



RAHANDUSMINISTEERIUM

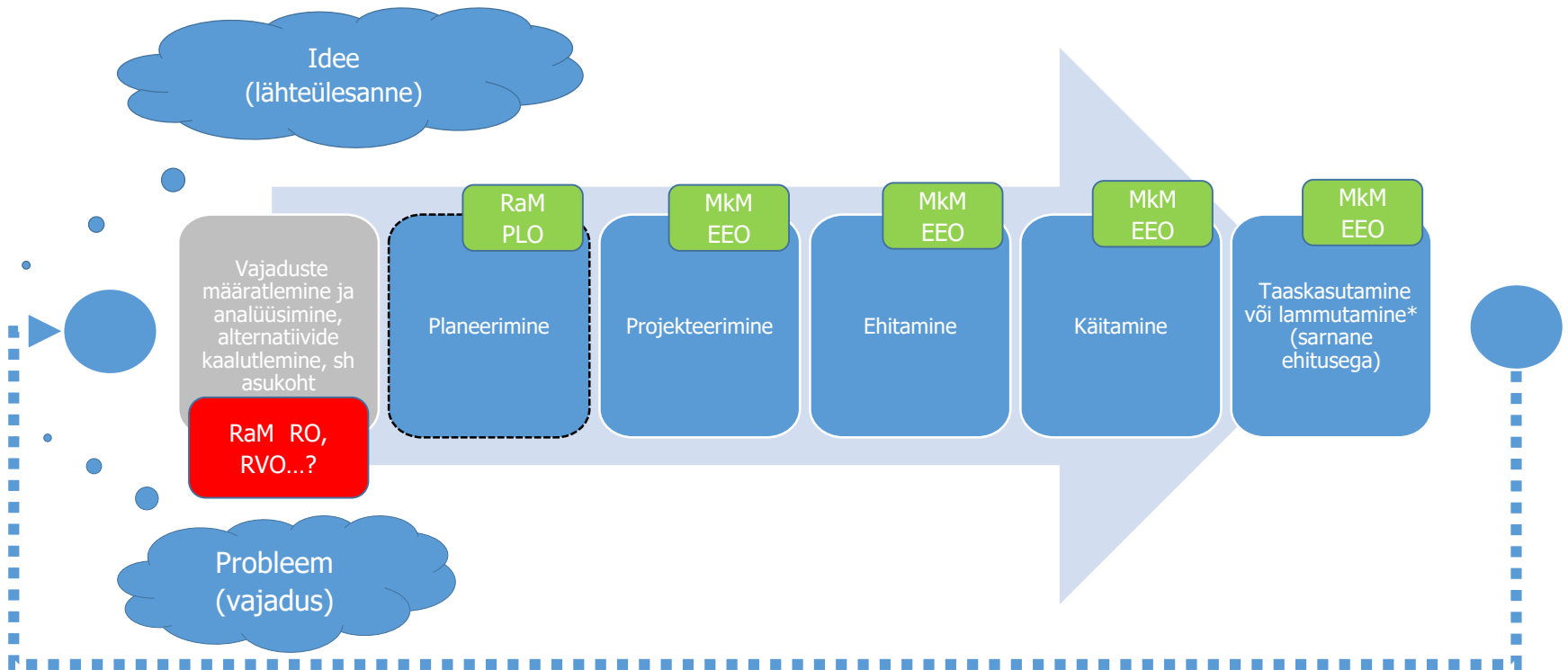
Riigi teadlikkus hoonetesse investeerimisel

Veronika Ilsjan

Riigivara osakond

7.11.2019 Planeerimiskonverentsil

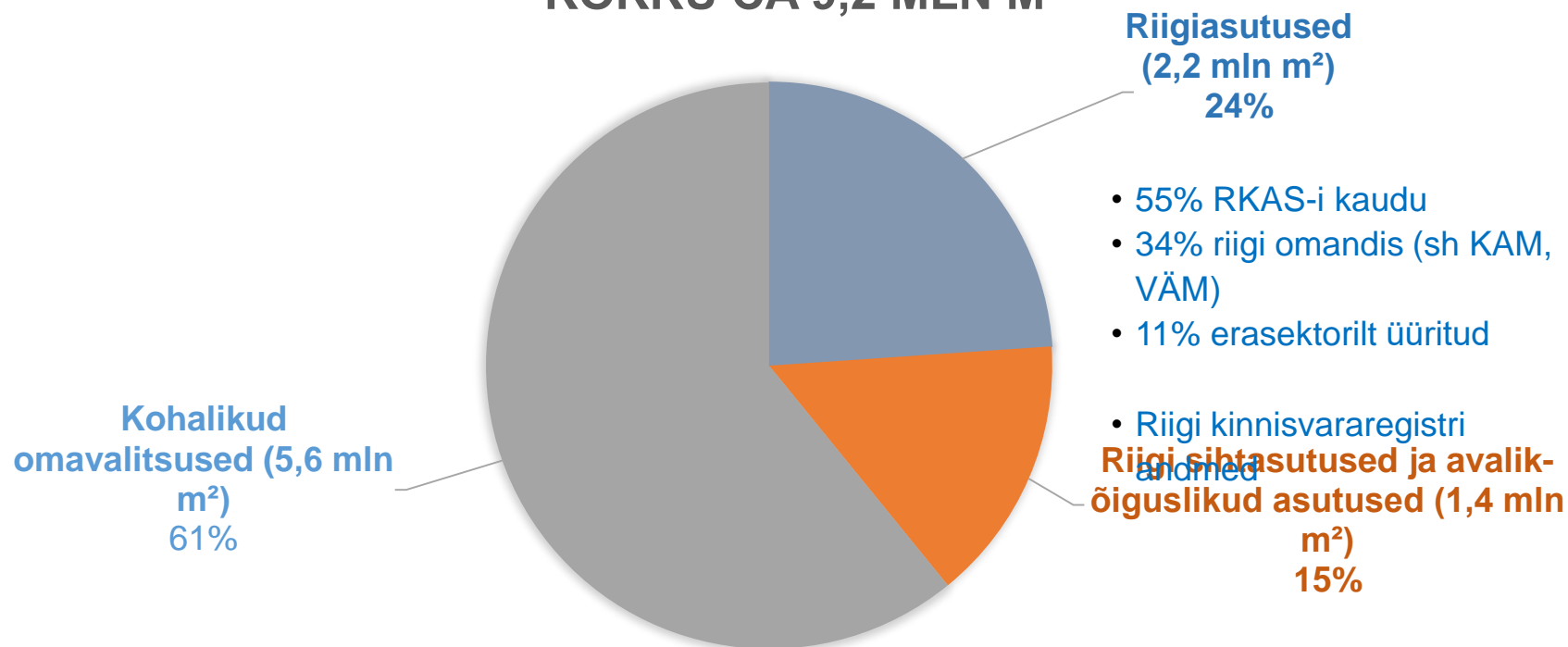
Riik ruumiloome protsessis



Riik kui ruumiloome poliitika kujundaja

Riik kui tellija

AVALIKU SEKTORI HOONED KOKKU CA 9,2 MLN M²



- Keskne register puudub
- Riigikontrolli andmed (2016)

- ✓ Joonisel ei ole riigi äriühinguid
- ✓ Riigi kinnisvarastrateegia suunatud eelkõige riigiasutustele (keskvalitsus)
- ✓ Terviklik ülevaade avaliku sektori kinnisvarast ja investeeringutest puudub
- ✓ Riigiasutuste hoonete andmed ei toeta praegu terviklikku planeerimist
- ✓ Erasektori osakaalu suurendamine on võimalik eelkõige Tallinna ja Tartu büroodel

- 55% RKAS-i kaudu
- 34% riigi omandis (sh KAM, VÄM)
- 11% erasektorilt üüritud

- Riigi kinnisvararegistri andmed
- Riigi sihtasutused ja avalik-õiguslikud asutused (1,4 mln m²) 15%

- Keskne register puudub
- RAM andmed (2016)

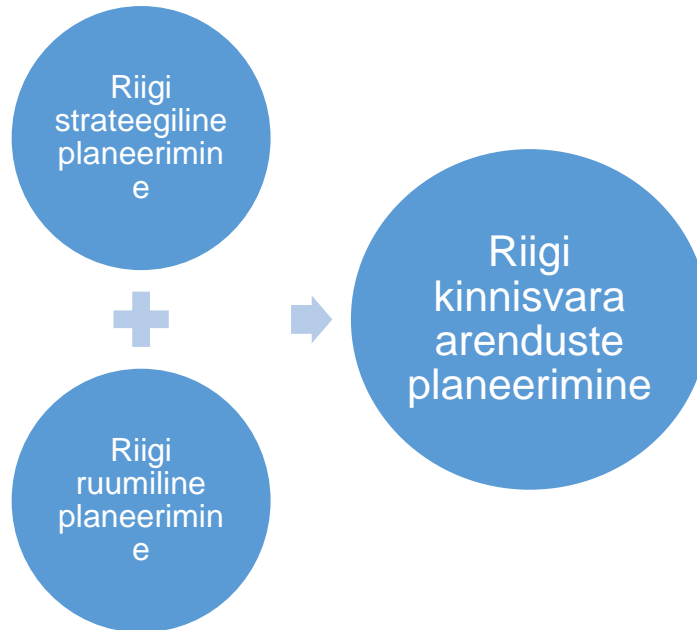
Riigi kinnisvarasse investeerimise poliitika

Eelarve- ja investeerimispoliitika

IMF-i PIMA projekt
(RAM koordineerimisel)

Ruumiloome poliitika

(RAM, MKM, KUM, KEM)



Kinnisvarapoliitika (RAM):

- Nõuded riigile kui kasutajale kinnisvararessursi planeerimisel
- Pikaajaline vaade ja portfelli ülevaade aitavad näha kinnisvararessursi kasutamise tõhusust

Riigi kinnisvarategevuse strateegia (2007):

Missioon: Riik tagab, et tema kinnisvara avalike hüvede osutamise keskkonnana toetab riigi funktsioonide täitmist

Visioon: Eesti riik kinnisvara omanikuna, haldajana, valdajana ja kasutajana on eeskujuks sotsiaalselt, ökoloogiliselt ja ruumikujunduslikult parimal viisil avalike teenuste pakkujana

Riigi kinnisvaratöötajad: riik peaks olema tark tellija, kuid alati ei ole (aprill 2019)

Arvamused riigi kui targa tellija suhtes

	M	SD	Min	Max
Riik (avalik sektor laiemalt) on kinnisvara arendus- ja korrashoiuteenuste turul tark (kompetentne) tellija	3,01	0,95	1	5
Riik (avalik sektor laiemalt) ei pea olema kinnisvara arendus- ja korrashoiuteenuste turul tark (kompetentne) tellija	1,44	0,80	1	5

Riigil puudub "julgus" teha hetkel natuke kallimaid, kuid pikas perspektiivis odavamaid lahendusi. Uue asemel rekonstrueeritakse vanu, madalate lagedega (kuhu taristu ei mahu - ventilatsioon) hooneid, mis tekitab kasutajale ebamugavust. Riigi mõistes on aga maja korras. Ressursi raiskamine ja dubleerimine võiks ära jääda, asju ei peaks tegema tegemise pärast (kellegi isiklik huvi), vaid ainult siis, kui tegelikult on vaja

Riik on lohakas tellija ja kehv läbirääkija. Hankeprotsess ei võimalda ka alati läbi rääkida ja nii ongi teenused üle dimensioneeritud

Kinnisvara arenduste puhul muutub vajadus liiga tihti. Kas pärast projekteerimist või juba poole ehituse ajal ja see läheb riigile palju maksma.

Puudub pikaajaline vaade, otsustusprotsess ei ole reguleeritud



Kinnisvara eluiga 20+ aastat, eelarve otsused 4 aasta kohta.
Jälgitakse eelarvekulusid (odav investeering), aga mitte elueakulusid



Kavandamise etapis määratakse ära 80% elueakuludest

Arendamisel uus HOPE juhtimissüsteem

Vabariigi Valitsus kiitis 16.03.2018 heaks riigile vajaliku Hoonestatud kinnisvara Optimeerimise, Planeerimise ja Eelarvestamise (HOPE) kontseptsiooni, mille üldpõhimõtted on:

- terviklik ülevaade kinnisvararessursist [kinnisvara juhtimiskavades](#);
- pikaajalisem planeerimise vaade (20 aastat) kui seni RES-s (4 aastat);
- seosed strateegilise planeerimisega (programmidega);
- kogumipõhine otsustamine võtmenäitajate alusel;
- kogumipõhine otsustamine etteantud tasakaalulimiidi ulatuses (RKAS optimeerimisreserv);
- suurem paindlikkus ja väiksem halduskoormus planeerimise ning eelarvestamise otsuste tegemisel
- [otsustusprotsessi korrastamine uutel strateegilistel objektidel](#);

Esimesed sammud 2018: kinnisvara juhtimiskavad ja RKAS optimeerimisreserv

Kavandatav rakendumine täismahus 2023, rakendamiseks vajalik

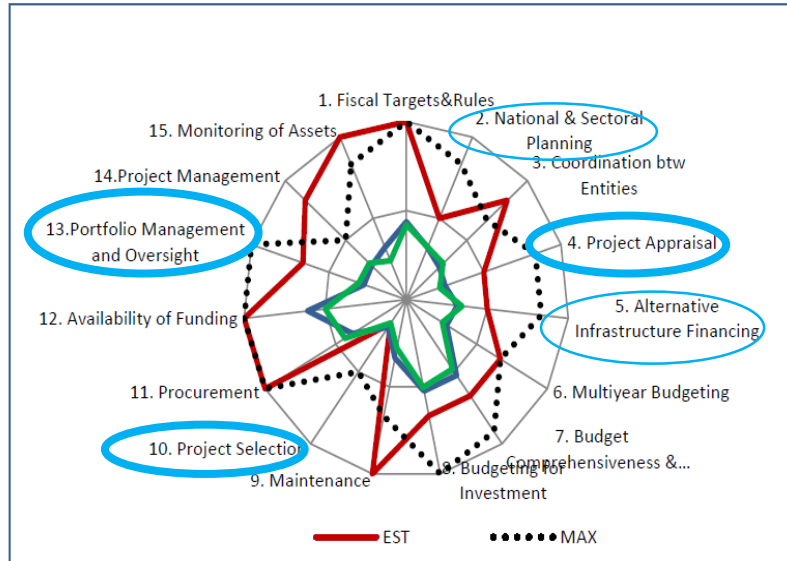
- õigusaktide muutmine
- infosüsteemide arendamine
- Kompetentside arendamine



IMF analüüs Eesti avaliku sektori investeringute juhtimist ja tõi välja kitsaskohad (mai 2019)



B. Estonia: Effectiveness

(30 countries in sample, without G20 and Spain)



Source: IMF staff estimates.

Note: UMIC & HIC is High Income & Upper Middle Income, MAX is the maximum score.

-  Ruumiloomega seotud valdkonnad, kus Eesti < MAX
-  Sh 3 KÕRGE prioriteetsusega valdkonda
Skaala: Madal/Keskmine/Kõrge

4. Projekte ei hinnata ühtsete reeglite järgi

Ettepanek: Rakendada standardne meetodika

10. Projektide valikul puuduvad sektorite vaheline „toru“ ja kõikehõlmavad kriteeriumid riigieelarvest rahastatavate projektide valikuks

Ettepanek: Luua ühtne „toru“ (ootejärjekord) hinnatud projektidele võrdlemaks projekte sektorite vahel ja üleselt

13. Portfelli juhtimine ja keskne ülevaade puuduvad, projekte seiratakse vaid üksiktasemel

Ettepanek: Luua ühtne elektrooniline projektide infosüsteem, et minimeerida projektide aja- ja rahakavast üleminek rakendusfaasis

Ruumiloome ekspertrühma järelused (oktoober 2018)

- Kvaliteetne ruum ei ole riigi tellimusena sõnastatud, seega ei ole riigi huvina esiplaanil
- Riigi ruumilise arengu eesmärgid on arengudokumentides terviklikult sõnastamata
- Üksikotsuste ruumimõju ei ole teadvustatud
- Ruumiandmed ei ole koondatud
- Ei ole piisavalt rakendatud ruumiharidusega spetsialiste
- Kunstiõn ruumivaldkondade vahel ei ole piisavalt sidus

EESTI RUUMILOOME
EESTI RUUMILOOME
EESTI RUUMILOOME

Ruumiloome poliitika elluviimine

2017-2018 Ruumiloome ekspertrühm Riigikantseleis

- Analüüs ja ettepanekud (lõpparuanne)

2019 Ruumiloome tööühm Rahandusministeeriumis

- Ettepanek moodustada Maa- ja regionaalamet (MARE)
- Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted
- Avaliku sektori ruumiloome koolitusprogramm 2020 sügisest

2019-2020 MARE moodustamise tööühm

- Avaliku sektori ruumiloome valdkonna kompetentsikeskus alates 2021
- Ruumiloome ekspertrühma ettepanekute



Ettevalmistamisel on ruumiloome seminarid!

Vasta küsimustikule
ja aita luua just Sulle,
Sinu meeskonnale ja
kolleegidele sobivaim
koolitusprogramm!

planeerimine.ee lehelt
ja
[https://lingid.ee/koolitu
sed](https://lingid.ee/koolitus)

Tähtaeg 17.11.2019

RUUMILOOME SEMINARID

AVALIKU SEKTORI RUUMIPÄDEVUSE TÕSTMISEKS

**RUUMILOOME SEMINAR
TIPPJUHTIDELE**

**RUUMILOOME ABC SEMINAR
JUHTIDELE JA SPETSIALISTIDELE**

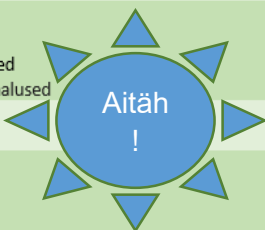
**RUUMILOOME SEMINAR
SPETSIALISTIDELE**

Tippjuhtide seminaris saab ülevaate kõige olulisematest ruumiloome aspektidest, mida on oluline arvestada erinevates otsustusprotsessides

ABC seminaris saab alusteadmised orienteerumaks detailplaneeringute, projekteerimistingimuste, ehitusloa, kasutusloa ja riikliku järelevalve menetlusprotsessis

Spetsialistide seminaris saab põhjalikud teadmised osalemaks detailplaneeringute koostamises, projekteerimistingimuste, ehitusloa ja kasutusloa väljastamises ning riikliku järelevalve läbiviimises

TEEMAD	
1. Ruumi kvaliteet	Kvaliteetse ruumi olulisus, sh mõju inimesele Ruumi kavandamise võimalused, kvaliteedikriteeriumid Olulisemad eeltööd (lepingud, hanked, kaasamiskava, asjakohased mõjud) Põhisõnumid (tingimused, soovitusel, põhjendused) Elluviimine
2. Detailplaneering ja projekteerimistingimused Ehitusõiguse määramine	Ehitusõigus linnalises ja maalises keskkonnas Krundi ehitusõigus
3. Detailplaneering ja projekteerimistingimused Liikuvus, ligipääs ja tehniline taristu	Liikuvuse olulisus, erinevate liikumisviiside integreerimine Tehnilise taristu kavandamine, tehniliste tingimuste taotlemine
4. Detailplaneering ja projekteerimistingimused Päränd ja kultuuriväärtused	Pärändi ja kultuuriväärtustega oskuslik arvestamine Taas- ja uuskasutusvõimalused
5. Detailplaneering ja projekteerimistingimused Looduskeskkonna väärtused	Looduskaitse ja elurikkus, s.h väljaspool kaitsealasid Haljastuse roll looduse ja inimese heaolus Veeäärse asustuse kavandamine, vee ärde ja vette ehitamise erisused Võimalikud kaasnevad keskkonnamõjud ja nende leevendamise võimalused
6. Projekteerimine ja ehitusluba	Ehitusluba ja selle kõrvaltingimused, loa osaline väljastamine Ehitusteatis
7. Ehitise kasutusluba ja riiklik järelevalve	Kasutusluba ja selle kõrvaltingimused, loa osaline väljastamine Kasutusteatis Riikliku järelevalve läbiviimine, uurimispõhimõtte Ettekirjutus, asendustäitmine ja sunniraha



Aitäh
!

Materjalid

Riigi kinnisvaraga seonduvad materjalid:

<https://www.rahendusministeerium.ee/et/riigivara/riigi-kinnisvara>

IMF avaliku sektori investeeringute aruanne:

https://www.rahendusministeerium.ee/sites/default/files/Riigieelarve_majandus/estonia-pima-final-report.pdf

Ruumiloome eksperühma aruanne:

https://www.riigikantselei.ee/sites/default/files/riigikantselei/strateegiabuuroo/ruumiloome_lopparuanne_.pdf

Tühjenevad korterelamud:

<https://www.rahendusministeerium.ee/et/eesmargidtegevused/riigivara/tuhjenevate-korterelamute-projekt?fbclid=IwAR2t0VfglfRX0pvdgrvNN1-qJwqT9L6c5Z03pqjeWO9GMkTMfsUb-1Acc58>



RAHANDUSMINISTEERIUM

Aitäh Kohtumiseni tööpõllul

