui äripinna turul nõudlus ületas pakkumist ning büroopindade üürihind oli pöördunud tõusule. Pronksi 12 rekonstrueerimisprojekti koostamisega alustasime 2015. aasta alguses ning ehitusloa saime 2015 sügisel. Tulenevalt Domus Kinnisvara turuanalüüsist, siis 2015 aastal oli Harjumaakonnas (sh Tallinnas) büroohonetele väljastatud 63 490 ruutmeetri ehitamiseks ehituslube ning samal aastal sai 61 486 ruutmeetrit büroopinda kasutusloa. Aasta hiljem ehk 2016 aastal oli tõusnud väljastatud ehituslubade arv 136 761 ruutmeetriini ning kasutuslubasid oli väljastatud 91 060 ruutmeetri. Olgu öeldud, et Pronksi 12 hoone sai kasutusloa 2016 juulis.

Büroopindade osas on kõige likviidsemaks piirkonnaks kesklinn ning nõutud büroopinnad on 40-150 ruutmeetrit. Kesklinna piirkonnas uute büroopindade üürihind on vahemikus 14-16 eurot/m² ning olemasolevates kesklinna A-klassi büroomajades on hinnaklass alates 12 eurot/m².

Arvestades Pronksi 12 projekti nõutavaks tootluseks 7,5% ning arvestades kinnistu soetamismaksumust ja vajalike investeeringute suurus oleks pakutav üürihind (käsitletakse puhasneto määra) 8,7 eurot/m² kuus tingimusel, kui hoone täituvus on 100%. Toodud üürimääradele lisanduvad üüriteenused, mille prognoositav suurus on 2 eurot/m² kuus, tarbimisteenused ja käibemaks. Piirkonnas on väga heas seisukorras büroohoonete üüritase 12 – 16 eurot/m² kuus ning sellele lisanduvad tarbimisteenused ja käibemaks.

Uurimustöö kirjutamise hetkel on Pronksi 12 hoones vakantset pinda ca 30%. Riigi Kinnisvara AS on teadlikult hetkel hoidnud Pronksi 12 hoones vakantset pinda riigiasutuste jaoks. Tulenevalt ministriumite ühishoone valmimisega on ministriumite väikseid allasutusi, keda on olemas olevatest hoonetest vaja ümber paigutada, kuna allasutused ei kolu koos ministriumitega ühishoonesse. Riigi Kinnisvara AS müüb osaliselt ministriumite kolimisega tekkiva vara riigile mittevajalikuna maha, mistõttu peavad ministriumite allasutused ka endale uue sobiva pinna leidma. Ühe võimalusena saavad osad riigiametid kolida Pronksi 12 hoonesse. Sellest tulenevalt on planeeritud Sotsiaalministeeriumi kaks allasutust kolida Pronksi 12 hoonesse.

Kõiki eelpool mainitud büroosid iseloomustab avatud planeering ning paindlikud lahendused. Kuna Pronksi 12 ja Kompassi Ärimaja asuvad kõrvuti ning nad on mõlemad rekonstrueeritavad hooned, siis võrdlen kahte ärihoonet omavahel. Selleks olen koostanud Tabel 1, kus on kõrvutatud mõlema hoone olulisi parameetreid.

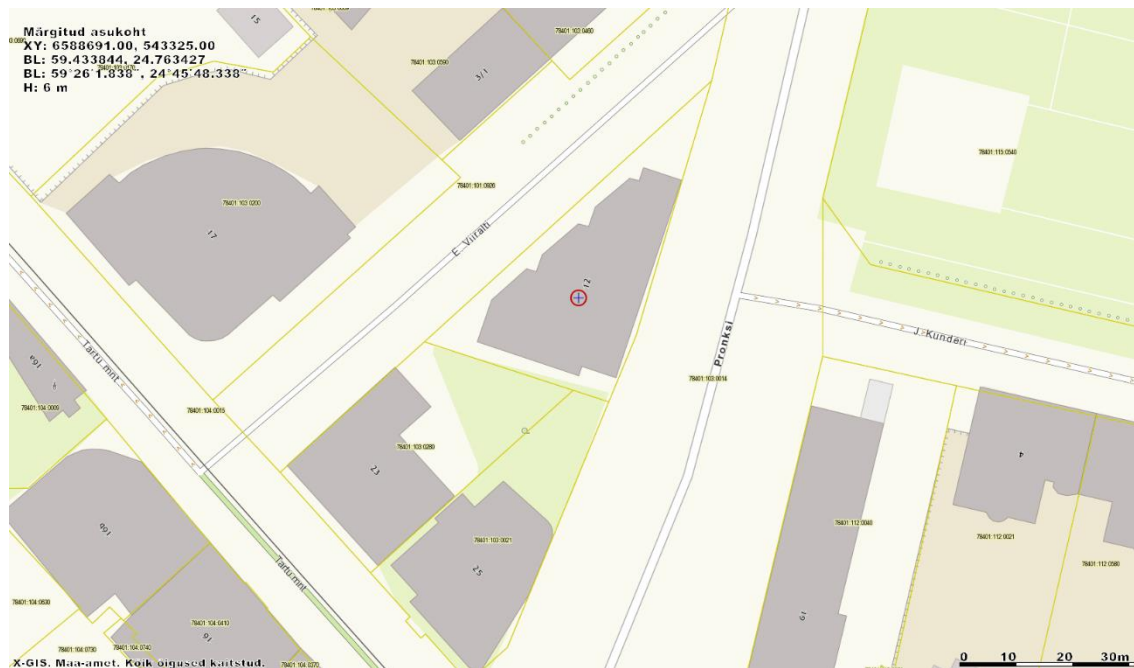
Tabel 2. Pronksi 12 ja Tartu mnt 13 võrdlus

	Pronksi 12	Tartu mnt 13
Ehituse tüüp	Rek	Rek
Suletud neto pind (m ²)	1708	5043
Büroopind (m ²)	1448	4489
Korruselisus	4	4
Elektritoide	2 fiidrit	2 fiidrit + generaator
Sisekliima reguleerimine	Ruumipõhiselt	Ruumipõhiselt
Kaughaldus	Jah	Jah
Fuajee vastuvõtu ala	Jah	Jah
Toitlustus	hoones puudub	Kohvik
Siseviimistlus	Vaip, värvitud seinad, ripplagi	Vaip, värvitud seinad, ripplagi
Rendihind EUR/m ²	12	16
Lift	jah	jah
Energiaklass	D	teadmata
Krundi suurus	1034	2387
Parkimiskohad	0	0
Pesemisvõimalused	jah	jah
Rattahoioruum	jah	jah

Tabelist 2 on näha, et mõlemad hooned on sarnased. Nende kahe hoone kõige suurem erinevus on see, et nad erinevad suuruse poolest. Mõlema hoone puhul on tegemist rekonstrueeritud hoonetega, mis on viidud vastavusse kaasaegse büroopinna nõudmistele.

3.2 Pronksi 12, Tallinn hoone arendamisest

Pronksi 12 asub Tallinna kesklinnas kõrghoonete piirkonnas. Seal ristuvad Tartu mnt, Liivalaia tänav, Pronksi ning Rävalla puiestee. Antud piirkonda on koondunud väga palju büroosid ning ettevõtteid ning selles piirkonnas on hooned tihedalt asustatud ja kinnistud on väga väikesed. Pronksi 12 kinnistu on kolmnurkse kujuga ning kinnistu suurus on 1034 m², millest 655 m² moodustab ehitusalune pind. (Maa-amet). Kinnistu täisehituse protsent on 63%. Kinnistul puudub võimalus parkida ning parkimiskohti rajada. Parkida on võimalik E. Viiralti tänava äärde Tallinna linna territooriumile. Kinnistu põhjapoolses otsas asub väike haljasala.



Joonis 5. Pronksi 12 kinnistu plaan. Maa-ameti kaart mõõtkavas 1:461

Nagu uurimistöö teoreetilises osas sai mainitud on ka Riigi Kinnisvara AS suuresti tellija organisatsioon ning teenused ostetakse sisse riigihanke korras. Pronksi 12 projekti arendusprotsessi käigus tellisime sisse peatöövõtu korras hoone projekteerimise, mille võitis Amhold AS. Projekteerimise valmides tellisime projektile ekspertiisi teostamise, mille tegi P.P Ehitusjärelevale OÜ ning ehitustöid teostas peatöövõtu korras Bauschmit OÜ. Pronksi 12 arendus läks maksma koos projekteerimise ja ehitamisega ca 1,5 mln eurot, millele lisandub käibemaks. Ehituse ruutmeetri hind oli 758 eurot/m², millele lisandub käibemaks, suletud netopinna kohta. Minu hinnangul oli see antud ajahetkel väga hea hind, kuna ise olime arvestanud ehitusele 900 eurot/m², millele lisandub käibemaks. Soodsama hinna võis tingida ka asjaolu, et Bauschmit OÜ ehitas samal ajal ka kõrval asuvat Novira Plaza elu- ja ärihoonet, millest tulenevalt sai ehitaja jagada platsikulusid mõlema objekti peale.

Hoone on ehitatud algselt EKP Mere rajoonikomitee hooneks, mis valmis 1976 aastal. Hoone arhitektiks on Malle Kusma ning on võetud arvele kui XX sajandi väärtusliku arhitektuuri näitena. Tegemist on väliselt ümberehituseta säilinud näitega nõukogudeaegsest haldushoonest. Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti tellitud Tallinna nõukogudeaegse ehituspärandi hinnang iseloomustab hoonet nii: „1970. aastate neofunktsionalismile omaselt on hoone mahuliselt elav, erifunktsioonid on ka mahuliselt hoone arhitektuuris loetavad. Viiralt tänava poolne fassaad on skulpturaalse ilmega, mille moodustavad erineva kõrguse ja laiusega plokid ning tasapinnad. Fassaadi piirab kahest küljest barjäärina betoonterrass,

kus asub ka peasissepääs. Fuajee ja saaliplokk ulatuvad konsoolina üle I korruse vestibüüli, moodustades terrassi kohale varikatuse. Saaliplokiga liitub 4-korruselise ametiruumide osa, mille fassaad on kujundatud ülejäänud hoonekülgedest erinevalt monotoonse akenderütmiga. Tallinna kesklinna kontekstis on erakordne hoone skulpturaalne vorm ning vaba asetus linnaruumis, mis võimaldab ümber maja käia ning kõiki hoonekülgi erinevalt kogeda. (Lankots 2009: 36)

Pronksi 12 hoone on nelja põhikorrusega ning millele lisandub kelder ning tehnosüsteemide korrus. Hoone on ehitatud madalvundamendile. Kandekonstruktsiooniks on valdavalt tellis või väikeplokk. Vahe- ja katuslaed on monteeritavast raudbetoonist. Välisseinad on laotud tellistest ja viimistluseks on terrasiitkrohv.

Enne rekonstrueerimist oli hoone keldris kohvik ja hoiuruumid, esimesel korrusel kodanike vastuvõtmiseks avatud teenindussaal ning teisel kuni neljandal korrusel asusid väikesed ca 10 m² suured kabinetid üksteise kõrval, kus töötas reeglina sees üks inimene.

Enne 2016 aasta rekonstrueerimist oli hoone üldine seisukord rahuldav ning põhikonstruktsioonide seisukord hea. Hoone fassaad ja katus rekonstrueeriti 2012 aastal CO2 projekti raames. Hoone ruumilahendus ning siseviimistlus vajab kaasajastamist, kuna ruumilahendus ning siseviimistlus oli moraalselt amortiseerunud. Hoones puudus ventilatsioon ning jahutus, kuid oli 1976 aastal rajatud lift.

Eesmärgiks oli Pronksi 12 oleva hoone rekonstrueerimine tänapäevaseks büroohooneks. Hoone esimesele ja teisele korrusele on tehtud ruumid Tarbijakaitseametile. Kolmandale ja neljandale korrusele on tehtud büroopinnad tulevasele rentnikule. Hoone viiendale ehk tehnilisele korrusele on tehtud kogu hoone ventilatsiooni- ja jahutus seadmed.

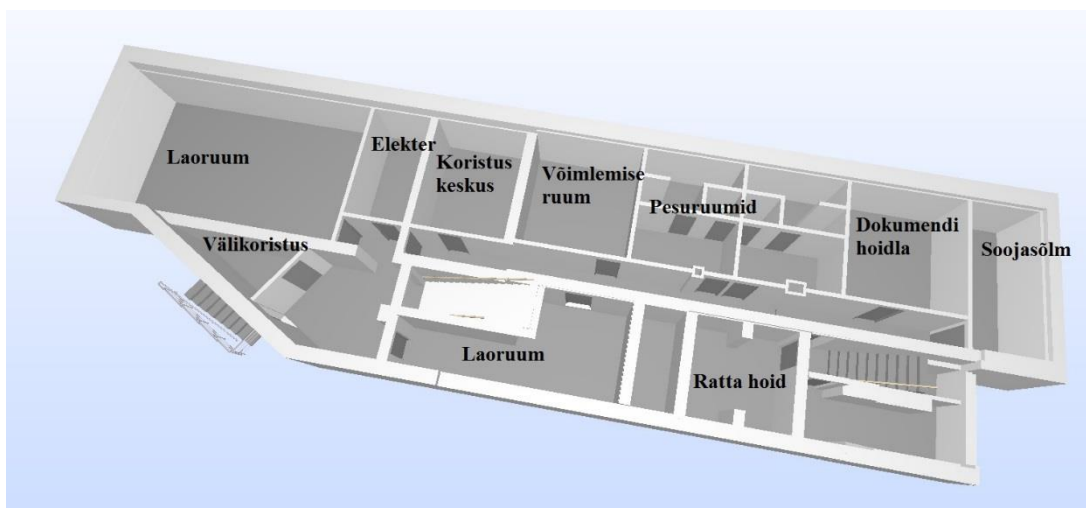
Juurdepääsupiirangute järgi jagunevad ruumid Pronksi 12 bürooplokis kahte turvatsooni:

- 1) roheline tsoon – peasissepääsu juures paiknev klienditsoon, kuhu on klienditeenindusajal juurdepääs kõigile hoone kasutajatele, klientidele ja külalistele;

- 2) kollane tsoon – Pronksi 12 bürooplokis paiknevate asutuste töötsoon, kuhu on juurdepääs piiratud üldiste läbipääsuõigustega konkreetsele asutusele; külalistele juurdepääs vaid koos võõrustajast (s.t Pronksi 12 bürooplokis paikneva asutuse töötajast) saatjaga.

Osa kollase tsooni ruume on Pronksi 12 bürooplokis paiknevate asutuste ühiskasutuses (jalgrataste hoidla ja pesuruumid keldris, teise korruse suur saal). Korruste vaheline liikumine on lahendatud 2 trepikoja ja ühe liftiga.

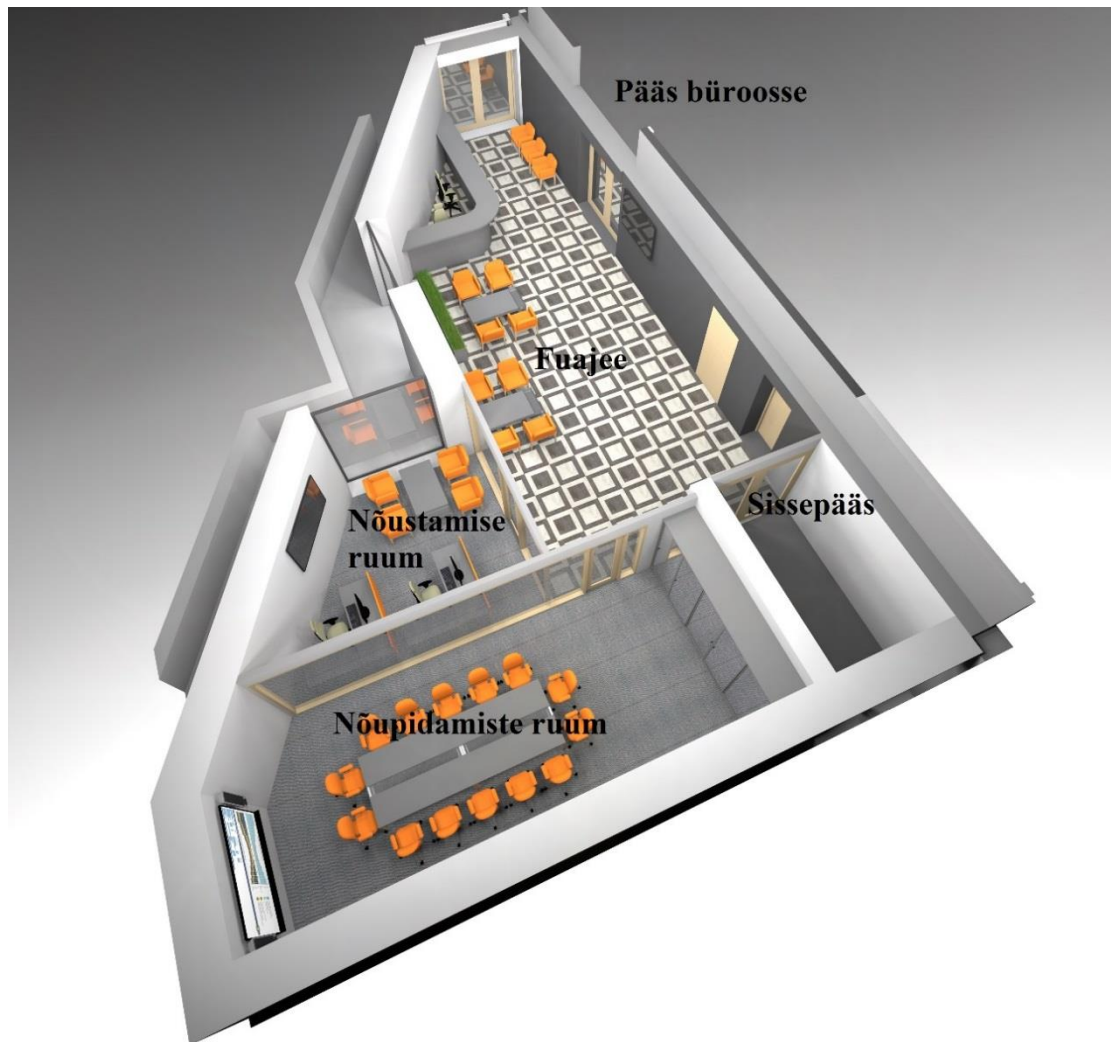
Hoone keldrikorrusele pääseb hoone mõlemast trepikojast. Trepikodadest viivad ka otse uksed õue. Üks sissepääs, mis on peasissepääsu lähisel, on kasutusel töötajatele, teine sissepääs on tehnilisele personalile. Kuna hoone kinnistu on väga väike, siis puudub kinnistul nii autode parkimine, kui ka jalgrataste hoiustamine. Seega on ette nähtud jalgratastele keldrisse eraldi hoiuruum. Sellest tulenevalt on rattahoiuruumi lähistelet ette nähtud ka ruumid riiete vahetamiseks ja pesemiseks. Riietus ja pesuruumide kõrval on olemas eraldi nn võimlemisruum, mida saab kasutada vastavalt vajadustele. Tänapäeva tööandjad on järjest rohkem hakanud hoolima oma töötajate tervisest. Seega oleme näinud ette ruumi, kus tööandja saab organiseerida oma töötajatele massaaži või muid tervist edendavaid tegevusi. Lisaks on keldrikorrusel veel Tarbijakaitseameti arhiiv ja abiruumid. Keldrikorrusele on planeeritud ka üks suurem koristuskeskus, kus ladustatakse koristustarvikute varusid ja pesemise vahendeid. Keldris on ka tehnilised ruumid-veemöödusõlm, soojasõlm ja UPS-i ruum. Keldris on veel vakantset lao- ja hoiuruumi.



Joonis 6. Keldrikorruse plaan (Amhold ASi mudeli järgi tehtud joonis magistritöö autori poolt)

Hoone peasissepääs avaneb avarasse fuajeesse, mis on nn. roheline tsoon, kus asub valvur-klieenditeenindaja töökoht, kelle ülesandeks on suunata-juhatada kliente. Fuajees on eraldi

ruumina klientide nõustamise ruum, suuremateks nõupidamisteks nõupidamisruum ning tualetid. Kirjelduse näitlikustamiseks on lisatud Joonis 6.



Joonis 7. Roheline tsoon. (Amhold ASi mudeli järgi tehtud joonis magistritöö autori poolt)

Pronksi tänava poolsesse ossa on planeeritud nn. kollane tsoon, mis on siis töötsoon, kuhu klient iseseisvalt ei pääse. Töötsoon on valdavalt avatud planeeringuga, mida on võimalik näha jooniselt 7. Avatud planeeringut liigendavad mõned kabinetid, garderoobinurk, sisehaljastus ja mööbel. Kabinetid on valdavalt lahendatud klaasseintega, et kogu ruum saaks võimalikult palju loomulikku valgust. Korrusele on ette nähtud nn. vaikne ruum, kus on siis võimalik privaatselt teisi segamatult pidada telefoni või kahe inimese vestlusi. Esimesele korrusele on ettenähtud avatud köök ja puhkenurk. Kus on võimalik sööki soojendada ja teed-kohvi võtta. Lisaks on ruumis kodune pehme mööbel, kus saab hetke puhata. Hoone kesksesse alasse jääb trepikodade plokk, koos liftiga.



Joonis 8. I korruse büroo osa plaan (Amhold ASi mudeli järgi tehtud joonis magistr töö autori poolt)

Teine korrus on valdavalt nn. kollane tsoon v.a. suur nõupidamiste ruum, mida saavad kasutada ka kolmanda ja neljanda korruse rentnikud. Teise korruse Pronksi tänava poolne osa on planeeritud analoogselt esimese korrusega (Joonis 8). Teise korruse köök-puhkeala on suurem kui esimese korrusel, kuna antud korrusel on ka töötajaid rohkem.



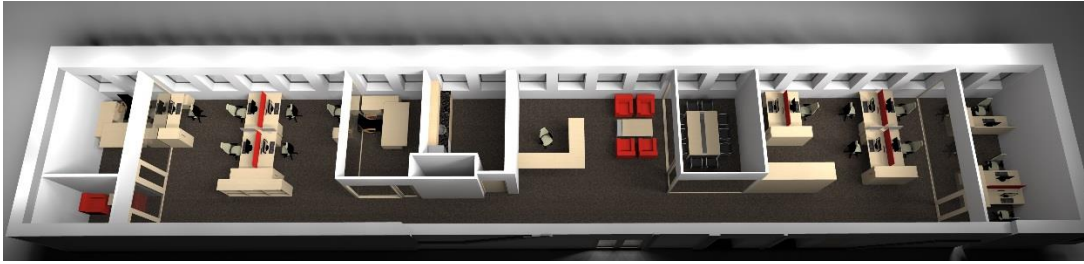
Joonis 9. II korruse plaan (Amhold ASi mudeli järgi tehtud joonis magistr töö autori poolt)

Teisel korrusel Viiralti tänava poolses osas on suur ja avatud planeeringuga büroopind (Joonis 10). Ruumis on üks suur aken, ruumi valgustavad katusel olevad kuppelaknad. Kogu ruumi planeering on avatud, töökohad paiknevad valdavalt seinte ääres. Töökohti on liigendatud mööbliga ja erinevate akustiliste materjalidega. Avatud ala keskele alale on planeeritud istumine, mis on piiratud sisehaljastusega. Avatud ruumi on planeeritud liigendada sisekujunduse elementidega. Antud plokile on samuti ette nähtud eraldi ruumidena vaikne ruum ja nõupidamisruum.



Joonis 10. II korruse avatud büroo (Amhold ASi mudeli järgi tehtud joonis magistritöö autori poolt)

Kolmandale ja neljandale korrusele on ette nähtud avatud büroostilis töölalad, mida liigendatakse mööbli, akustiliste elementide ja sisehaljastusega. Mõlemale korrusele on ettenähtud ka üksikud kabinetid ning vaikselt töötamise ruumid. Kolmandale korrusele on lisaks ette nähtud sekretäri-vastuvõturuum ning kahe korruse peale üks kööginurk.



Joonis 11. IV korruse plaan (Amhold ASi mudeli järgi tehtud joonis magistr töö autori poolt)

Kõikidele korrustele on ettenähtud inva nõuetele vastavad tualettruumid. Koristajate ruumid on planeeritud keldrikorrusele ning teisele korrusele.

Tabel 3. Hoone tehnilised näitajad:

1.	Kruni pind	1034 m ²
2.	Hoonete ehitusalune pind	666 m ²
3.	Täisehituse %	64 %
4.	Suletud netopindala kokku	1708,5 m ²
5.	Suletud brutopind	2321,6 m ²
6.	Hoone maht	7285 m ³
7.	Max. korruselisus	4+keldrikorru+tehnilinekorru
8.	Tulepüsivusklass	TP-1
9.	Sihtotstarve	100% Ühiskondlike ehitiste maa

Kogu projekti eeldatav pikkus oli planeeritud 18 kuud, millest oli planeeritud 4,5 kuud projekteerimiseks ning 8 kuud ehituseks. Ülejäänud aeg kulus kliendiga lepingu sõlmimiseks, lähteülesande koostamiseks ning ka hangete läbiviimiseks. Kogu arendusperiood oli üpriski lühike, mis oli tingitud ankurrentniku poolt ette pandud tähtajast. Tarbijakaitseamet pidi enne 01.07.2016 aastat vabastama oma toonase rendipinna. Sellest tulenevalt pidime me saama Pronksi 12 büroohoone enne seda valmis. Arendusprojekti alguses oli meil üks rentnik, kes võttis endale 6% kogu hoone rendipinnast. Projekti algatamise hetkel sai kaardistatud ka võimalikud riskid kogu protsessi vältel. Riskide kaardistamise hetkel sai hinnatud riski realiseerumise tõenäosust ning mõju projektile. Samas sõnastati ka võimalikud riskide maandamise tegevused.

Kõige suurema riskina nägime aega, mis oli projekti ellu viimiseks. Kuna Tarbijakaitseamet pidi hiljemalt 01.07.2016 vabastama oma üüripinna Rahukohtu tänaval Tallinna vanalinnas,

pidime saama neile valmis uue üüripinna enne eelmainitud tähtaega.. Kogu protsessi läbiviimiseks oli aeg kõigest 18 kuud. Kuna ehituse valmimine jäi suve algusesse, siis oli väga tähtis, et hoone põhiline kasutusvalmidus saavutatakse 2016 aprilliks ning hoone kasutusloa taotluse saaks aegsasti sisse anda, saamaks hoonele kasutusluba hiljemalt üürilepingu alguseks. Hoonele anti kasutusluba 06.07.2016, seega risk realiseerus osaliselt, kuid see ei saanud takistuseks lõppeesmärgi täitmisel. Tarbijakaitseamet, sai alustada kolimist juba 2016 juuni lõpus.

Tulenevalt lühikesest projekteerimise ajast hindasime kõrgeks ka riski, et ehitusprojekt ei valmi piisava kvaliteediga ning projekti ekspertiis ei suuda tuvastada kõiki olulisi puudusi, mis ehituse protsessis avaldavad olulist mõju ehituse ajale, kvaliteedile ning hinnale, lisa ja muudatustööde näol. Võimalike riskide maandamiseks kasutasime mudelprojekteerimist, et võimalikud vead ning projekti kitsaskohad oleks võimalik avastada varajases staadiumis. Uurimistöö kirjutamise hetkel võib tõdeda fakti, et projekti üldine kvaliteet oli hea ning ei mõjutanud oluliselt ehituse kulgu. Ehitusprojektis esines küll mõningaid vigu, kuid need olid pigem marginaalse mõjuga ning ehituslepingu reservi ei olnud oluliselt vaja kasutada.

Sooviks veel välja tuua, et hindasime suure riskina ka koostööpartneri leidmist. Teadupärast riigihankega on keeruline kui mitte pea võimatu saada endale head kompetentsest koostööpartnerit. Võib öelda, et Pronksi 12 büroohoone arendamisel oli tellijal õnne ning kõik koostööpartnerid oli kõrge kvalifikatsiooniga, kompetentsed ning orienteeritud kvaliteetsele lõpptulemusele. See kõik läi eelduse edukale projekti realiseerumisele.

Kokkuvõtvalt võib lugeda Pronksi 12 arendusprojekti edukaks. Võrreldes eelarves planeeritud kuludele suutsime projekti ellu viia märgatavalt väiksema kuluga. Lisaks sellele andsin koostööpartnerid ning Tarbijakaitseamet projekti läbiviimisele positiivsed hinnangud.

3.3 Pronksi 12, Tallinn hoone haldamisest

Riigi Kinnisvara ASi struktuuris on haldusdivisjon, mis jaguneb omakorda kaheks osakonnaks: Haldusosakond ning Keskkonna- ja Tehnilise toe osakond. Haldusdivisjoni juurde kuulub ka Riigi Kinnisvara ASi tütarettevõtte Hooldus Pluss OÜ, mille ülesandeks on pakkuda kvaliteetset tehnohoolduse teenust Riigi Kinnisvara ASile.

Keskkonna- ja Tehnilise toe osakonna ülesandeks on pakkuda tuge haldusosakonnale igapäevaste haldusküsimuste lahendamisel, kui ka hangete läbiviimisel. Keskkonna- ja Tehnilise toe osakonda on koondatud hoonete eriosadega ehk tehnohooldusega ning lisaks veel kinnisvara heakorra ja turvalisusega seonduv kompetents. Nende vastutada on komplekstegevuste hankimine nagu: tehnohooldus, heakord, tugiteenused ja tarbimisteenused.

Lisaks on Keskkonna- ja Tehnilise toe osakonna ülesandeks analüüsida ning teostada järelevalvet sisse hangitud teenusele ning töötada välja uusi tehnilisi kirjeldusi, et hankida kvaliteetsemat ning optimaalset teenust kinnisvara haldusobjektidele.

Riigi Kinnisvara haldusosakonnale on jäänud protsessi juhi roll ehk need tegevused, mida standardi mõistes käsitletaksegi kinnisvara haldamise all. Nagu antud töös juba varemgi öeldud, siis Riigi Kinnisvara AS on teenuseid sisse ostev ettevõtte. Riigi Kinnisvara ASi palgal ei ole üldjuhul koristajaid ega hooldusmehi. Mõningate eranditena võib olla, et koos Riigi Kinnisvara AS-le üle antud varaga on üle antud ka koristajaid ja hooldusmehi. Tavapärase praktika on see, et üle tulnud töötajad koondatakse üleminekuperioodi lõpuks. Üleminekuperiood on üldjuhul kaks aastat ning on Vabariigi Valitsuse poolt otsustatud Riigi Kinnisvara AS-le vara üleandmise üks tingimuse. Üleminekuperiood on kuni kaheaastane periood, mida rakendatakse kinnisvara sisetehingutele, kui üürnikuks on see riigiasutus, kes kasutas üürilepingu esemeks olevat kinnisasja enne kinnisasja võõrandamist § 2 punktis 3 nimetatud riigi äriühingule. Tingimust ei rakendata, kui Riigi Kinnisvara AS-le vara üle andmisel võtab Riigi Kinnisvara AS üleantava objekti suhtes investeerimiskohustusi. (Hoonestatud kinnisvara kasutuslepingute tingimused ja kasutustasu kujunemise alused 2017, §12 lg1)

Teenuste tellimisel on võimalikud erinevad kombinatsioonid. Riigi Kinnisvara AS üldjuhul ei osta sisse kinnisvara halduse teenust, kuna ettevõtte palgal on kinnisvara haldurid, kelle ülesandeks ongi kinnisvara haldamine. Küll aga ostetakse sisse riigihanke tulemusel tehnohooldus-, heakorra-, turva-, tarbimisteenuseid.

Objektidel, kus on üle antud ka heakorraperpersonal, ei osteta sisse heakorrasteenust, kuid seda ainult üleminekuperioodi jooksul. Erasektoris on väga levinud lähenemine, et heakorrasteenus jäetakse tihti rentniku enda tellida. Riigi Kinnisvara AS sellist lähenemist ei praktiseeri ning enamikel objektidel vahendab Riigi Kinnisvara AS oma klientidele kõiki kompleksteenuseid.

Pronksi 12 objektil on Riigi Kinnisvara AS ostnud riigihanke korras sisse tehnohoolduse, heakorrasteenuse, tarbimisteenused, tugiteenused. Kuna Pronksi 12 objektil on üheks rentnikuks ka erafirma, siis nemad soovisid enda rendipinnal siseheakorrasteenust ise korraldada. Väliheakorrasteenust ja jäätmekäitlust osutab siiski Riigi Kinnisvara AS, et tagada kohaliku omavalitsuse kehtestatud heakorranõuded ja ohutus kinnistul (talvel lumekoristus ja libeduse tõrje). Tehnohoolduse tegemine on reeglina ikkagi omaniku teha, kuna see puudutab ehitiste süsteeme ja tarineid. Tehnohooldusteenuse tagamine süsteemidele (elektrikäit, tuleohutussüsteemide jt tehnosüsteemide hooldus) võib tuleneda seadusest ning omanikul on mõistlikum teenus ise tagada, tagades seeläbi ohutus oma hoonetes.

Pronksi 12 hoonet 2015 aasta ei kasutatud, kuna sel perioodil toimus projekteerimine ning algas rekonstrueerimine. Seega ei saa kasutada 2015 aasta andmeid korrashoiu kulude võrdluses. Kahjuks puuduvad kinnisvara korrashoiu kohta varasemast perioodist kui 2014 andmed, kuna hoone ei kuulunud varem Riigi Kinnisvara ASile. 2014 ja 2016 aasta andmete põhjal on koostatud tabel 4 võrdlemaks 2014 aasta ja 2016 aasta kinnisvara korrashoiu kulusid Pronksi 12 objektil. Kulud on taandatud eurot/m² ühes kuus bruto pinna kohta. Kulud on taandatud bruto pinnale, kuna hoone brutopindala 2014 ja 2016 aasta võrdluses ei ole muutnud ning see annab selga ülevaate toimunud muutustest. Võrreldakse kolme põhilist näitajat, milleks on tehnohoolduse-, heakorra- ja tarbimisteenuste kulu. Vaadates tabelit 4 on näha, et nii tehnohoolduse, kui ka heakorra kulu ühe ruutmeetri kohta kuus on suurenenud.

Tehnohoolduse puhul on suurenenud kulu 0,1 eurot/m² kohta kuus. Enne rekonstrueerimist ei olnud hoones ventilatsiooni ega jahutust. Nende seadmete lisandumine on kindlasti tõstnud hoolduskulu. Samas võib eeldada, et korras süsteemide tõttu on vähenenud avariidest tulenev kulu.

Heakorra kulu on suurenenud 0,2 eurot eurot/m² kohta kuus. Heakorra teenuse hinda mõjutavad suuresti tööjõukulud. Võrreldes 2014 aastaga on tõusnud töötajate miinimumpalk, millest tulenevalt on tõusnud ka heakorra teenuse hind. Tellitava teenuse sisu võrreldes 2014 aastaga on jäänud samaks.

Kõrvutades omavahel 2014 ja 2016 aasta tarbimisteenuste kulusid, siis siinkohal on toimunud mõneti üllatav muutus. Nimelt on vähenenud hoone energiatarbimise kulu 0,6 eurot/m² kohta kuus. Usun, et suur osa tarbimiskulude kokkuhoiust tuleneb eelkõige sellest, et hoones on hetkel veel ca 30% vakantsent pinda. Kuid ei tasu unustada, et hoonel sai rekonstrueeritud küttesüsteem ning vahetatud aknad, mis annab oma säästu kütte kuludelt.

Tabel 4. Pronksi 12 kinnisvara korrashoiu kulude võrdlus 2014 ja 2016 aastate vahel.

	Tehnohooldus (bruto pinnale m ² /kuus)	Heakord (bruto pinnale m ² /kuus)	Tarbimisteenused (bruto pinnale m ² /kuus)
2014	0,3	0,9	1,4
2016	0,4	1,1	0,8
Vahe	0,1	0,2	-0,6

3.4 Tulemused ja arutelu

Kui võrrelda Norrat, Soomet ja Eesti omavahel, siis nende kinnisvara poliitika ülesehitus on üpris sarnane. Muidugi on meie sarnasus kõige suurem Soomega, kuna neilt oleme oma lähenemise kopeerinud. Norra puhul oli üllatavaks asjaolu, et nad on oma kinnisvaraga tegeleva ettevõtte viinud börsile ning et nad ei ole seetõttu nii orienteeritud riigi tellimuste rahuldamisele, kui üldisele kasumlikule kinnisvara äri.

Neljast võrreldavast riigist erines oma lähenemise kõige rohkem Tšehhi. Erinev oli juba asutuse juriidiline vorm. Kui Skandinaavia riikides on kehadeks riigiäriühingud, siis Tšehhis oli loodud riigiamet. On raske hinnata, milline juriidiline keha on just kõige õigem. Kuid minu meelest äriühingu puhul on alati võimalus ennast võrrelda turuga, mis ameti puhul ei pruugi nii selgelt välja tulla. Näiteks kui Riigi Kinnisvara ASi poolt pakutav teenus ja üür oleks tunduvalt kallim võrreldes turuga, siis riigiasutused ei telliks teenust Riigi Kinnisvara ASi käest, vaid pigem võtaks seda mujalt. Seega Riigi Kinnisvara AS pakub teenust turul konkureerivate hindadega. Seda näitas ka Pronksi 12 ja Kompassi Ärimaja võrdlus, kus erasektor küsib rendihinda 16 eurot/m² ning Riigi Kinnisvara AS 12 eurot/m².

Riigi Kinnisvara AS arendab riigile vajalikku vara eelkõige riigiasutuste tellimusel. Riigi Kinnisvara AS on rajanud koolimaju, politsei – ja päästehooneid, muuseume ning büroohooneid.

Ma julgen väita, et büroohonete segment on kõige levinum kinnisvara liike turul, pärast korterelamuid. Tihti arendatakse kortereramuid ning büroosid koos. Mina leian, et Riigi Kinnisvara AS võiks arendada riigiasutustele sobivaid ja vajalikke büroopindasid ning hiljem need müüa koos üürilepingutega mõnele kinnisvarafondile. Selliselt käitudes saaks riik tagasi tehtud investeeringu ning jagaks kulu pikema perioodi peale üürimaksete näol.

Riigi Kinnisvara AS on teinud PPP projekte ehk *public-private-partnership*, mis tõlgituna eesti keelde tähendab avaliku ja erasektori koostööd (Wikipedia).

Sellisel juhul teostab erasektor avaliku sektori tellimusel erakapitalil arenduse, saades selliselt pikaajalise rahavoo. Sellise mudeliga arendatakse täna näiteks ministeeriumite ühishoonet. Minu hinnangul ei ole selline lähenemine just kõige parem, kuna on keeruline juhtida protsessi käigus tekkivaid muudatusi. Antul juhul on pakutud tellija projekti järgi rendihinda. Seega soovitaks mina arendada ise hoone ning hiljem müüa see mõnele kinnisvarafondile. Ma usun, et sellised projektid võiksid pakkuda kinnisvarafondidele huvi, kuna sellisel juhul on pikaajalise rendilepinguga tagatud kindel maksejõuline rentnik. Seeläbi saaks riik tehtud investeeringu tagasi ning saaks teha investeeringu uude arendusprojekti. Seega antud näitel võiks müüa isegi Pronksi 12 kinnistu, kui see oleks 100% täis pikaajalisi rentnike. Hetkel on Pronksi 12 objekt mõistlikum hoida enda portfellis manööverpinnaks. Riigi Kinnisvara ASil ei ole mõistlik pakkuda Pronksi 12 pinda eraturule. Seda eelkõige seepärast, et ollakse orienteeritud riigiasutuste vajaduste rahuldamisele,

uhkudeks, kui peaks tekkima mõnel riigiasutusel ootamatu vajadus uue rendipinna järgi. Siis on hea, kui on portfellis vakantset pinda.

Võrreldes erasektoriga pakub Riigi Kinnisvara AS oma klientidele palju komplektsemat kinnisvara haldusteenust. Erasektoris on levinud lähenemine, et bürooruumide siseheakorda teevad rentnikud ise. Usun, et see on suuresti läinud sedasi, kuna paljud rentnikud usuvad, et nad säästavad nii raha. Samas vaevalt, et ükski rentnik arvestab sinna hulka, et tegemist on tööloiguga, mis ei ole nende põhitegevus ning ei tooda neile kasu. Samal ajal, kui nad peavad lahendama küsimusi, mis ei ole seotud nende põhitegevusega, võiksid nad tegeleda oma põhitegevusega ning teenida endale seeläbi suuremat kasu.

4 KOKKUVÕTE

Võib- öelda, et Euroopas on riikidel üldiselt sarnane lähenemine oma kinnisvara poliitika elluviimisel. Põhilised erinevused on organisatsiooni juriidilise vormi osas ning organisatsioonide paljususes. Sarnane joon Norra, Tšehhi, Soome ja Eesti vahel on selles, et kõigil on loodud oma asutus, mis tegeleb Kaitseväe kinnisvara haldamise ja arendamisega. Soomes, Norras ja Eestis on loodud äriühing, mis tegeleb kinnisvara investeringute ja haldusega. Norras on veel lisaks loodud amet, kes vastutab ülikoolide ja välisesinduste kinnisvara haldamise eest. Tšehhi erineb kõigist neljast riigis kõige rohkem. Neil on loodud amet nimega Valitsuse Kinnisvaraasindus ning antud asutuse vastutusala on väga lai.

Kinnisvara arendused võib jagada kolme kategooriasse, milleks on elamukinnisvara arendused, ärikinnisvara arendused ja avaliku sektori kinnisvara arendused. Kinnisvara arendused on kinnisvara väärtuse tõstmine läbi tegevuste nagu näiteks detailplaneering, projekteerimine, uue hoone ehitamine või rekonstrueerimine.

Võrreldes majanduslanguse ajaga on Tallinna kesklinnas oluliselt tõusnud bürookinnisvara segmendis pakkumuste ja nõudluste tasakaal. Viimastel aastatel on juurde arendatud hulganisti uut bürookinnisvara. Uueks trendiks turul on büroopinna müük ehk võimalus rentimise asemel osta büroopind.

Riigi Kinnisvara AS arendas Pronksi 12 hoonest kaasaegse büroohoone, kus on kasutatud avatud kontori põhimõtet. Projekt oli väga edukas, kuna suudeti ellu viia planeeritud kuludest märksa soodsamalt. Ärihoonete võrdlus näitab, et Riigi Kinnisvara AS suudab pakkuda võrreldes erasektoriga soodsamat rendihinda.

Eestis reguleerib kinnisvara haldamist standard „Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid“ ehk EVS 807:2016. Standardi järgi on kinnisvara korrashoiu tegevused jaotatud üheksasse suuremasse gruppi, milleks on haldamine, tehnohooldus, heakord, remonttööd, omanikukohustused, tarbimisteenused, tugiteenused, arendustegevused ja tulud. Kinnisvara

haldamise saab jagada kaheks suuremaks grupiks, milleks on elamukinnisvara haldus ning ärikinnisvara haldus.

Riigi Kinnisvara AS on teenuseid sisse ostev ettevõtte ehk tehnohooldus, heakord, remonttööd, tarbimisteenused ja tugiteenused ostetakse turult sisse. Sellise mudeli järgi on korraldatud kinnisvara haldus ka Pronksi 12 objektil.

Magistritöö sissejuhatuses sai töö eesmärgiks seatud võrrelda kinnisvara korrashoiu kulusid Pronksi 12 hoonel enne ja pärast rekonstrueerimist ning rendihinda turul pakutavate büroopindade rendihindadega.

Järeldusena võib öelda, et Pronksi 12 kinnisvara korrashoiu kulud on tõusnud tehnohoolduse ja heakorra teenuse lõikes. Tehnohoolduse kulu on tõusnud kulu 0,1 eurot/m² kohta kuus, mis on väga väike tõus. Kuna hoones puudus enne ventilatsioon ja jahutus, siis selline väike hoolduskulu tõus on igati mõistetav. Heakorra teenuse hind on tõusnud 0,2 eurot/m² kohta kuus. Autori hinnangul on heakorra teenuse hinnatõus tingitud eelkõige miinimumpalga tõusust. Hoonesse tellitava teenuse sisu on sama võrreldes varasema perioodiga. Oluliselt on langenud tarbimisteenuste kulu võrreldes 2014 aastaga. Osaliselt on see tingitud asjaolust, et hoones on 30% vakantsi, kuid kindlasti annab kokkuhoidu ka rekonstrueeritud küttesüsteem ning uued aknad.

Magistritöö autori hinnangul hoone rekonstrueerimine ei ole oluliselt mõjutanud kinnisvara korrashoiu kulusid.

5 KASUTATUD KIRJANDUS

Entra Eiendom AS koduleht [<https://entra.no/>] (25.02.2017)

Eesti Riigimetsa majandamise keskuse koduleht [<http://rmk.ee/>] (18.03.2017)

Maa-ameti koduleht [<https://www.maaamet.ee/>] (23.04.2017)

Puolustushallinnon Rakennuslaitos koduleht [<http://www.phrak1.fi/>]

Kompassi Ärimaja arenduse koduleht [<http://www.kompassi.ee/>] (18.03.2017)

BÜROO83 arenduse koduleht [<http://buroo83.ee/>] (18.03.2017)

Novira Plaza arenduse koduleht [<http://noviraplaza.ee/>] (18.03.2017)

Riigi Kinnisvara ASi koduleht [www.rkas.ee/] (18.03.2017)

Wikipedia Senatti Properties [https://en.wikipedia.org/wiki/Senate_Properties]
(18.03.2017)

Wikipedia Avaliku ja erasektori koostöö
[https://et.wikipedia.org/wiki/Avaliku_ja_era_sektori_koostöö] (25.04.2017)

Senaatti-kiinteistöt koduleht [<https://www.senaatti.fi/>] (25.02.2017)

Statsbygg [<http://www.statsbygg.no/>] (25.02.2017)

Offise for Government Representation in Property Affairs [<http://www.uzsvm.cz/>]
(25.02.2017)

The Workplace Network koduleht [<http://theworkplacenetwerk.org/>] (20.04.2017)

Kaitseministeeriumi koduleht [<http://www.kaitseministeerium.ee/et/organisatsioon-kontaktid/riigi-kaitseinvesteeringute-keskus/organisatsioon>] (28.04.2017)

Hoonestatud kinnisvara kasutuslepingute tingimused ja kasutustasu kujunemise alused 2017, §12 lg1 (28.04.2017)

Riigihangete seaduses 2007, §14 lg 1 (28.04.2017)

Pärimisseadus 2016, §18 (28.04.2017)

Asjaõigusseaduse 1993, §126 (28.04.2017)

Ehitusseadustik 2015, §4 lg3 (28.04.2017)

Eesti Standard EVS 807:2016 Kinnisvara keskkonna juhtimine ja korrashoid

Liias, R., Norma, K., Pääro, M., Jaanus, S., Kröönström, J. (2004). Kinnisvara halduri käsiraamat. Tallinn: TTÜ kirjastus. 187-226 lk

Lankots, E. (2009). Tallinna nõukogudeaegne ehituspäränd. Lk 36

Rahandusministeerium Riigihange: „Riigi kinnisvara optimeerimise, planeerimise ja eelarvestamise protsessid – projektijuhtimine“ (2016) Tallinn: Lisa 1 lk 15

Eesti Statistika Aastaraamat 2016. Ofset OÜ lk 323

Nummikoski, V., Koponen, I. (2010). Valtion Kiinteistostrategia. Helsingi: 30-50 lk

Evers, P., Schaaf, P., Dewulf, G. (2002). Public Real Estate. Successful Managment Strategies. Delft: 4-5lk

Kaing, M. (2011). Kinnisvara alused. Tartu: 75lk

Kuhlbach, H., Prisk, P., Lauren, A. (2002) Kinnisvaraõpik. Tallinn: 280lk

Kask, K. (1997) Kinnisvara rahandus. Tartu: 258lk

Domus Kinnisvara. (2016) Kinnisvaraturu ülevaade 2016 II poolaasta: 14 lk

**Lihtlitsents lõputöö salvestamiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks
ning juhendaja(te) kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta**

Mina, Mihkel Mäger,
(sünnipäev pp/kuu/aa 03/04/1989)

1. annan Eesti Maaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud lõputöö Büroohoone arendamine ja haldamine Pronksi 12, Tallinn, mille juhendaja on Madis Kaing,
 - 1.1. salvestamiseks säilitamise eesmärgil,
 - 1.2. digiarhiivi DSpace lisamiseks ja
 - 1.3. veebikeskkonnas üldsusele kättesaadavaks tegemisekskuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile;
3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Lõputöö autor

allkiri

Tartu, 17.05.2017

Juhendaja(te) kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta

Luban lõputöö kaitsmisele.