



RAHANDUSMINISTEERIUM

# RIIGI KINNISVARA VALITSEMISE KOONDARUANNE 2015-2018

2019

## Sisukord

Kokkuvõte.....	3
Hoonestatud kinnisvara.....	3
Hoonestamata kinnisvara.....	6
Rahandusministeeriumi järeldused ja seisukohad.....	7
HOONESTATUD KINNISVARA.....	8
1. Hoonestatud kinnisvara strateegia .....	8
1.1. Riigi kinnisvarategevuste strateegia.....	8
1.2. Strateegia eesmärkide täitmine .....	9
1.3. Portfelli ülevaade .....	11
1.4. Seadustest tulenevate eesmärkide täitmine.....	13
Ehitisregistri andmete korrastamine.....	13
Energiamärgise paigaldamine .....	14
Energiaõhususe miinimumnõuete täitmine .....	14
1.5. Tsentraliseerimine.....	15
1.6. Riigi kinnisvara juhtimissüsteem .....	17
2. Hoonete seisukord ja rahastamisvajadus (kinnisvara juhtimiskavade alusel) .....	19
2.1. Juhtimiskavade portfelli struktuur .....	19
2.2. Portfelli seisukord.....	20
2.3. Remondivajadus .....	22
2.4. Bürooportfelli ülevaade ja optimeerimine.....	24
2.5. Remondi ja investeringute rahastamine .....	26
HOONESTAMATA KINNISVARA.....	28
3. Riigi hoonestamata maa portfelli .....	28
3.1. Riigi maade valitsemine.....	28
3.2. Portfelli ülevaade .....	29
Riigimaa kinnistamine .....	30
3.3. Mittevajaliku riigimaa võõrandamine .....	31
3.4. Riigimaa kasutamiseks andmise tingimuste ühtlustamine .....	33
SEOTUD TEEMAD.....	35
4. Riigile varade loovutamine .....	35

## Kokkuvõte

Käesoleva aruande koostamise aluseks on Riigivaraseaduse (RVS) § 99 lg 1, mille kohaselt esitab Rahandusministeerium kord nelja aasta jooksul Vabariigi Valitsusele riigi kinnisvara valitsemise koondaruande. Vajaduse korral esitatakse koos koondaruandega ettepanekud riigivara paremaks valitsemiseks.

Käesolev aruanne on koostatud perioodi 2015-2018 kohta.

Riigi kinnisvarana riigivaraseaduse tähenduses käsitletakse riigi omandis ja valitsemisel olevat või lepingu alusel kasutatavat maad, hoonet ja rajatist. Riigi kinnisvara riigivaraseaduse tähenduses (vt ka Joonis 3):

- hõlmab ametiasutuste (sh põhiseaduslike institutsioonide, Riigikantselei, ministeeriumide) ja hallatavate asutuste ning Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) - käesolevas aruandes kõik koos riigiasutused - kinnisvara.
- ei hõlma riigi juriidiliste isikute (sihtasutused, avalik-õiguslikud juriidilised isikud, äriühingud) kasutuses ja omandis kinnisvara.
- on Riigi Kinnisvara AS (RKAS) omandis olevast kinnisvarast see osa hoonetest, mida riik RKASilt üürib;
- ei ole kohalike omavalitsuste (KOV) omandis ja kasutuses kinnisvara, kuid riigiasutustel ja RKASil on vähesel määral KOVidelt üüritud ja neile üürile antud kinnisvara.

Riigi kinnisvara on registreeritud riigi kinnisvararegistris (RKVR), kus 2018. aasta lõpu seisuga on andmed 61 000 ühiku vara kohta, neist 5% on hoonestatud (vt Tabel 1).

**Tabel 1 Riigi kinnisvararegistris registreeritud varad**

Vara liik	Varade arv kokku, tk	hoonestatud varade arv, tk	hoonete arv, tk	kasutatav hoonete pind, m <sup>2</sup>	Maade arv, tk	Maa pindala ha
Omandis (KV)	59 502	2 000	2 173	1 407 266	60 870	1 696 934
Kasutuslepingu alusel, sh	1511	1181	1177	825 207		
Hoonestusõigus (KX)	8	7	6	14 086		
Võlaõiguslik kasutusleping (KL)	1115	1020	1171	811 121		
Servituut (KS)	388	154				
<b>Kokku</b>	<b>61 013</b>	<b>3 181</b>	<b>3 350</b>	<b>2 232 473</b>	<b>60 870</b>	<b>1 696 934</b>

### Hoonestatud kinnisvara

Hoonestatud kinnisvara valitsemisel lähtutakse 2007. aastal Vabariigi Valitsuse poolt heaks kiidetud riigi kinnisvarategevuse strateegiast<sup>1</sup> ja Vabariigi Valitsuse otsustest, mis on tehtud varade RKASile võõrandamise (tsentraliseerimise), kinnisvara juhtimissüsteemi ja rahastamise ning seonduvate poliitikate kohta.

Kuigi kinnisvarastrateegia on üle kümne aasta vana, on see endiselt aja- ja asjakohane. Strateegia eesmärkide saavutamise on küll tegevuskavas planeeritud kauem aega võtnud, kuid eesmärkide täitmisele liigutakse järjest lähemale ning osa eesmärke on ka täidetud (vt ptk 1.1 ja 1.2).

<sup>1</sup>[https://www.rahandusministeerium.ee/sites/default/files/RiigRiigi\\_kinnisvararegister/riigi\\_kinnisvarategevuse\\_strateegia\\_2007.pdf](https://www.rahandusministeerium.ee/sites/default/files/RiigRiigi_kinnisvararegister/riigi_kinnisvarategevuse_strateegia_2007.pdf)

Riigi kinnisvarategevuse strateegia peaesmärke on neli:

1. Vajalike varade parimal viisil arendamine
2. Vajalike varade tõhus korrashoid
3. Mittevajalike varade käibesse suunamine
4. Riigi kinnisvara juhtimissüsteemi loomine.

Riigi kinnisvarareformi on ellu viidud lähtudes nn TOI-strateegiast, mis viitab tegevuste õigele järjekorrale: esmalt varad tsentraliseeritakse (T), siis optimeeritakse pinnakasutus (O) ja tehakse investeringuotsused (I). Riigi kinnisvarareform keskendus algusaastatel varade tsentraliseerimisele RKASi, kuna strateegia kohaselt on see oluline eeldus mittevajalike varade käibesse suunamise ja vajalike varade korrashoiu ning arendamise eesmärkide elluviimisel. Alates 2016. aastast on põhifookuses olnud optimeerimine ja investeerimine.

Strateegia koostamise ajaga võrreldes on riigis muutunud mitmed põhimõtted. Aastate jooksul on ilmnenud, et kõiki hoonestatud varasid ei ole mõistlik RKASile üle anda, üle poole hoonete pinnast on jätkuvalt riigi omandis. Ka neid hooneid tuleb tõhusalt korras hoida ja arendada. Käesoleva koondaruandega tõdeme, et tsentraliseerimine on lõpusirgel ning **soovime saavutada kokkulepet, milline korraldusmudel igale hoonele pikemas perspektiivis jääb**. Vt lähemalt ptk 1.5.

Mitmeid riigi funktsioneerimiseks vajalikke tegevusi viiakse ellu riigiasutuse asemel sihtasutuse vormis. Asutuse tegevusvormi muutusega on mitmeid hoonestatud kinnistuid riigivaraseaduse kohaselt riigi omandist võõrandatud. Samas vajavad need hooned endiselt ülalpidamiseks ja (p)arendamiseks riigipoolset rahalist tuge.

Väga oluline on teha ratsionaalseid arendamisotsuseid, tagada varade tõhus korrashoid ja optimaalne pinnakasutus sõltumata vara omandist ja teenuse pakkujast. RKAS võiks olla ka edaspidi riigile eelistatud teenusepakkuja, kuid ka riigi omandisse jäävatele hoonetele tuleb tagada RKASilt üüritud hoonetega võrdsed võimalused seisukorra hoidmiseks ja parendamiseks.

Ratsionaalsete pinnakasutuse optimeerimise ja investeerimisotsuste tegemiseks ning korrashoiuks on vaja juhtimissüsteemi, et otsustega seotud osapoolte õigused, kohustused ja vastutus ning otsustusprotsessid oleksid kokku lepitud, et otsustajatel oleks olemas vajalik informatsioon jms. Peamised juhtimissüsteemi osad (riigivaraseadus ja riigi kinnisvararegister) valmisid 2009.-2010. aastal, neid on jooksvalt edasi arendatud. Senini on puudu kinnisvaraportfelli planeerimise ja eelarvestamise ning kuluarvestuse alused, seda on arendatud alates 2016. aastast nn HOPE projektiga<sup>2</sup> (HOPE – hoonestatud kinnisvara optimeerimine, planeerimine ja eelarvestamine). Uut arendatavat juhtimissüsteemi kirjeldatakse peatükis 1.6. Uue juhtimissüsteemi üheks võtmeelemendiks on **kinnisvara juhtimiskava**, mis on ülevaade riigi kasutuses varadest, nende seotusest põhitegevusega ja varaga seotud kuludest. Hoonestatud kinnisvara on eelkõige kui ressurss, mis tuleks siduda riigi põhitegevusega ja tegevuspõhise eelarvestamisega (TERE). Esimesed kinnisvara juhtimiskavad valmisid 2018. aasta lõpus, nende alusel tehtud portfelliülevaade on esitatud peatükis 2. Esimestes juhtimiskavadades ei ole veel loodud seost ressursi ja põhitegevuse vahel, see on järgmiste juhtimiskavade koostamisel prioriteediks.

Kinnisvara juhtimiskavade koostamisel hinnati riigi hoonete seisukorda ja remondivajadust. Riigi hoonete seisukord ei ole halb, kuid seisundi säilitamiseks on vaja panustada senisest veelgi rohkem, sest kriitiline remondivajadus on suur ning korrashoidu panustamata võib praegune suures osas

<sup>2</sup> <https://www.rahandusministeerium.ee/et/eesmargidtegevused/riigi-kinnisvararegister/strateegia/hope>

välisvahendite abil saavutatud valdavalt hea ja rahuldav seisukord muutuda kiiresti halvaks ja mitterahuldavaks (vt ptk 2.3).

Riigi kasutatavatest büroodest eristuvad parema seisukorra ja optimaalsema pinnakasutusega Tallinnas ja Tartus asuvad bürood. Neis linnades on enamus büroopinnast üüritud erasektorist. Mitteturupiirkondades seevastu on valdav osa büroodest RKASi või riigi omandis ning ka hoonete seisukord on kehvem ja pinnakasutus ebaefektiivsem (vt ptk 2.4), kuna nii RKASi kui riigiasutuste endi tehtud investeeringud mõjutavad valitsussektori tasakaalu. Tulenevalt asjaolust, et mitteturupiirkonnas asuvate riigile vajalike hoonete investeerimisvajadus on võimalustest kordades suurem, oleme seisukohal, et **Tallinnas ja Tartus asuvate riigile vajalike kinnisvaraobjektide puhul tuleks rakendada põhimõtet kasutada võimalikult palju turul pakutavat kinnisvara ja kaaluda koostöövorme, millega ei kaasne riigipoolse investeeringu vajadust.**

Oluline on märkida, et kinnisvara juhtimiskavade käigus hinnatud hoonete seisukord ja remondivajadus on hinnatud masshindamise meetodil ehk üldistatult ja on ligikaudne. Praktika näitab, et detailhindamisel võib hoone seisukord osutuda halvemaks, st remondivajadus on suurem. Samuti tuleb arvestada, et lisaks remondile, mis kõrvaldab füüsilise ja osaliselt funktsionaalse kulumise, on hooneid vaja aeg-ajalt kohandada kasutaja muutuvatele vajadustele vastavaks ehk teha parendustöid. Nende tööde vajadust on masshindamise käigus keerukas prognoosida. Kohandus- ja parendustööde tegemine ilmneb praktikas remonttööde käigus või ka erakorraliselt ilma, et hoone vajaks remonti. Selliste tegevuste rahastamine peab olema juhitud paindlikult. Praktika on näidanud, et senine rahastamispoliitika suunata remontidesse rohkem vahendeid üürist rahastatava remondikomponendi kaudu on ennast õigustanud ja sellega tuleks jätkata. 2018. aastal loodi RKASi juurde optimeerimisreserv, mis võimaldab paindlikumalt rahastada kohandamis- ja parendustöid, mis toetavad muu hulgas ka pinnakasutuse optimeerimist (nt riigimajade projekt). RKASi optimeerimisreservi tuleks järk-järgult suurendada arvestades riigieelarve võimalusi.

Kinnisvara uue juhtimissüsteemi üldine suund ongi viia hoonete seisukorra hoidmiseks ja parendamiseks tehtavad üksikotsused Vabariigi Valitsuse tasemelt valitsemisala tasemele (Vabariigi Valitsus teeks otsused kogumi ehk sisuliselt programmi põhiselt), see on kooskõlas tegevuspõhise eelarvestamise põhimõtetega ning riigireformi põhimõttega vähendada halduskoormust ja suurendada paindlikkust. Vabariigi Valitsus saaks keskenduda ja jääks ka edaspidi otsustama uusi strateegilisi investeeringuid, kuid olemasolevate varadega seotud otsused teeksid valitsemisalad koos kinnisvarateenuste pakkujatega (vt ka ptk 2.5).

Investeeringute diferentseerimist olulisuse järgi soovitasid Eestile ka Rahvusvahelise Valuutafondi (IMF) eksperdid, kes hindasid 2018. aastal Eestit PIMA (*Public Investment Management Assessment*) projekti raames<sup>3</sup>. Samuti viitasid nad vajadusele oluliselt parandada tervikülevaadet portfelist ja investeeringute sidumist strateegiliste arengukavadega, mis on peamised uue juhtimissüsteemi nurgakivid.

Riigi investeeringute analüüsi ja otsustamise reeglid vajavad täpsustamist, see on töös. Rahandusministeeriumis on käimas kaks suurt projekti, millega eeldatavalt 2020. aasta kevadeks täpsustatakse riigi investeeringute tegemise aluseid ja kujundatakse välja **avaliku sektori investeeringute kontseptsioon**, mis ühendab nii riigi ruumilise planeerimise (Ruumiloome ekspertrühma lõpparuandes<sup>4</sup> esitatud jätkutegevused) kui ka riigi strateegilise planeerimise (IMF PIMA

<sup>3</sup> [https://www.rahandusministeerium.ee/sites/default/files/Riigieelarve\\_majandus/estonia-pima-final-report.pdf](https://www.rahandusministeerium.ee/sites/default/files/Riigieelarve_majandus/estonia-pima-final-report.pdf)

<sup>4</sup> [https://www.riigikantselei.ee/sites/default/files/riigikantselei/strateegiaburoo/ruumiloome\\_lopparuanne\\_.pdf](https://www.riigikantselei.ee/sites/default/files/riigikantselei/strateegiaburoo/ruumiloome_lopparuanne_.pdf)

projekti jätkutegevused). See hõlmab lisaks hoonestatud kinnisvarale ka rajatistesse tehtavad investeeringud ning vaatleb avalikku sektorit veidi laiemalt.

Mittevajalike varade käibesse suunamine on pidev tegevus. Mittevajalike hoonestatud kinnistute RKASile üleandmise lõpetamisest raporteerisime juba eelmises koondaruandes (2015), kuid riigi pinnakasutuse ümberkorraldamisel jääb jätkuvalt hooneid mittevajalikuks, needki varad suunatakse RKASi müügiportfelli. Riigil jääb mittevajalikuks ka kinnistuid, mida võõrandada ei ole võimalik ja millel olev hoonestus tuleks lammutada. Lammutamiseks ei ole rahalisi vahendeid planeeritud. Seepärast kavatsame järgmistel aastatel **kinnisvara juhtimiskavades kaardistada lammutamist vajavad hooned** ja planeerida lammutamiseks vajalikud vahendid. Samuti on vaja **korrastada hoonete andmed riiklikes andmekogudes** (vt ptk 1.4). Omaette teemaks on mittevajalikud varad, mis on riigile loovutatud ja millega kaasneb märksa komplekssem probleemistik (vt ptk 4).

### Hoonestamata kinnisvara

Hoonestamata maad valitseb valdavalt Keskkonnaministeerium. Kuigi Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud maapoliitikat ei ole, lähtutakse valitsemisel Vabariigi Valitsuses heakskiidetud maareservi põhimõtetest ning mittevajaliku maa müügi kriteeriumidest<sup>5</sup>. Eelmises koondaruandes tegime ettepaneku kompetentsi koondamiseks, tegevuste dubleerimise vältimiseks, maareservi otstarbekaks ja jätkusuutlikuks haldamiseks ning tehingutes ühtsete põhimõtete rakendamiseks koondada hoonestamata maade valitsemise ja tehtavate tehingute kompetents Keskkonnaministeeriumi valitsemisalas. Maavalituste kaotamise ning koondaruandes tehtud ettepaneku tulemusel ongi maade valitsemine koondunud peamiselt Keskkonnaministeeriumile, kuid üksikuid maatehinguid teevad endiselt ka teised valitsemisalad. Leiame, et otstarbekas oleks **mittevajalikku maad võõrandama ja kasutamiseks andma volitada Keskkonnaministeeriumit** (vt ptk 3.1).

Riigivaraseaduse ja maareformiseaduse alusel on kohalikele omavalitsustele võimalik tasuta või alla hariliku väärtuse tasu eest võõrandada kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse alusel KOVi ülesannete täitmiseks vajalikku maad. Sellisel alusel omandatud kinnistutel on 10-aastane võõrandamise piirang. Piirangu rakendamise ja täitmise kontrolliga kaasneb aga Maa-ameti hinnangul suur halduskoormus riigile, mistõttu tuleks nüüd, peale haldusterritoriaalse reformi läbiviimist ja KOVide finantseerimis põhimõteteid kokku leppides kaaluda piirangust saadava kasu ja halduskoormuse vahelist proportsiooni. Aruandes leiame, et vajalik on **analüüsida kohaliku omavalitsuse omandise antud maa võõrandamise üle järelevalve teostamise vajalikkust ja võimalust kohustada kohalikke omavalitsusi välja selgitama riigi huvi munitsipaalomandisse saadud maade võõrandamisel ja kasutamiseks andmisel** (vt ptk 3.3).

Maareformi käigus hoonestusõigusega koormatud kinnistute haldamine on muutumas riigile ebamõistlikult koormavaks. Hoonestusõigusega koormatakse hoonetealust maad, mida hoone omanikud ei erastanud. Kuna tegemist on valdavalt inimeste elukohana kasutatavate hoonete aluse ja riigile mittevajaliku maaga, on otstarbekas need maad võõrandada ehitise omanikule. See eeldab **hoonestusõigusega koormatud kinnistu lihtsustatud korras hoone omanikule võõrandamise regulatsiooni välja töötamist** (vt ptk 3.3).

Hoonestamata maade valitsemise tsentraliseerimisel on selgunud, et erinevatel aegadel ja erineva regulatsiooni alusel kasutusse antud maatulundusmaa kasutustasud erinevad kordades. Maareformiseaduse alusel kasutusvaldusega koormatud maade kasutustasud on marginaalsed. See seab aga ebavõrdsesse konkurentsiolekorda põllumajandustootjad, kes rendivad maad turutingimustel. Kuivõrd lähiaastatel on saabumas kasutusvalduse lepingute pikendamise tähtajad, on

<sup>5</sup> <https://www.maaamet.ee/en/node/1800>

sobiv hetk tasude alused ühtlustada. Selleks on vaja **välja töötada regulatsioon, mis tagaks kõigile riigivara kasutamisest huvitatud isikutele võrdsed võimalused ja tingimused riigile kuuluva põllumajandusmaa kasutamiseks võtmisel** (vt ptk 3.4).

#### Rahandusministeeriumi järeldused ja seisukohad

Käesolevas aruandes oleme jõudnud järgnevate järelduste ning seisukohtadeni:

1. Lammutamisvajaduse prognoosimiseks tuleb koos kinnisvara juhtimiskavade uuendamisega välja selgitada hoonete andmete korrastamise vajadus ning markeerida lammutatud ja lammutamist vajavad hooned ning rajatised. (ptk 1.4)
2. Tsentraliseerimise edukaks lõpetamiseks tuleb potentsiaalselt üle antavast portfelist otsustada objektipõhiselt, millised kinnistud kuuluvad RKASile võõrandamisele. (ptk 1.5)
3. Hoonestatud kinnisvara planeerimist ja eelarvestamist tuleb jätkata kinnisvara juhtimiskavade alusel, sidudes kinnisvararessursside võtmenäitajad programmidega ning liikudes pikaajalise investeringuvajaduse ülevaate tekkimise suunas. Samuti on oluline laiendada juhtimissüsteemi ulatust ja kokku leppida, millised riigi juriidilised isikud ja kuidas süsteemiga liituvad ning kuidas saab KOVide kinnisvaraportfelli juhtimisel ära kasutada riigis välja arendatavat juhtimissüsteemi. (ptk 1.6)
4. Jätkata riigimajade projektiga maakonnakeskustes. Tallinnas ja Tartus asuvate riigile vajalike kinnisvaraobjektide puhul rakendada põhimõtet kasutada võimalikult palju turul pakutavat kinnisvara ja kaaluda koostöövorme, millega ei kaasne riigipoolse investeringu vajadust. (ptk 2.4)
5. Seada eesmärgiks 5 aastaga hoonete remondivõlast välja toomine. Riigi eelarvestrateegiat planeerides rakendada ka edaspidi põhimõtet suurendada kogumipõhiseid investeringuvahendeid. (ptk 2.5)
6. Tegevuste dubleerimise vähendamiseks ja riigivara valitsemisel ühtsete põhimõtete järgimise tagamiseks tuleb jätkata riigivara valitsejale mittevajaliku maa haldamise ja käibesse suunamise koondamist Keskkonnaministeeriumi valitsemisalasse. (ptk 3.1)
7. Keskkonnaministeeriumil töötada välja regulatsioon, mis tagab maareformi seaduse alusel seatud hoonestusõiguse omanikule õiguse koormatud kinnisvahi omandada lihtsustatud korras. (ptk 3.3)
8. Keskkonnaministeeriumil ja Rahandusministeeriumil analüüsida kohaliku omavalitsuse omandisse antud maa võõrandamise üle järelevalve teostamise vajalikkust ja võimalust kohustada kohalikke omavalitsusi välja selgitama riigi huvi munitsipaalomandisse saadud maade võõrandamisel ja kasutamiseks andmisel. Vajadusel teha ettepanekud õigusliku regulatsiooni muutmiseks. (ptk 3.3)
9. Keskkonnaministeeriumil töötada välja regulatsioon, mis tagaks kõigile riigivara kasutamisest huvitatud isikutele võrdsed võimalused ja tingimused riigile kuuluva põllumajandusmaa kasutamiseks võtmisel. (ptk 3.4)

# HOONESTATUD KINNISVARA

## 1. Hoonestatud kinnisvara strateegia

### 1.1. Riigi kinnisvarategevuste strateegia

Hoonestatud kinnisvara valitsemisel lähtutakse 2007. aastal Vabariigi Valitsuse poolt heaks kiidetud riigi kinnisvarategevuse strateegiast<sup>6</sup> ja varade Riigi Kinnisvara ASile (RKAS) üleandmist, kinnisvara juhtimissüsteemi ja rahastamist puudutanud Vabariigi Valitsuse otsustest ning muudest seonduvate poliitike kohta tehtud otsustest.

Riigi kinnisvarategevuse strateegia tegevuskavast on suurem osa tegevusi ellu viidud, kuid mitmed on viibinud või siis jäänud täitmata tulenevalt muutunud tegevuskeskkonnast. Nii ei ole Riigi Kinnisvara ASi nimetatud riigile kinnisvarateenuste pakkujaks eeskätt vara valitsejate vastuseisu tõttu. Riigivaraseaduse menetlemisel aastatel 2008-2009 ei nõustunud seaduses nimetama RKASi riigile kinnisvarateenuse pakkujaks, vaid sooviti jätta õigus teenusepakkuja nimetamiseks Vabariigi Valitsusele. Valitsusele on alates 2010. aastast korduvalt esitatud vastava korralduse eelnõu, kuid konsensuse puudumise tõttu ei ole seda vastu võetud. Kuluarvestussüsteemi väljatöötamine ei ole olnud tähtaegselt võimalik, sest kinnisvara kuluarvestust ei saa luua eraldiseisvana teiste ressursside kuluarvestusest. Strateegia põhialused on siiski jätkuvalt kehtivad, nendest juhendatakse ka praegu.

Riigi kinnisvarategevuse strateegias kokku lepitud väärtused on jätkuvalt aja- ja asjakohased:

- **funktsionaalsus** – kliendi väärtustamine, töötaja väärtustamine, ökoloogiline säästlikkus, ruumikujunduse väärtustamine;
- **esinduslikkus** – riigi väärtustamine kodanike ja külaliste silmis;
- **majanduslik efektiivsus** – kinnisvarakeskkonna ettenähtud kvaliteedi taseme ja dünaamika saavutamine väikseima kogukuluga;
- **informatiivsus** – kinnisvarategevuse juhtimiseks vajaliku info piisavus, selgus, täpsus ja arusaadavus;
- **avalikustamine** - õigustatud isikute infole juurdepääsu tagamine;
- **läbipaistvus** – eeskirjade kehtestamine ning nende täitmise dokumenteeritus, mis võimaldaks tehinguid/ protsesse jälgida ja mõista.

Riigi kinnisvarastrateegia missioon ja visioon aitavad hoida fookust olulisel ning on jätkuvalt aktuaalsed.

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

Missioon rõhutab, et riigi kinnisvara on eelkõige riigi tegevuseks ja avalike teenuste osutamiseks vajalik ressurss, mis on väga aktuaalne seoses tegevuspõhisele eelarvestamisele (TERE) üleminekuga. Kinnisvara ei ole asi iseeneses, teda tuleb juhtida kui ressursi, mis peab olema kasutatud kuluefektiivselt ja mis peab toetama riigi strateegilisi eesmärgi ja tulemuslikkust.

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

Kuigi missiooni järgi on kõige olulisem riigi toimimise toetamine, on oluline, et riik järgib enda kehtestatud erinevaid nõudeid ja kinnisvaraga seotud poliitikaid ning on eeskujuks teistele kinnisvara kasutajatele ja omanikele. Riik ei ole seda alati olnud.

<sup>6</sup> <https://www.rahandusministeerium.ee/et/eesmargidtegevused/riigi-kinnisvararegister/strateegia>

- **2017.-2018. aastal tegutsenud Ruumiloome ekspertrühma** hinnangul<sup>7</sup> ei lähtu riigi investeeringud kinnisvarasse elukeskkonna parendamise eesmärgist, domineerivad pinna- ja kuluefektiivsuse kriteeriumid, erinevate asutuste töö ei ole omavahel koordineeritud.
- **2018. aasta lõpus analüüsis Eesti avaliku sektori investeeringute juhtimist IMF ekspertrühm<sup>8</sup>**, kes üldjoontes oli väga tunnustav Eesti investeeringute juhtimise suhtes, kuid arendamist vajavate tegevustena tõi välja projektide hindamise ja valiku tegemise protsessi ning portfelli tervikülevaate puudumise.
- Samadele järeldustele on jõudnud Rahandusministeerium juba varasematel aastatel (vt nt eelmine kinnisvara koondaruanne<sup>9</sup>): kinnisvaraportfelligist tervikülevaate mitte omamine, pikaajalise planeerimise puudumine ja kinnisvaraüksuse kavandamise etapis kiirustamine on peamised põhjused, miks riigi kinnisvaraotsused ei ole alati õnnestunud. **2016. aastal käivitatud Hoonestatud kinnisvara Optimeerimise, Planeerimise ja Eelarvestamise protsesside (HOPE) projekti** (vt ptk 1.6) eesmärgiks on just nende tegevuste arendamine: portfelli tasemel ülevaate loomine (kinnisvara juhtimiskavad), pikaajaline planeerimine, otsustamisel elueakuludest lähtumise otsustuspraktikasse toomine, projekteerimise eel kavandamistegevustele panustamine.

Kõik kolm eelnimetatud projekti on praegu töös Rahandusministeeriumi koordineerimisel, neil on suur ühisosa. Nende projektide sünergias on eeldus, et meil tekib terviklik riigi investeeringupoliitika, mis ühendab riigi ruumilise planeerimise (Ruumiloome projekt) ja riigi strateegilise planeerimise (PIMA projekt) ning annab selgemad alused, kuidas riik kinnisvaravajaduste kavandamisel otsuseid teeb (HOPE projekt).

Ehitiste pikaajalise planeerimise (ehituse pika vaate) teemadega on süsteemselt asunud tegutsema ka Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ehituspoliitika üksus, kellega koostöös Rahandusministeerium oma regulatsioone arendab. Erinevate valdkondade vaheline koostöö on peamine märksõna ka ruumiloome teemade jätkutegevusi ellu viivas töörühmas, mille esmaseks eesmärgiks on otsida ühisosa ja katmata alad erinevates kinnisvara, ehitiste ja ruumi valdkonda reguleerivate struktuuriüksuste töös. Rahandusministeeriumist on töörühma kaasatud riigi kinnisvarapoliitika ja riigi planeeringupoliitika kujundajad, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumist ehituspoliitika kujundajad, Keskkonnaministeeriumist riigi maapoliitika ja maastikukaitse poliitika kujundajad, Kultuuriministeeriumist riigi arhitektuuripoliitika ja muinsuskaitsepoliitika kujundajad. Töö tulemused koos vajalike muudatusettepanekutega esitatakse Vabariigi Valitsusele 2020. aasta alguses.

## 1.2. Strateegia eesmärkide täitmine

Riigi kinnisvarategevuste strateegial on neli peaesmärki, millest siinkohal ülevaate anname.

1. **Vajalike varade parimal viisil arendamine** - riigi kinnisvarategevuse strateegia järgi viiakse arendustegevusi ellu eelkõige RKASi kaudu. Valdavalt teeb RKAS investeeringuid enda omandis olevatesse varadesse oma- või võõrkapitalist ning vara kasutatav asutus tasub tehtud investeeringu eest üüri kapitalikomponendi kaudu. Juhtudel, kus investeering tehakse riigieelarvest riigi omandis olevasse varasse, saab RKAS vara arendamisel pakkuda nt projektijuhtimise teenust. Kuna RKAS kuulub 2008. aastast alates valitsussektorisse, siis otsustakse RKASi investeeringud koos riigieelarvest tehtavate investeeringutega riigi eelarvestrateegia protsessis Vabariigi Valitsuse poolt. 2018. aastal loodi RKASi investeeringute

<sup>7</sup>[https://www.riigikantselei.ee/sites/default/files/riigikantselei/strateegiaburoo/ruumiloome\\_lopparuanne\\_.pdf](https://www.riigikantselei.ee/sites/default/files/riigikantselei/strateegiaburoo/ruumiloome_lopparuanne_.pdf)

<sup>8</sup>[https://www.rahandusministeerium.ee/sites/default/files/Riigieelarve\\_majandus/estonia-pima-final-report.pdf](https://www.rahandusministeerium.ee/sites/default/files/Riigieelarve_majandus/estonia-pima-final-report.pdf)

<sup>9</sup>[https://www.rahandusministeerium.ee/sites/default/files/RiigRiigi\\_kinnisvararegister/riigi\\_kinnisvara\\_valitse\\_mise\\_koondaruanne\\_2013-2014.pdf](https://www.rahandusministeerium.ee/sites/default/files/RiigRiigi_kinnisvararegister/riigi_kinnisvara_valitse_mise_koondaruanne_2013-2014.pdf)

paindlikumaks juhtimiseks optimeerimise reserv, mis võimaldab teha olemasoleva portfelli parendamiseks vajalikke investeeringuid reservi piires ilma valitsuse täiendava otsuseta. Riigi eelarvestraategias kokku lepitud mahu piires teeb RKAS investeeringukokkulepped kasutajatega ainuaktsionäri kehtestatud põhimõtete alusel. Kuna kõiki riigi omandis hoonestatud kinnistuid ei võõrandata RKASile, siis on eesmärgiks kokku leppida riigi omandisse jääv portfelli ja ka sellele tagada sarnased kogumipõhised investeeringuvahendid.

2. **Vajalike varade tõhus korrashoid** – riigi kinnisvarategevuse strateegia järgi on riigile vajalike varade korrashoid soovitud tagada selliselt, et varad võõrandataks RKASile ja riik üürib endale vajaliku vara tagasi. RKAS kui kompetentsikeskus tagab korrashoiutegevused, vara seisukorra säilimise ja teenuste osutamise talle makstava üüri eest. Üür arvutatakse kulupõhiselt, üüri arvutamise alused on kokku lepitud Vabariigi Valitsuse määrusega<sup>10</sup>. Üür sisaldab lisaks sisse ostetud teenustele ka haldusteenuse tasu, tehnohoolduse teenuse tasu, remondikomponenti tulevikus planeeritavate remontide jaoks ning kapitalikomponenti. Varad, mida on olnud võimalik üle anda, on valdavalt üle antud. Tuginedes välisriikide kogemusele ja tehtud uuringutele teame, et tsentraliseeritud valitsemine RKASi kaudu on mudelina õige, kuid teatud juhtudel on põhjendatud rakendada mõnda muud korraldusmudelit (nt üüriteenuse asemel haldusteenuse tellimine RKASilt nagu Haridus- ja Teadusministeerium seda on teinud või ka ise haldamine nagu nt Kaitseministeerium ja Välisministeerium seda teevad).
3. **Mittevajalike varade käibesse suunamine** – riigiasutuste kasutuses olnud mittevajalikud kinnistud võõrandatakse RKASile, kes suunab need majanduskäibesse kõige efektiivsemal moel arvestades riigi kinnisvaraarenduse pikaajalist perspektiivi (müüb hetkeseisukorras või väärtustab nt tagades planeeringuga suurema ehitusõiguse, kuni vajaduse selgumiseni annab rendile vms). Riigiasutuste kasutuses olnud mittevajalikud varad ongi valdavalt RKASile üle antud ja võõrandatud valdavalt erasektorile, kuid neid tekitab juurde pideva optimeerimistegevusega ning viimastel aastatel ka varade riigile loovutamisel. Loovutatud varasid ei ole mõistlik ega sageli ka võimalik RKASi kaudu võõrandada, vaid lahendused tuleb leida koostöös KOVidega (vt ptk 4).
4. **Riigi kinnisvarajuhtimise süsteemi loomine** – riigi funktsioonide täitmiseks luuakse vajaliku kinnisvara arendustegevuse, haldamise ja korrashoiu kompleksne ja koordineeritud juhtimissüsteem ning selleks vajalikud organisatsioonilised alused, õiguslikud regulatsioonid, infosüsteemid ja motivatsioonimehhanismid. Peale riigi kinnisvarategevuse strateegia heaks kiitmist on vastuvõetud uus riigivaraseadus, loodud riigi kinnisvararegister, kehtestatud üüriregulatsioon. Praegu on loomisel kinnisvara planeerimis- ja rahastamisotsustuste protsesse korrastav juhtimissüsteem (vt ptk 1.6).

Kolme esimese eesmärgi täitmise eelduseks on peetud varade **tsentraliseerimist** ehk võõrandamist RKASile. On tõsi, et keskselt valitsetuna on rohkem võimalusi kulude kokkuhoiuks ja investeeringute suunamiseks, kuid kokkuhoiuvõimalused tekivad ka väiksema portfelli pealt. Võtmeküsimuseks on ülevaate omamine portfelist. Pikemalt käsitleb tsentraliseerimist peatükk 1.5.

Olukorras, kus rahalised võimalused on piiratud ning vajadused on võimalustest suuremad, tuleb varade tõhusaks korrashoiuks ning arendamiseks kinnisvarakasutust ja kulusid **optimeerida**. Seejärel saab **investeerida** optimeeritud portfelli. Sageli on optimeerimise eelduseks investeerimine. Selleks, et varade korrashoidu pikaajaliselt ette planeerida ning investeeringuid kõige kriitilisematesse kohtadesse suunata, on vaja **juhtimissüsteemi**.

---

<sup>10</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/127012017007>

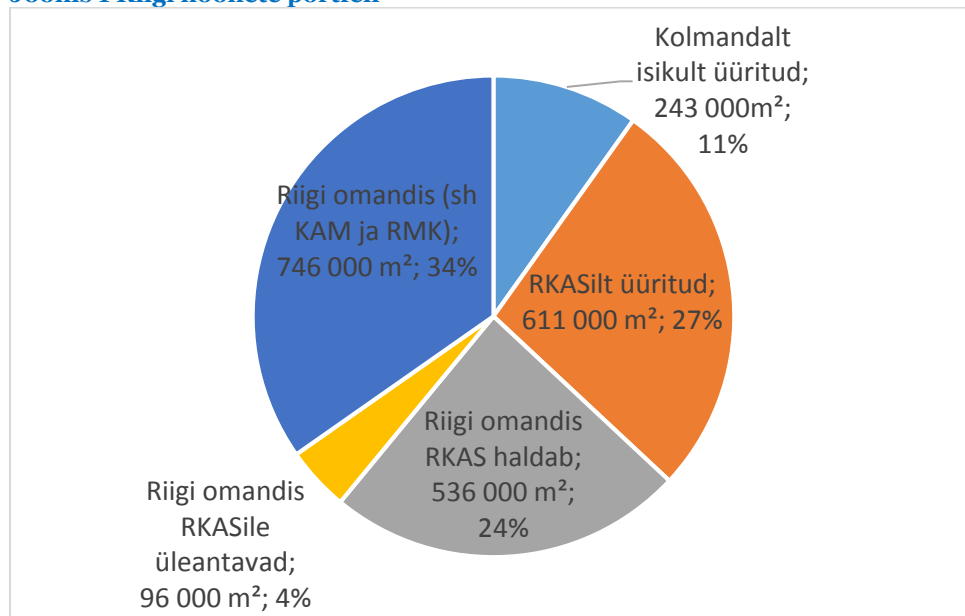
Töötava juhtimissüsteemi olemasolu on iseäranis oluline pidevalt muutuvates tegevuskeskkonnas, milleks riigi reformimine on. Järjest enam on vajadus rakendada paindlikke juhtimisviise, sest muutused on paratamatud, neid tuleb õppida haldama, mitte vältima. Töötavad planeerimisprotsessid ja aktuaalsete andmete olemasolu on äärmiselt oluline just kiireid otsuseid vajavas olukorras, ilma nendeta on süsteem raskesti juhitav. Nimetatud juhtimissüsteemi põhimõtted kiideti heaks Vabariigi Valitsuse 16.03.2018 kabinetiistungil ning nende rakendamine on töös (vt ptk 1.6).

### 1.3. Portfelli ülevaade<sup>11</sup>

Riigi kinnisvararegistris (RKVR) registreeritud hoonete pindala on 2 232 473 m<sup>2</sup>. Sellest on riigi omandis 62% ja kasutuslepingu alusel kasutatav 38% (vt Joonis 1). Lisaks kasutatakse 39 hoones 12 289 m<sup>2</sup> pinda riigisiseste kokkulepete alusel.

RKASilt üürib riik 27% hoonetest, kolmandatelt isikutelt (valdavalt erasektor) 11%. Riigi omandis olevast pinnast on 536 000 m<sup>2</sup> RKASi haldamisel (valdavalt HTMi valitsemisel hooned), ülejäänud suuremad haldajad on Kaitseministeeriumi valitsemisala (508 000 m<sup>2</sup>) ja RMK (105 008 m<sup>2</sup>). 96 000 m<sup>2</sup> osas on üleandmine pooleli või vajab otsustamist.

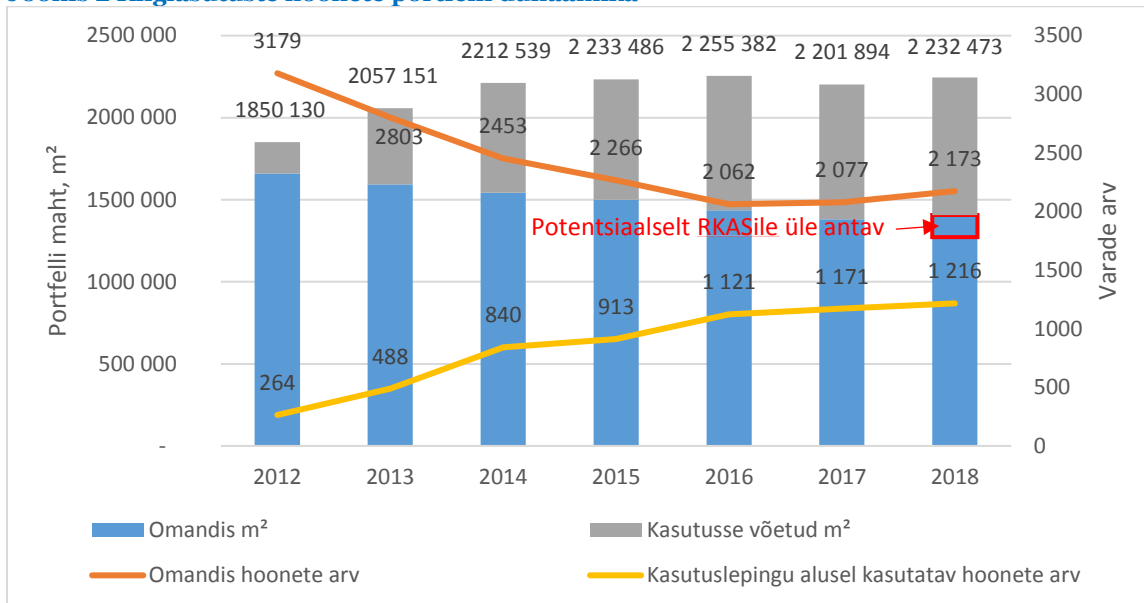
**Joonis 1 Riigi hoonete portfelli**



**Senine pinnaandmete dünaamika ei näita pinnakasutuse optimeerimist** (vt Joonis 2). Kasutusse võetud pinna hulk on aastate vältel kasvanud seoses varade RKASile võõrandamise ja tagasi rentimisega. Samas on jätkuvalt kasvanud ka riigi omandis olevate hoonete arv. Selle põhjusteks on ühelt poolt andmete korrastamine - jätkuvalt võetakse arvele hooneid, mis olid varem registreerimata. Juurde on tekkinud uusi asutusi, näiteks riigigümnaasiumid ja Eesti Geoloogiateenistus. Ehitatud on uusi hooneid, millest suuremad Eesti Rahva Muuseum ja Tallinna Vangla. Lisaks on viimastel aastatel kasvanud riigile varade, eelkõige korterite, loovutamine (vt ptk 4).

<sup>11</sup> Alustabelid ja lisamaterjalid on kättesaadavad Rahandusministeeriumi kodulehel: <https://www.rahandusministeerium.ee/et/eesmargidtegevused/riigi-kinnisvararegister/portfelli-ulevaade>

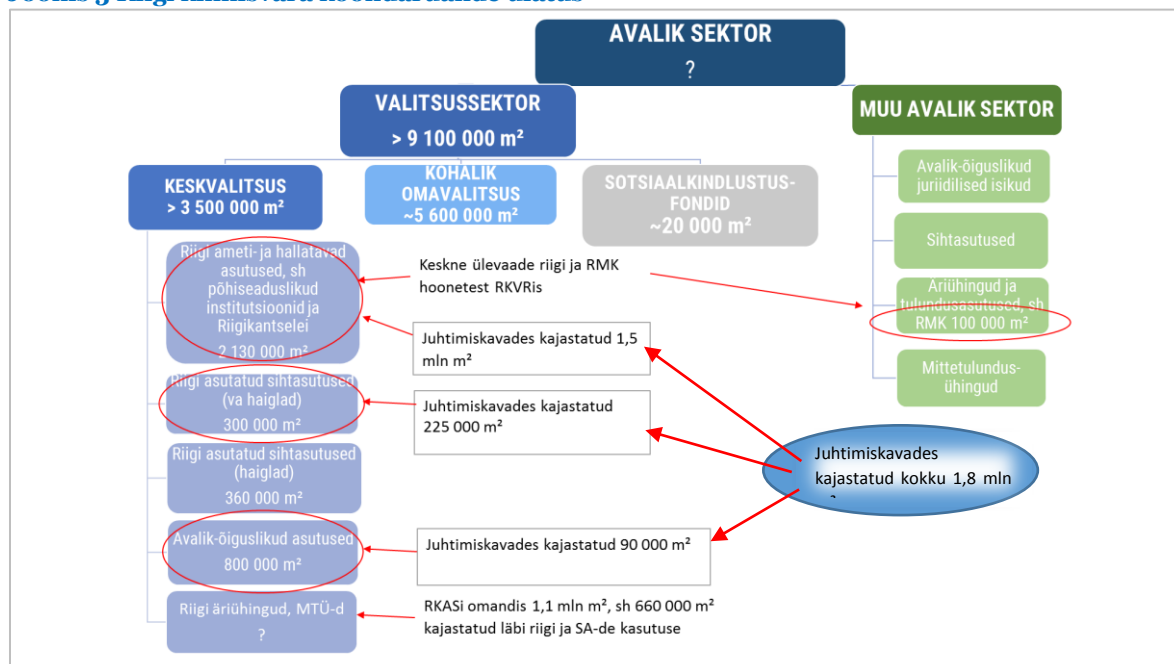
**Joonis 2 Riigiasutuste hoonete portfelli dünaamika**



2018. aastal koostatud kinnisvara juhtimiskavade ulatus erineb veidi riigi kinnisvararegistri ulatusest. Juhtimiskavadesse koondati ka osa riigi asutatud sihtasutuste ja avalik-õiguslike juriidiliste isikute varadest, käsitlemist ei leia Kaitseministeeriumi ega Välisministeeriumi hooned (vt pkt 2).

Illustratiivselt on RKVri ja juhtimiskavade portfellide erinevus toodud Joonis 3.

**Joonis 3 Riigi kinnisvara koondaruande ulatus**



- RKVRis on kajastatud 2,1 mln m<sup>2</sup> riigi ameti- ja hallatavate asutuste ning 0,1 mln m<sup>2</sup> RMK hooned, mis on moodustab ca ¼ kõikidest valitsussektori hoonetest.
- Kinnisvara juhtimiskavades on kajastatud 1,8 mln m<sup>2</sup> hooned. Võrreldes riigi kinnisvararegistri andmetega on lisatud osade riigi sihtasutuste ja avalik-õiguslike isikute hooned (need valitsemisalad, kes soovisid saada ülevaadet). Välja on jäetud põhiseaduslike institutsioonide ja Riigikantselei, RMK, Kaitse- ja Välisministeeriumi hooned ning veel ükskuid hooned erinevatel põhjustel.

Valitsussektori ja kogu avaliku sektori hoonetest keskselt tervikpilt puudub. KOVide hoonete andmed tuginevad Riigikontrolli poolt 2016. aastal tehtud ülevaatele<sup>12</sup>. Üheks võimaluseks tervikpildi saamiseks oleks RKVRi andmekorjet laiendada ja hõlmata RKVRile andmete esitajate ringi ka teised valitsussektori asutused. Seda muudatust saab kaaluda juhtimissüsteemi väljaarendamise käigus.

#### 1.4. Seadustest tulenevate eesmärkide täitmine

##### Ehitisregistri andmete korrastamine

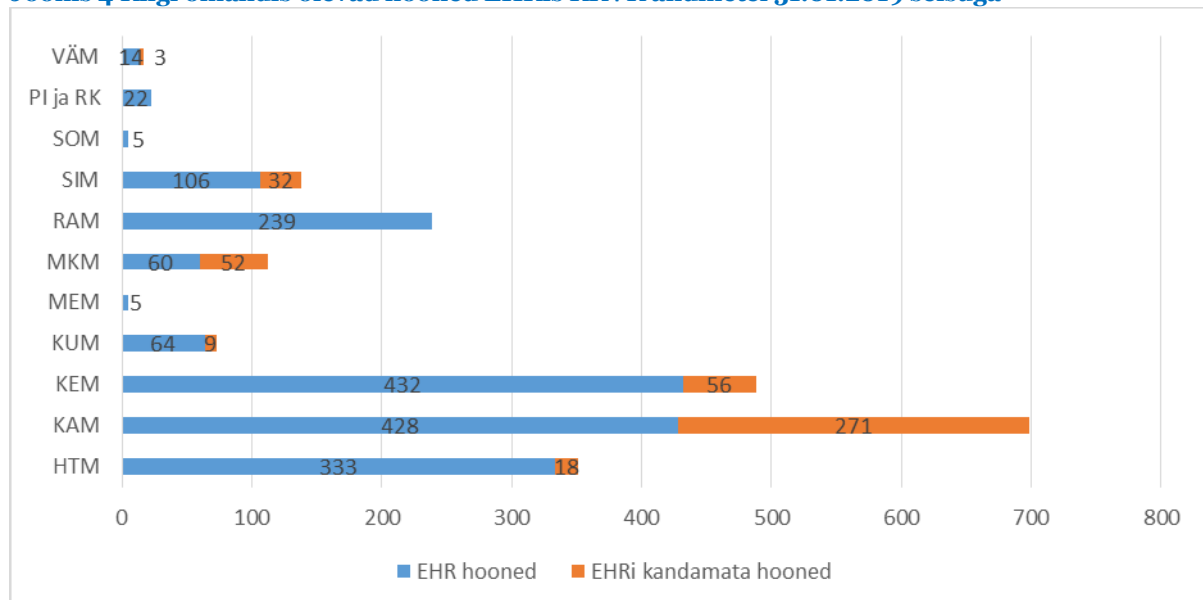
Ehitisseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 26 lõikest 1 tulenevalt korrastatakse ehitisregistri andmed 2020. aasta 1. jaanuariks. Ehitisregistri (EHR) andmete korrastamise käigus kantakse ehitisregistrisse sinna seni kandmata hooned.

2014. a lõpu seisuga oli EHRi kantud 73% RKVRis registreeritud riigi omandis olevate hoonete arvust. 2019. a jaanuari seisuga on EHRi kantud 79% riigi omandis olevatest hoonetest (sh RMK) ja 98% riigi poolt kasutusse võetud hoonetest.

Riik peaks olema eeskujuks seaduste täitmisel, kuid andmed näitavad, et praeguse tempoga ei suudeta tähtajaks hoonete EHRis registreerimise nõuet täielikult täita.

Osaliselt on EHRi kandmata hooned kasutusest maas või lammutatud, seega need ei kuulu EHRis registreerimisele. Osaliselt on tegemist ka registriandmete kvaliteedi probleemiga - hooned võivad olla EHRi kantud, kuid RKVRis on andmed seostamata. Valdava osa EHRi kandmata riigi hoonetest moodustavad Kaitseministeeriumi valitsemisala hooned, mille andmed ei ole avalikud. EHR ei võimalda praegu registreerida kaitsetstarbeliste hoonete andmeid vähendatud koosseisuga. EHRist puuduvad ka mitmed Keskkonnaministeeriumi valitsemisel hooned. Valdavalt on tegemist RMK hoonetega, mis oma pinna väiksuse tõttu ei kuulu EHRis registreerimisele. Siiski puuduvad EHRist ka mitmed riigi hooned, mis peaksid olema seal registreeritud. Näiteks on EHRi kandmata mitmeid Veeteede Ameti hooned.

**Joonis 4 Riigi omandis olevad hooned EHRis RKVR andmetel 31.01.2019 seisuga**



Rahandusministeerium on seisukohal, et **koos kinnisvara juhtimiskavade uuendamisega** tuleks 2019. aasta lõpuks riigivara valitsejatel ja RKASil **selgitada välja hoonete andmete korrastamise vajadus**, sh

<sup>12</sup> <https://www.riigikontroll.ee/tabid/206/Audit/2413/language/et-EE/Default.aspx>

märkida juhtimiskavas hoone ehitisregistrisse kandmata jätmise põhjus ning **markeerida lammutatud ja lammutamist vajavad hooned ning rajatised.**

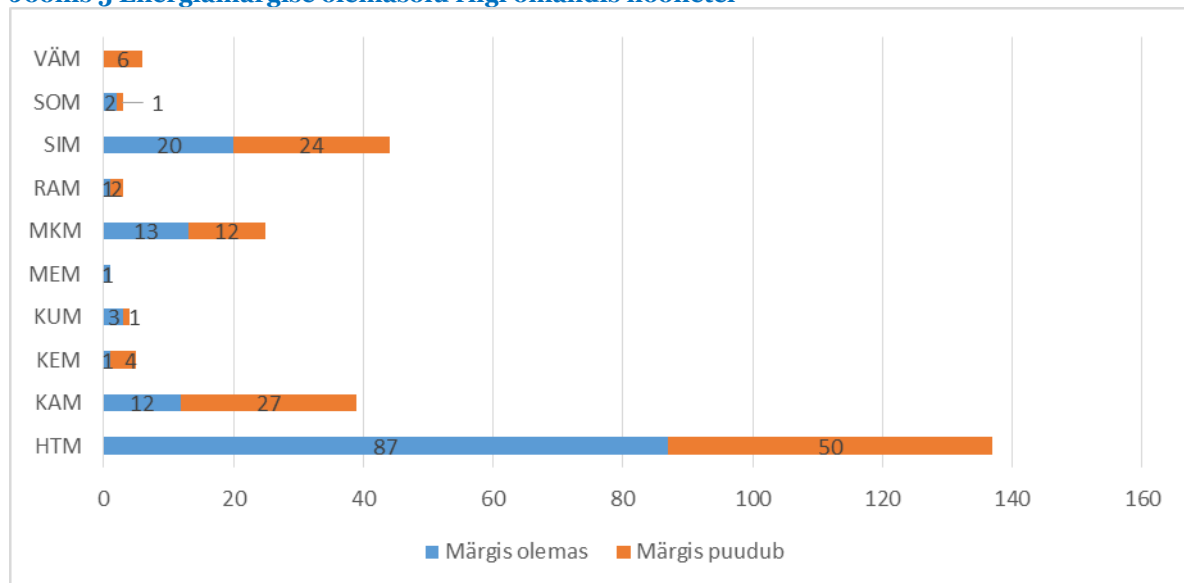
### Energiamärgise paigaldamine

Ehitusseadustiku § 68 kohaselt peab energiamärgis olema paigaldatud nähtavale kohale sisekliima tagamisega hoonetes, kus riigi või kohaliku omavalitsuse või muu avalik-õigusliku asutuse valduses on üle 250 m<sup>2</sup> suletud netopinda, mida isikud sageli külastavad ning mis ei kuulu Ehitusseadustiku § 62 lg 2 erandi alla. Energiamärgisega tõendatakse hoone vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele.

Energiamärgise paigaldamist saab kontrollida vaid paikvaatlusel, seepärast eeldame, et väljastatud energiamärgis on ka hoonele paigaldatud ning hindame eesmärgi täitmist läbi energiamärgise olemasolu. Defineerimata on ka sagedase külastatavuse mõiste. Seepärast eeldame, et kõiki riigi valduses olevaid hooned külastatakse sageli.

Neil eeldustel on riigi omandis ja kasutusse võetud hoonetest energiamärgise paigaldamise kohustusega 667 hoonet. Energiamärgis on neist väljastatud 432 hoonele ehk 65% hoonetest. Seejuures on 78% RKASilt üüritud märgisekohustusega hoonetest märgis olemas, riigi omandis olevatest hoonetest on märgis olemas 52 protsendil. Enim riigi omandis olevaid energiamärgiseta hooned on Haridus- ja Teadusministeeriumil, Kaitseministeeriumil ja Siseministeeriumil (vt Joonis 5). Mitmel juhul on riigi omandis olev energiamärgiseta hoone tegelikult kasutusest väljas või kasutusest välja langemas.

**Joonis 5 Energiamärgise olemasolu riigi omandis hoonetel**



### Energiatõhususe miinimumnõuete täitmine

Energiamajanduse korralduse seaduse § 5 kohaselt korraldab Rahandusministeerium, et igal aastal rekonstrueeritaks 3% energiatõhususe miinimumnõuete kohustusega kuid nõuetele mittevastavate hoonete pinnast energiatõhususe miinimumnõuetele vastavaks.

Seni on riik kohustust täitnud. Viimase nelja aasta keskmisena on miinimumnõuetele vastavaks viidud üle 4% vastava kohustusega hoonetest aastas (2015 – 56 000 m<sup>2</sup>, 2016 – 31 000 m<sup>2</sup>, 2017 – 41 000 m<sup>2</sup>, 2018 – 30 000 m<sup>2</sup>). 2019. aastal tuleb miinimumnõuetele vastavaks viia 28 000 m<sup>2</sup>. Valdavalt viiakse

nõuetele vastavaks RKASi omandis olevat pinda. Nõude täitmisesse on panustanud ka Haridus- ja Teadusministeerium koolivõrgu optimeerimisega.

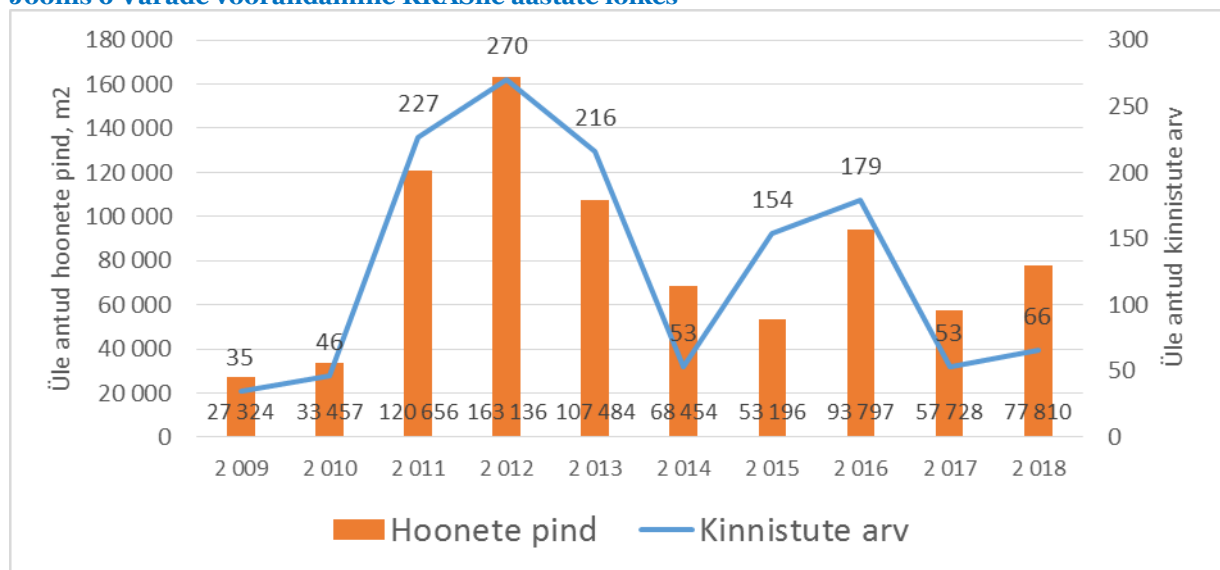
Hoonete energiatõhususe miinimumnõuetele vastavaks viimine ei ole seni olnud planeeritud ega juhitud tegevus, kuna puudub pikaajaline investeringute kava. Kinnisvara juhtimiskava arendatakse selliselt, et selle alusel oleks võimalik planeerida ka nn 3% nõude täitmist.

### 1.5. Tsentraliseerimine

Varade RKASile võõrandamine ehk üle andmine mitterahalise sissemaksena on olnud riigi kinnisvarareformi peamine tegevus. Riigile vajaliku vara edasiseks kasutamiseks sõlmib riik RKASiga üürilepingud ja riigile mittevajalik vara suunatakse müüki.

Joonis 6 on näidatud RKASile võõrandatud kinnistute arv ja hoonete pind aastatel 2009-2018. Kõige aktiivsem oli võõrandamine aastatel 2011 - 2013, peale 2010. aasta Vabariigi Valitsuse vastavat otsust<sup>13</sup>. Edaspidi on üleandmise maht vähenenud. Varem (kohe pärast RKASi moodustamist 2001. aastal) anti üle Justiits- ja Rahandusministeeriumi valitsemisel olevad varad. Need valitsemisalad on kogu kinnisarareformi protsessi läbinud - varad on tsentraliseeritud, portfelli optimeeritud ja korda tehtud (vajades praeguseks juba taas investeringuid füüsilise ja funktsionaalse kulumise kõrvaldamiseks ja kasutaja muutunud vajadustele vastavaks viimiseks).

**Joonis 6 Varade võõrandamine RKASile aastate lõikes**



Kinnisvarastrategia elluviimise käigus on selgeks saanud, et kõikide riigi hoonestatud kinnistute omandi tsentraliseerimine RKASi ei ole vajalik. Rahandusministeerium on seisukohal, et üleandmise kohustusest võib vabastada:

- kaitseotstarbelise ja julgeolekuasutuste kinnisvara (ca 520 000 m<sup>2</sup>) – varad on seotud piirangutega ning lisaks hoonestatud varadele on kaitseotstarbeliste varade portfellis ka hulk hoonestamata ja rajatistega maad. Kaitseministeeriumis on loodud oma kompetentsikeskus - Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus;

<sup>13</sup> 18.02.2010 arutas Vabariigi Valitsus kabinetinõupidamisel riigi kinnisvarainventuuri tulemusi ja kinnisvarastarteedia rakendamist 2010-2014 ning otsustas muu hulgas: "Riigivara valitsejatel anda kokkulepitud nimekirjade alusel RKASile üle nende valitsemisel olevad üldotstarbelised hoonestatud kinnisasjad (büroohooned) 30. juuniks 2011. a ja eriotstarbelised kinnisasjad 31. detsembriks 2012. a."

- Põhiseaduslike institutsioonide kasutuses oleva kinnisvara (ca 25 000 m<sup>2</sup>) – põhiseaduslike institutsioonide valitsemisel vara võõrandamise otsustamine ei ole Vabariigi Valitsuse pädevuses;
- Välisministeeriumi (sh saatkondade) kasutuses oleva kinnisvara (ca 50 000 m<sup>2</sup>) – enamus Välisministeeriumi portfelist on esindusfunktsiooniga ja asub välismaal, mille haldamine RKASi kaudu oleks tarbetult keerukas ja kulukas. Välisministeerium korraldab oma varade haldamise oma meeskonnaga;
- RMK hoonestatud kinnistud (ca 105 000 m<sup>2</sup>) – RMK omandis hooned on valdavalt avalikult kasutatavad metsamajad, mis on osa RMK põhitegevusest. Suure osa RMK portfelist moodustavad ka rajatised;
- muuseumid, mis on plaanis ümber kujundada sihtasutusteks (ca 26 000 m<sup>2</sup>) ja mille tegevus on vastava kinnisvaraga tihedalt seotud (nt maja- või vabaõhumuuseumid);
- loovutatud korterid jm varad (ca 15 000 m<sup>2</sup>), kus probleemi lahendamiseks ei piisa vara võõrandamisest turul.

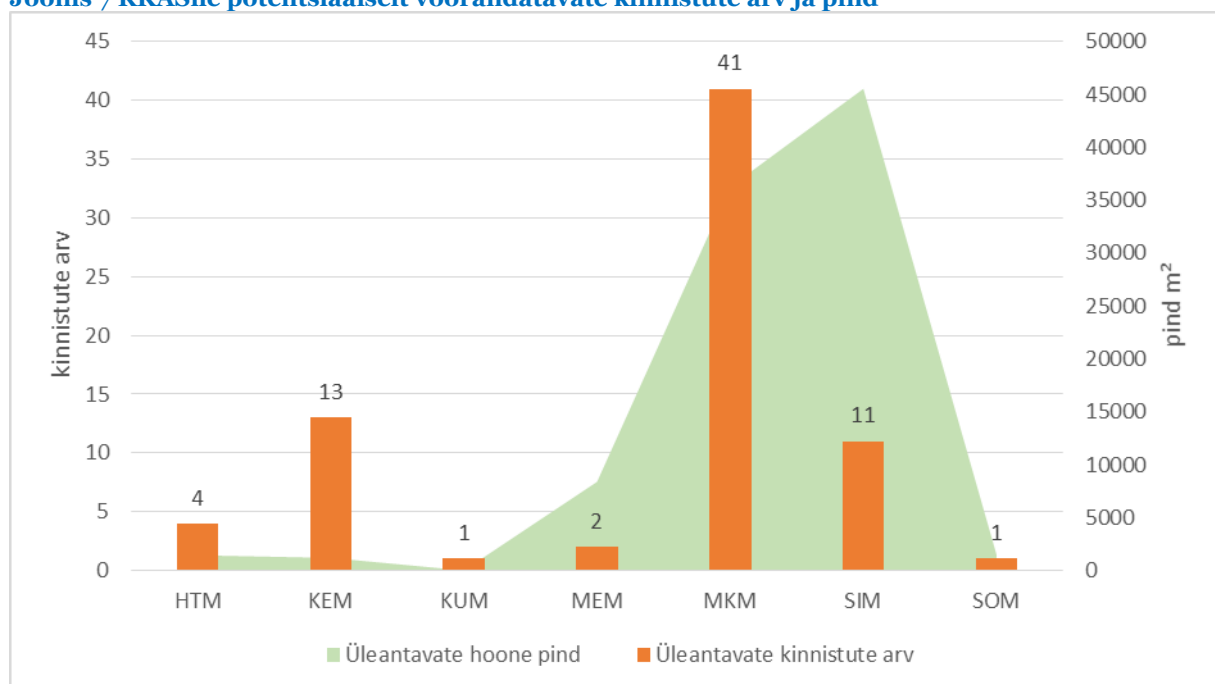
Haridus- ja Teadusministeeriumi kui suurima portfelliga valitsemisala (omandis ca 535 000 m<sup>2</sup>) hoonestatud kinnistute RKASile üle andmine tehakse etapiviisiliselt. Riigi omandis ja koolide (va rakenduskõrgkoolid) kasutatavat kinnisvara haldab 2019. aastast alates RKAS. Vara omand kuulub tsentraliseerimisele pärast koolivõrgu korrastamist, sest koolivõrgu ümberkorraldamise käigus võõrandatakse osa varadest KOVidele või avalik-õiguslikele isikutele. RKASi kaudu oleks omaniku vahetus suurema halduskoormuse ja kuludega.

Eelnevast tulenevalt võib väita, et hoonete tsentraliseerimine RKASi on lõpusirgel, sest enamik üle antavatest varadest on RKASile juba võõrandatud. Vt ka Joonis 2.

**Tsentraliseerimise edukaks lõpetamiseks tuleb potentsiaalselt üle antavast portfelist otsustada objektipõhiselt, millised kinnistud kuuluvad RKASile võõrandamisele ja milliseid ei pea üle andma.**

Eelnevat arvestades on Joonis 7 näidatud valitsemisalade kaupa aastatel 2019 - 2020 potentsiaalselt RKASile võõrandatava kinnisvara hulk.

**Joonis 7 RKASile potentsiaalselt võõrandatavate kinnistute arv ja pind**



Lähiaastatel on oodata järgmisi üleandmisi:

**Haridus- ja Teadusministeeriumi** haldusalas on lähiajal plaanis 4 riigile mittevajaliku kinnistu üleandmine.

**Keskonnaministeeriumi** valitsemisalas (va RMK) on 2019. aasta jooksul plaanitud vara üleandmine lõpule viia. Osade varade puhul tuleb enne üleandmist viia läbi maareform. RKASile ei võõrandata Tallinnas Toompuiestee 26 asuvat Loodusmuuseumi hoonet (antakse RMK volitatud valitsemisele) ega Auvere jäätmejaama kinnistut. Viimane vajab esmalt strateegilist otsust, kuidas riik vastavat teenust korraldab.

**Kultuuriministeeriumi** valitsemisalas on muuseumide reformi käigus otsustatud, millised muuseumid kujundatakse ümber sihtasutusteks. Tarbekunsti- ja Disainimuuseumi kinnistu on otsustatud üle anda RKASile, rohkem üle anda ei ole plaanis. Riigiasutusena jääb tegutsema Võru Instituut, mille all on muuseumiosakond, kuhu kuuluvad vabaõhumuuseumi tüüpi Mõniste ja Põlva talurahvamuuseumid ning Kreutzwaldi majamuuseum. Eesti Rahva Muuseumi sobilik tegevusvorm ei ole veel otsustatud.

**Maaeluministeeriumi** haldusala varad anti enamjaolt üle 2018. aastal, jäänud on kolm kinnistut, millest ühe osas on pooleli erastamisvaidlus. Ülejäänud kaks, sh ministeeriumi peahoone, on otstarbekas üle anda.

**Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi** valitsemisalas on RKASilt kasutusse võetud ainult 7% valitsemisala hoonete pinnast. Riigi omandis on veel 50 hoonestatud kinnistut, millest 23 on büroopinnad (16 000 m<sup>2</sup>). Potentsiaalselt kuulub üleandmisele 41 kinnistut. Üleantavad ei ole Maanteemuuseumi ja Tartu lennujaama kinnistud (viimane võõrandatakse teisele äriühingule).

**Siseministeeriumi** valitsemisalas on riigi omandis veel 35 hoonestatud kinnistut, nendest 17 Politsei- ja Piirivalveameti, 3 Päästeameti ja 7 Sisekaitseakadeemia valduses. Potentsiaalselt kuulub üleandmisele veel 11 kinnistut. Üle ei anta radaripositsioone, kus kinnistu koos rajatistega on riigile vajalik, kuid hooned mittevajalikud. Siin näeme vajadust kaardistada ja hinnata hoonete ja rajatiste lammutamisvajadust.

**Sotsiaalministeeriumi** omandis on veel kolm hoonestatud kinnistut, millest üks antakse RKASile, üks Hoolekandeteenustele ja ühe osas on pooleli maareform.

## 1.6. Riigi kinnisvara juhtimissüsteem

Riigi kinnisvarategevuse strateegia (2007) üks neljast eesmärgist on luua riigi kinnisvara juhtimissüsteem. Peamised juhtimissüsteemi osad (riigivaraseadus, Vabariigi Valitsuse määrused, riigi kinnisvararegister) valmisid 2009. - 2010. aastal, neid on jooksvalt edasi arendatud. Puudu on kinnisvara planeerimise, eelarvestamise ja kuluarvestuse alused. Uue juhtimissüsteemi kontseptsioon<sup>14</sup> töötati välja Rahandusministeeriumi eestvedamisel koostöös teiste ministeeriumite ja RKASiga perioodil 2016 - 2018. Valitsuskabinet andis kontseptsiooni rakendamisele roheline tule<sup>15</sup> 16.03.2018, misjärel alustati süsteemi järkjärgulist rakendamist. Rakendamise planeeritud lõpptähtaeg süsteemi terviklikuks käivitamiseks on märts 2022, seejärel hakkab riigi kinnisvara juhtimine toimuma uutal alustel.

<sup>14</sup> <https://www.rahandusministeerium.ee/et/eesmargidtegevused/riigi-kinnisvararegister/strateegia/hope>

<sup>15</sup> <https://blogi.fin.ee/2018/03/valitsus-andis-rohelise-tule-muudatusele-riigi-kinnisvara-juhtimises/>

Juhtimissüsteemi rakendustegevustena on Rahandusministeeriumil käsil toetavate õigusaktide analüüs ning muudatusettepanekute välja töötamine, vajalike kompetentside ja koolitusvajaduse kaardistamine ja koolitused ning IT- süsteemi arendustegevused.

Peamised muutused uuendatud juhtimissüsteemi rakenduses on:

- Esmakordselt on keskselt ja terviklikult seatud hoonestatud kinnisvararessursile eesmärgid ning nende saavutamine on juhitud. Iga olemasoleva ja planeeritava objekti kohta koostatakse juhtimiskava 20-aastasest vaates, kus eesmärgistatakse kasutustõhusust, kvaliteeti, energiatõhusust, remondivõlga, kulude optimaalsust jne.
- Kinnisvararessurss on seostatud strateegilise planeerimisega (valdkond/programm). Iga strateegia osas on teada selle elluviimiseks vajaliku kinnisvara koosseis koos kulude ja investeringutega;
- Investeeringu otsuste aluseks on soodsaimad elueakulud, mitte madalad tegevuskulud või odav ehitus;
- Otsustamine toetab tegevuspõhist eelarvestamist:
  - kogumipõhine otsustamine seatud eesmärkide alusel;
  - kogumipõhine otsustamine etteantud tasakaalulimiidi ulatuses (RKAS optimeerimisreserv);
  - üksikotsustena VV tasandil vaid uued / strateegilised objektid.
- Valitsemisaladel on motivatsioon säästa, suurem paindlikkus ja väiksem halduskoormus;
- Tehniline planeerimine ja eelarvestamine on lahutatud. Kaob halb praktika, kus lühikesel eelarvestamise perioodil lahendatakse kahte ülesannet korraga ja ajasurve piirab ratsionaalsete valikute tegemist.

Uue süsteemi järkjärgulise rakendamise esimene samm on 2018. aasta lõpus valminud kinnisvara juhtimiskavad, mis on aluseks riigi eelarvestrateegia 2020 - 2023 ja 2020. aasta riigieelarve otsuse ettepanekutele ning käesolevale koondaruandele. Vaatamata sellele, et koostatud kavades kaeti väike osa kavandatud andmetest (büroopindade kasutustõhusus, remondivõlg, prioriteetsed objektid), leidsid valitsemisalad, et juhtimiskavad on end õigustanud<sup>16</sup> ning nende koostamise ja etapiviisilise täiendamisega tuleb jätkata. Kui andmete kogumine ja sisestamine lahendatakse keskselt Rahandusministeeriumi ja RKASi poolt nagu 2018. aastal, siis ei tohiks kaasneda ka halduskoormuse kasvu.

**Rahandusministeerium on seisukohal, et hoonestatud kinnisvara planeerimist ja eelarvestamist tuleb jätkata kinnisvara juhtimiskavade alusel, sidudes kinnisvararessursside võtmenäitajad<sup>17</sup> programmidega ning liikudes pikaajalise investeringuvajaduse ülevaate tekkimise suunas.** Samuti on oluline laiendada juhtimissüsteemi ulatust ja kokku leppida, millised riigi juriidilised isikud ja kuidas süsteemiga liituvad ning kuidas saab KOVide kinnisvaraportfelli juhtimisel ära kasutada riigis välja arendatavat juhtimissüsteemi.

---

<sup>16</sup> Vt slide teemal „Juhtimiskava“ <https://www.rahandusministeerium.ee/et/eesmargidtegevused/riigi-kinnisvararegister/koolitusmaterjalid/riigi-kinnisvara-infopaev-26032019>

<sup>17</sup> Võtmenäitajad on: pinnakasutuse tõhusus; büroopinna kasutustõhusus; vastavus energiatõhususe direktiivi nõuetele; kinnisvarakeskkonna kvaliteet (hoone, teenused, töökoht); remondivõla indeks; vajadustele vastavuse indeks; prioriteetsete pindade vastavus vajadustele; vajalik kulu; eelarvestatud kulu; ülekulu; alakulu ehk puudujääk.

## 2. Hoonete seisukord ja rahastamisvajadus (kinnisvara juhtimiskavade alusel)

Riigivaraseaduse ja riigi kinnisvararegistri ulatus ei kattu kinnisvara juhtimiskavade ulatusega, kuna kinnisvara juhtimiskavad koostati esmajärjekorras nendele varadele, mille osas oli keskselt vaja täpsustada rahastamisvajadust.

Riigivaraseaduse ja riigi kinnisvararegistri ulatus piirdub riigi ameti- ja hallatavate asutustega, kuid riigieelarvest on toetuste kaudu rahastatavad ka riigi asutatud sihtasutused ja avalik-õiguslikud isikud, kelle kinnisvaraportfelli kohta keskne ülevaade varem puudus. Samas on Kaitseministeeriumi ja RMK kinnisvara kohta varade ülevaade küll olemas, kuid nende kinnisvara rahastamist riigieelarve protsessis ei käsitleta. RKASiga mitteseotult ning valdavalt oma eelarve piires majandab oma kinnisvaraga ka Välisministeerium.

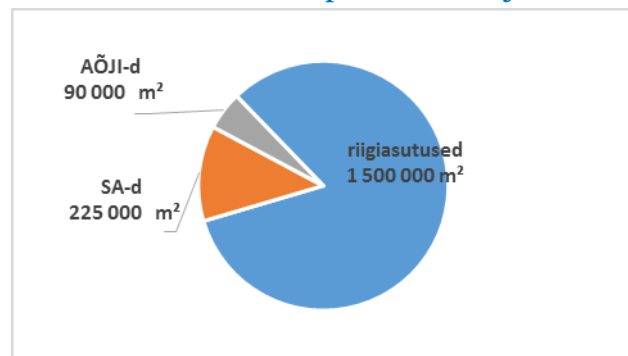
Käesolevas peatükis esitatud järeldused tuginevad kinnisvara juhtimiskavade ulatusele, st käsitlemist ei leia Kaitse- ja Välisministeeriumi, põhiseaduslike institutsioonide, Riigikantselei ega RMK kinnisvara. Samas on kaasatud Kultuuriministeeriumi sihtasutused ja avalik-õiguslikud juriidilised isikud ning Maaeluministeeriumi sihtasutused. Vt ka peatükis 1.3 olev Joonis 1.

### 2.1. Juhtimiskavade portfelli struktuur

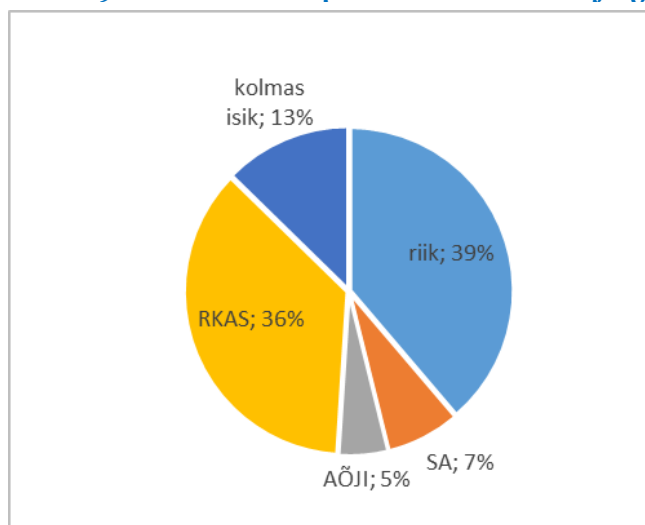
Juhtimiskavad hõlmavad 1,8 mln m<sup>2</sup> pinda. Sellest 1,5 mln m<sup>2</sup> on riigiasutuste kasutuses, 90 000 m<sup>2</sup> avalik õiguslike juriidiliste isikute kasutuses ja 225 000 m<sup>2</sup> sihtasutuste kasutuses (vt Joonis 8). Juhtimiskavadega on katmata hinnanguliselt 700 000 m<sup>2</sup> avalik-õiguslike isikute hoonete pinda (valdavalt ülikoolid), üle 400 000 m<sup>2</sup> sihtasutuste pinda (valdavalt haiglad) ning 700 000 m<sup>2</sup> riigiasutuste pinda.

Omandivormilt jaguneb juhtimiskavade portfell järgmiselt (vt Joonis 9):

Joonis 8 Juhtimiskavade portfelli kasutajate lõikes



Joonis 9 Juhtimiskavade portfelli omandivormi järgi



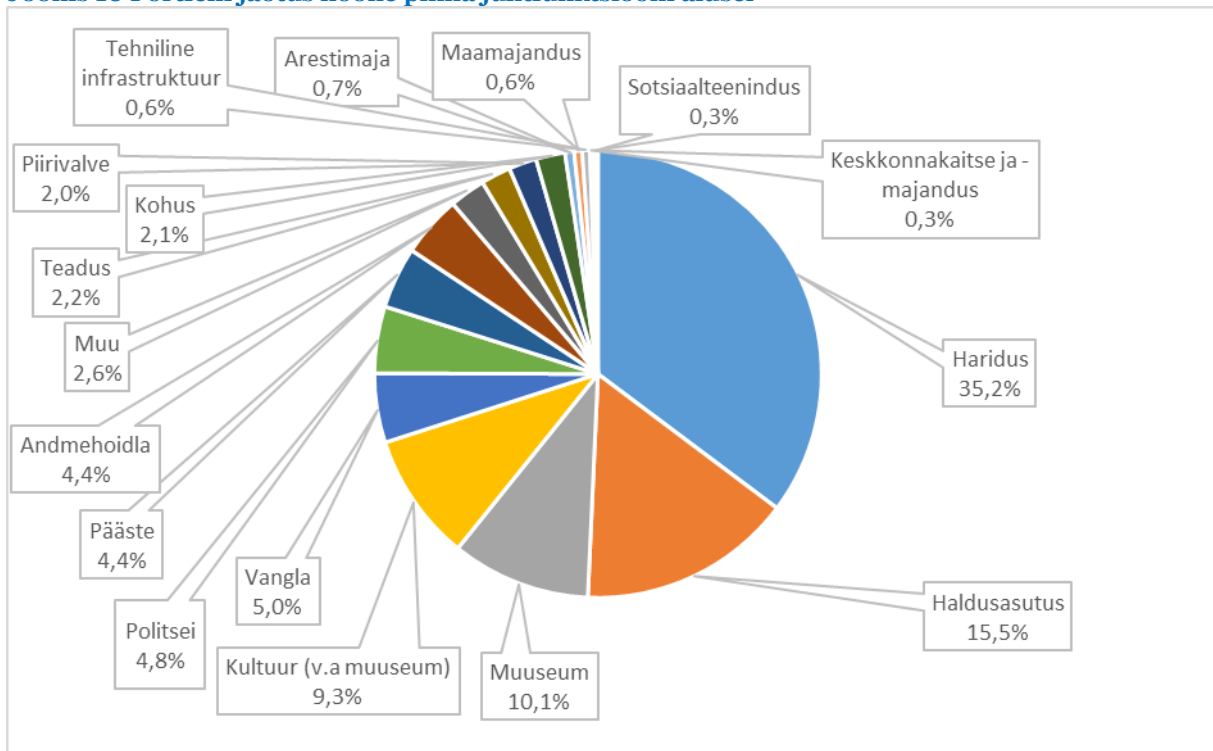
Hoonete korrashoid on valdavalt hoone omaniku kohustus. Seega võib eeldada, et 13% portfelli korrashoidmisesse riik täiendavalt (lisaks üürile) panustama ei pea.

Kasutatava pinna juhtfunktsiooni<sup>18</sup> põhjal moodustavad haridushooned ca kolmandiku kõigist pindadest; haldusasutused, muuseumid ja kultuurihooned kokku ca teise kolmandiku ning ülejäänud juhtfunktsioonid (politsei, andmehoidla, pääste, vangla, teadus, piirivalve, kohus, keskkonnakaitse ja –majandus, maamajandus, tehniline infra, arestimaja, sotsiaalteenindus, muu) viimase kolmandiku, kusjuures ükski viimati

<sup>18</sup> Hoonestatud kinnisvaraüksuse kasutamise peamine funktsioon

nimetatud juhtfunktsioonidest ei moodusta üle 5% kõikidest pindadest (vt Joonis 10).

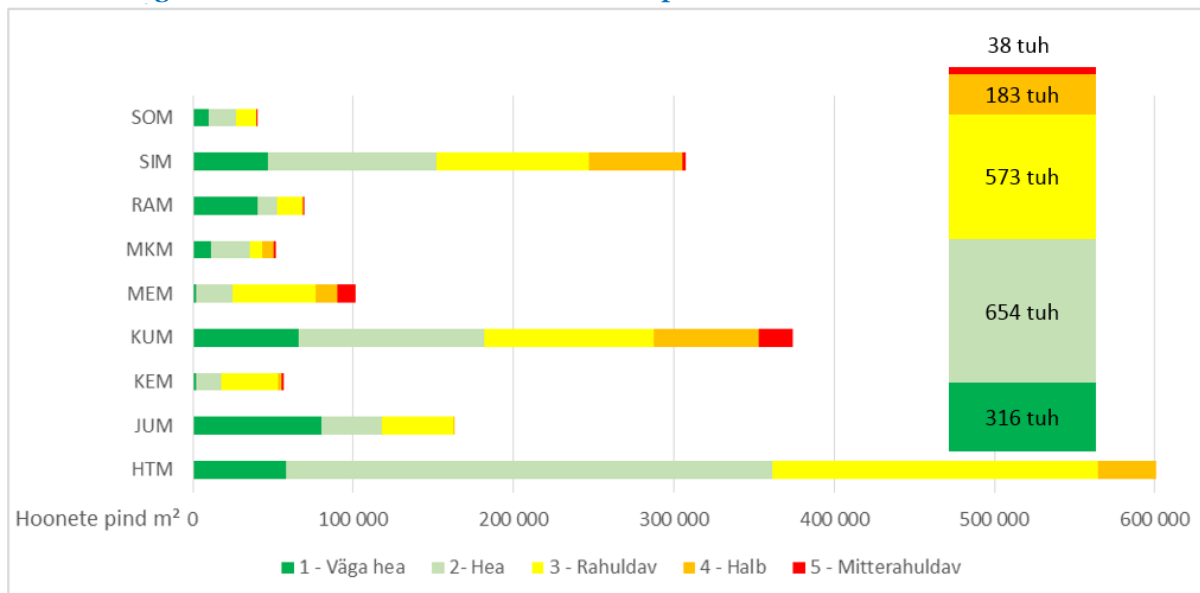
**Joonis 10 Portfelli jaotus hoone pinna juhtfunktsiooni alusel**



## 2.2. Portfelli seisukord

Riigi hoonete seisukord valitsemisalade kaupa on esitatud Joonis 11.

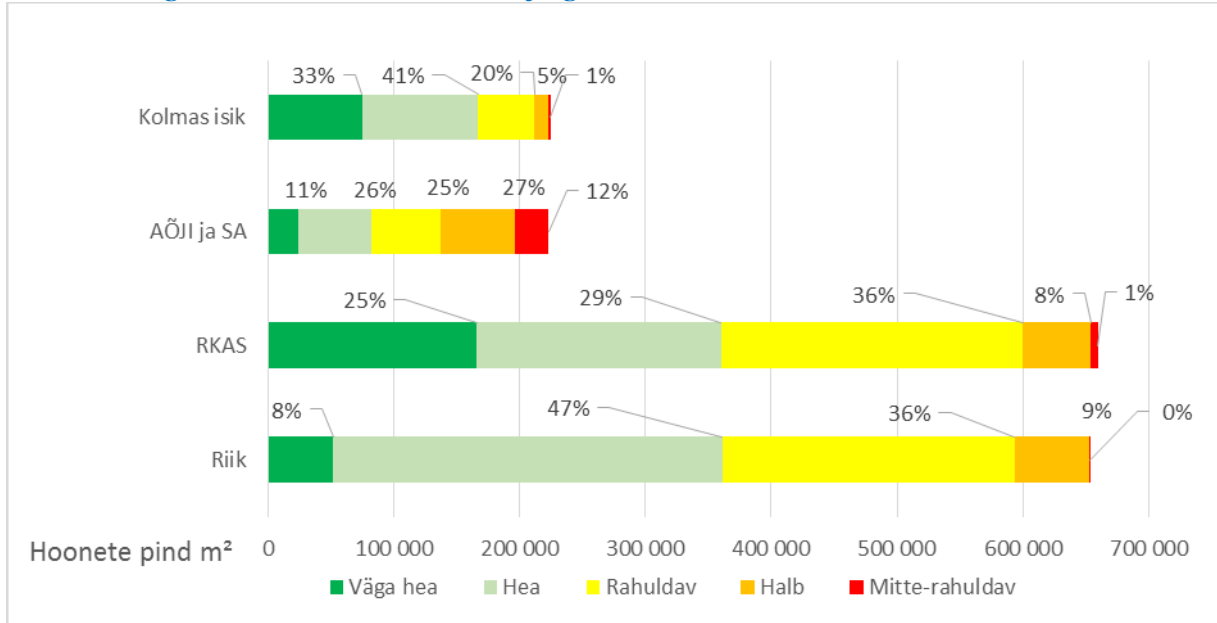
**Joonis 11 Riigi hoonete seisukord valitsemisalade kaupa**



Kuigi 87% riigi kinnisvarast on vähemalt rahuldavas seisukorras, on halvas ja mitterahuldavas seisukorras siiski ca 222 tuhat m<sup>2</sup> hooned, millest 208 tuhat m<sup>2</sup> on Haridus- ja Teadus-, Kultuuri-, Sise- ja Maaeluministeriumi valitsemisala pinnad.

Riigi hoonete seisukord omandi järgi on esitatud Joonis 12.

**Joonis 12 Riigi hoonete seisukord omandi järgi**

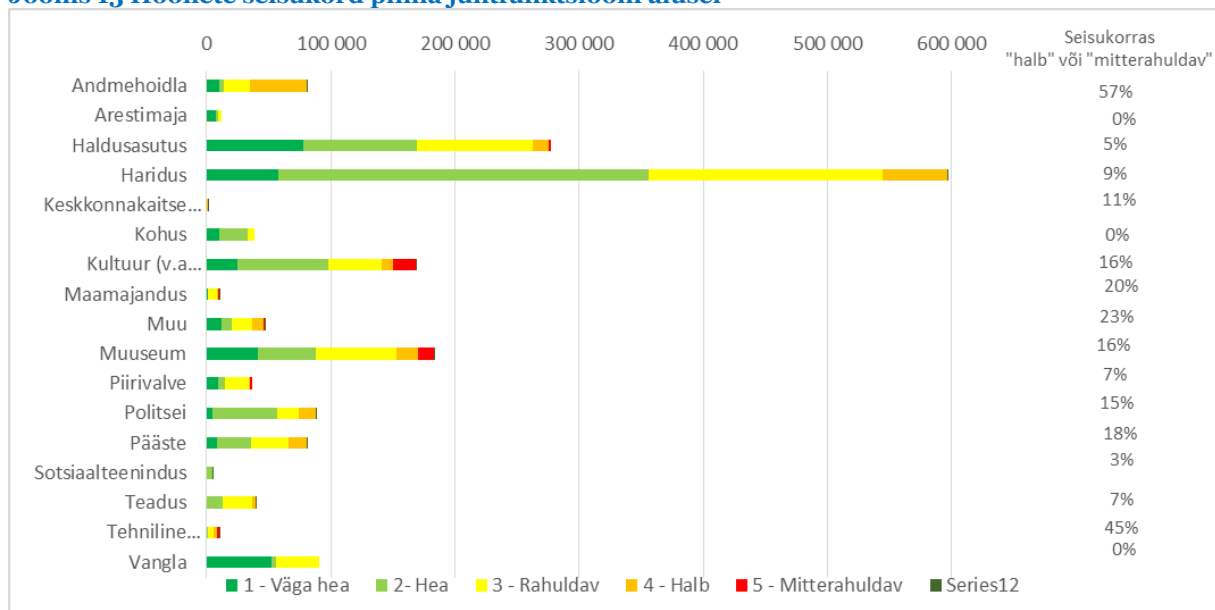


Parimas seisukorras on kolmandatelt isikutelt (erasektorist) kasutusse võetud pinnad (kolmandate isikute tehtavad investeeringud ei mõjuta valitussektori tasakaalu, seetõttu saab üürileandjalt nõuda paremat kvaliteeti kui RKASilt) ning halvimas seisukorras riigi juriidiliste isikute omandis olevad pinnad (kinnisvarainvesteeringute rahastamises puuduvad kokkulepitud põhimõtted). Riigi avalik-õiguslike isikute ja sihtasutuste omandis hoonete pind on kokku 223 tuhat m<sup>2</sup> (ehk 12% kõigist pindadest). Sellest halvas ja mitterahuldavas seisukorras on 85,5 tuhat m<sup>2</sup>, mis moodustab 39% kõigist vastavas seisukorras pindadest ning seetõttu võib järeldada, et juriidiliste isikute omandis olevate hoonete seisukord on teistest oluliselt halvem. Siin on aga oluline mõju kahel suurel kinnisvaraüksusel - Eesti Rahvusraamatukogu 43,5 tuhat m<sup>2</sup> ja Eesti Rahvusringhääling 17,9 tuhat m<sup>2</sup> (nimetatud kaks kokku 61,4 tuhat m<sup>2</sup>). Halvas või väga halvas seisukorras on ka SA Maaelumuuseumid hooned.

Hoonete seisukord pinna juhtfunktsiooni järgi on esitatud Joonis 13. Joonise kohaselt on suhteliselt halvimas seisukorras andmehoidlad ja tehniline infrastruktuur. Andmehoidlatest mõjutab seisukorda suur ning halvas seisukorras rahvusraamatukogu hoone. Tehnilise infrastruktuuri juhtfunktsiooniga ja halvas seisukorras on valdavalt Veeteede Ameti tuletornide ning Politsei ja Piirivalveameti radaripositsioonide kinnistutel asuvad hooned.

Suhteliselt parimas seisukorras on kohtud, vanglad ja arestimajad, mis on äsja läbinud uuenduskuuri, samuti piiripunktid, sotsiaalteenindus ja haldushooned (viimastest on eraldi ülevaade pkt 2.4). Küllalt heas seisukorras on ka haridusfunktsiooniga pinnad, millesse on investeeritud välisvahendeid. Suur osa investeeringutest on tehtud aastaid tagasi ja hoone korrashoidu (hooldusesse ja remonti) vähe panustades võib praegune hea seisukord muutuda kiiresti rahuldavaks, rahuldav halvaks, halb mitterahuldavaks.

**Joonis 13 Hoonete seisukord pinna juhtfunktsiooni alusel**



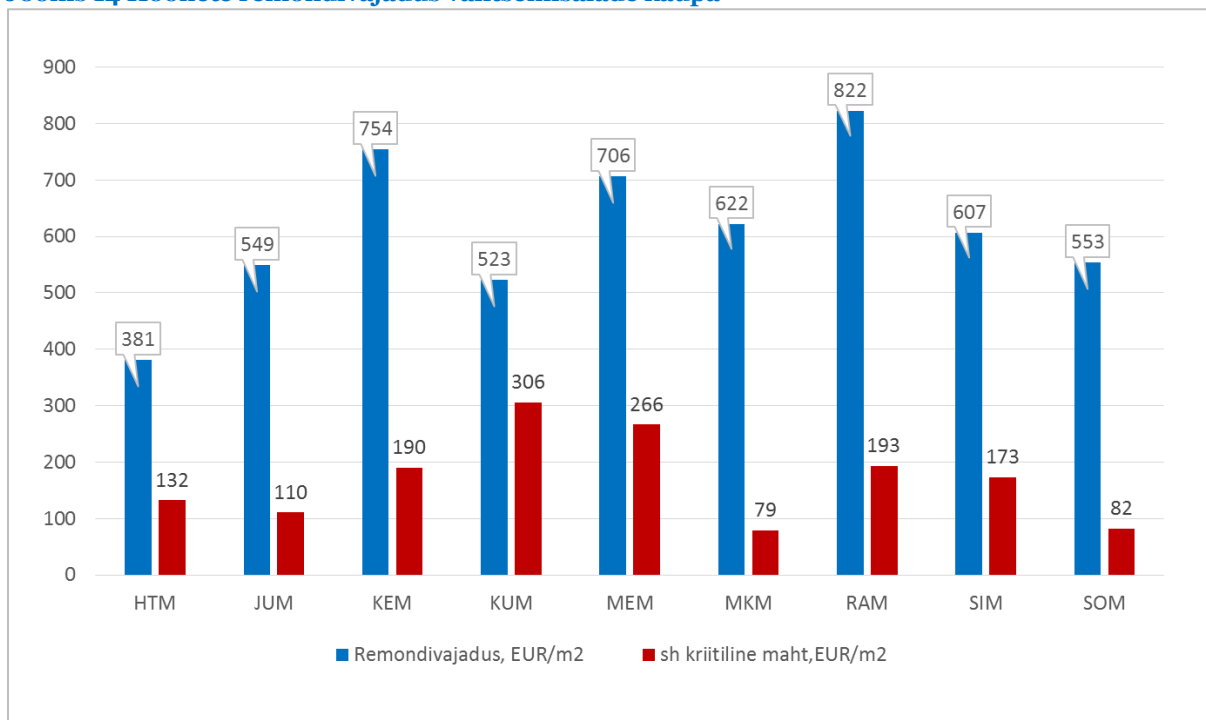
### 2.3. Remondivajadus

Remondivajaduse maksumus on hinnatud 1,5 mln ruutmeetril pindadel. Remondivajadust ei ole hinnatud kolmandalt isikult kasutusse võetud hoonetel, kuna seal ei ole riigil remondikohustust. Remondivajaduse hinnangud on **ilma käibemaksuta**. Remondivajadus on hinnatud masshindamise meetodil ja seetõttu ei tohi juhtimiskavade info alusel teha konkreetsete objektide remondiotsuseid, selleks on vaja läbi viia detailsem seisukorra ja investeeringuvajaduse hindamine.

20 aasta kogu hinnatud remondikulu prognoos moodustab ca 2 miljardit eurot. Sealjuures remondivajadus viimaks pinnad heasse seisukorda ning C energiaklassi on 2018. aasta lõpu seisuga 763 mln eurot. Sellest 278 mln eurot on kriitiline remondivajadus (hädavajalikud tööd 5 aasta jooksul). Remondivajadus on keskmiselt 495 eur/m<sup>2</sup>, millest kriitiline on 180 eur/m<sup>2</sup>. Remondivajadus valitsemisalade kaupa on toodud Joonis 14.

Joonis juhib tähelepanu Kultuuriministeriumi hoonetele, mille remondivajadus on küll riigi keskmisel tasemel, kuid kriitiline remondivajadus on tugevalt üle keskmise – nagu eespool rõhutatud on siin oluline mõju kahel suurel objektil. Ka Maaeluministeriumi hoonete kriitiline remondivajadus on riigi keskmisest suurem, selleks on erinevad põhjused. Esiteks on valitsemisala portfellis suhteliselt rohkem sihtasutuste hooneid, kellel on Joonis 12 põhjal keskmisest rohkem halvas ja väga halvas seisukorras hooneid. Teiseks on Maaeluministeriumi valitsemisalas minimaalselt erasektorist kasutusse võetud pindu, mis on Joonis 12 põhjal keskmisest paremas seisukorras. Kolmandaks on Maaeluministerium olnud viimane valitsemisala, kes RKASile varad üle andis, mistõttu eraldati neile täiendavad remondivahendid alles 2018. aastal.

**Joonis 14 Hoonete remondivajadus valitsemisalade kaupa**



Hoonete seisukorra hoidmiseks vajalikud kulud on 61 mln eurot aastas (39 eur/m<sup>2</sup> aastas<sup>19</sup>). Arvestades kriitiliste remonttööde aastast mahtu ning hoonete olemasoleva seisundi säilitamist (ilma seisundi parandamiseta), on lähema 5 aasta keskmine investeerimisvajadus 117 mln eurot aastas (vt Tabel 2).

**Tabel 2 Hoonete aastane investeerimisvajadus omandi lõikes, mln eurodes**

Hoone omanik	20-aastane remondivajadus	Remondivajadus viimaks hoone seisukorda „hea“ ja energiaklassi C	Kriitiline maht aastas	Seisundi säilitamise kulu aastas	Kokku aastane vajadus remondivõla likvideerimiseks 5 aastaga ja hoonete seisundi hoidmiseks
Riik	666	240	16,8	21,2	38,0
RKAS	917	364	19,2	27,7	46,9
SA ja AÕJI	390	158	20,2	11,6	31,8
<b>Kokku</b>	<b>1 973</b>	<b>762</b>	<b>56,2</b>	<b>60,5</b>	<b>116,7</b>

Hoonete remondivajaduse ja seisundi säilitamise kulu ruutmeetri kohta on sõltumata hoone omandist suhteliselt võrreldav (vt Tabel 3). Teistest eristuvad aga avalik-õiguslike isikute ja sihtasutuste hooned, mille keskmisest halvemat seisukorda iseloomustab kriitiliste remonditööde ühe ruutmeetri ca kaks korda kõrgem maksumus kui riigi ja RKASi omandis olevatel hoonetel.

<sup>19</sup> Ka eelmises koondaruandes jõudsime järeldusele, et hoone seisukorra säilimiseks vajalik remondikulu on keskmiselt 39 eurot/m<sup>2</sup>/aastas.

**Tabel 3 Hoonete investeerimisvajadus omandi lõikes, eurot/m<sup>2</sup>**

Hoone omanik	20-aastane remondi- vajadus	Remondivajadus viimaks hoone seisukorda „hea“ ja energiaklassi C	kriitiline maht	seisundi säilitamine aastas
Riik	1 063	384	130	34
RKAS	1 460	580	152	44
SA ja AÕJI	1 371	555	356	41
Keskmine	1 282	495	181	39

Üldpildina ei ole riigi hoonete seisukord halb, kuid selle säilitamine vajab pidevaid investeeringuid. Kuivõrd kriitiliste remonditööde maht viie aasta vaates on samas suurusjärgus hoonete seisundi jooksva säilitamise kuluga, siis viitab see asjaolule, et seisundi säilitamiseks on alainvesteeringud (seisund ei ole säilinud, vaid on halvenenud ehk muutunud kriitiliseks) ning on oht, et kriitilised vajadused muutuvad avariilisteks.

#### 2.4. Bürooportfelli ülevaade ja optimeerimine

Haldusasutuse juhtfunktsiooniga hoonetes on keskvalitsuse kasutuses üle riigi paiknevates 270 hoones 206 000 m<sup>2</sup> büroopinda, millel töötab kokku 10 500 täistööajale taandatud töötajat (tkk). Keskmiselt on riigi büroopinna kasutustõhusus 19,6 m<sup>2</sup>/tkk. Seoses riigimajade projektiga on otsustatud, et büroopinna kasutustõhususe sihttase hoonete rekonstrueerimisel on 20 m<sup>2</sup>/tkk ja uusehitistes 15 m<sup>2</sup>/tkk.

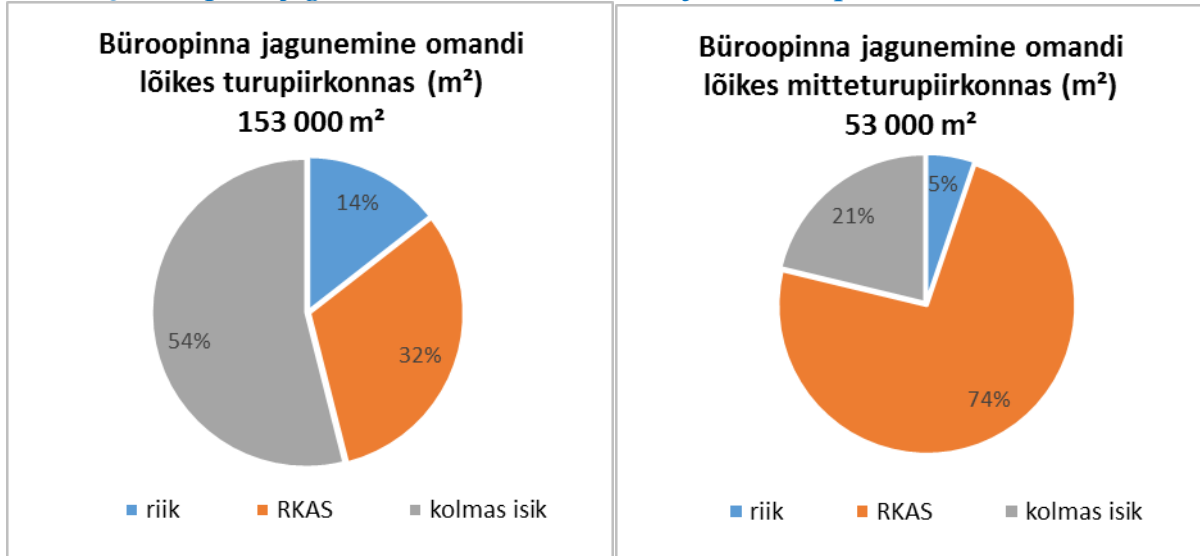
Büroohonetest asub turupiirkonnas<sup>20</sup> (so Tallinnas ja Tartus) arvuliselt 82 ehk 30%, samas büroopinna ruutmeetrite järgi 74% (153 000 m<sup>2</sup>). Kui turupiirkonnas on keskmiselt hoones 1 866 m<sup>2</sup> büroopinda, siis mujal keskmiselt ainult 280 m<sup>2</sup>. Mitteturupiirkonnas olevad 188 büroohonet asuvad 49 erinevas asustusüksuses (linn, alev, alevik, küla), mis viitab sellele, et asustusüksuste siseselt võiks riigiasutusi koondada väiksemasse arvu hoonetesse. Osaliselt saab see toimuma käimasoleva nn riigimajade programmi elluviimise käigus.

Turu- ja mitteturupiirkonna büroopindade omandisuhe on silmatorkavalt erinev (vt Joonis 15).

Turupiirkonnas kasutab riik enda omandis olevas 20 bürooohoones 18 000 m<sup>2</sup> büroopinda, sh suurematena 5 280 m<sup>2</sup> Maaeluministeriumi peahoones ja 3 360 m<sup>2</sup> Maanteeameti Tallinnas (Teelise 4) asuvas hoones. RKAS omandis olevates hoonetes kasutab riik 48 000 m<sup>2</sup> büroopinda, millest suurimad on Lubja tn uus kohtumaja (Prokuratuuri ja Registrite ja Infosüsteemide Keskuse pinnad), Siseministeriumi hoone vanalinnas ning Tervise Arengu Instituudi hoone Hiiul.

<sup>20</sup> 2015. aastal Riigi Kinnisvara AS tellitud „Riigi kinnisvara finantseerimise struktureerimise analüüsis“ täheldati, et majanduslikult mõistlikel tingimustel on kasutusrendi (müük-tagasirent) tehinguid võimalik teha vaid büroopindadega Tallinnas ja Tartus. Muudel juhtudel on vara erasektori jaoks liiga spetsiifiline, mis läbi selle tähendab erasektorile suuremaid riske ning riigile kallimat kapitali hinda.

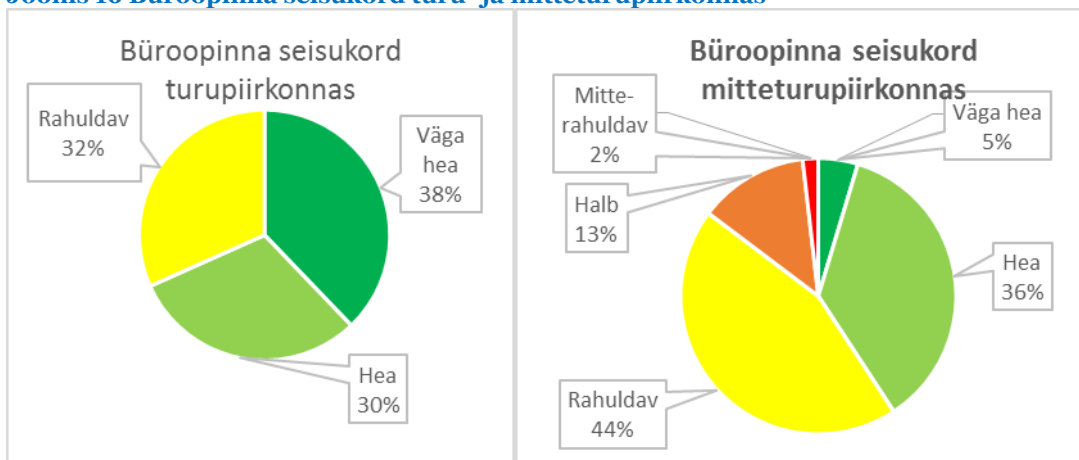
**Joonis 15 Büroopinna jagunemine omandi lõikes turu- ja mitteturupiirkonnas**



On märkimisväärne, et turupiirkonna büroopindade seisukord on eranditult kas väga hea, hea või rahuldav (vt Joonis 16). Halvas ja mitterahuldavas seisukorras büroopinnad Tallinnas ja Tartus puuduvad. Siit võib teha järeldused, et Tallinna ja Tartu büroopindade turg on piisavalt efektiivne ning turul pakutakse kaasaegset pinda. Riigi ja RKAS omandis olevad pinnad ei vaja forsseeritult erakapitali kaasamist.

Samal ajal mitteturupiirkonnas on väga heas seisundis vaid 5% büroopinnast.

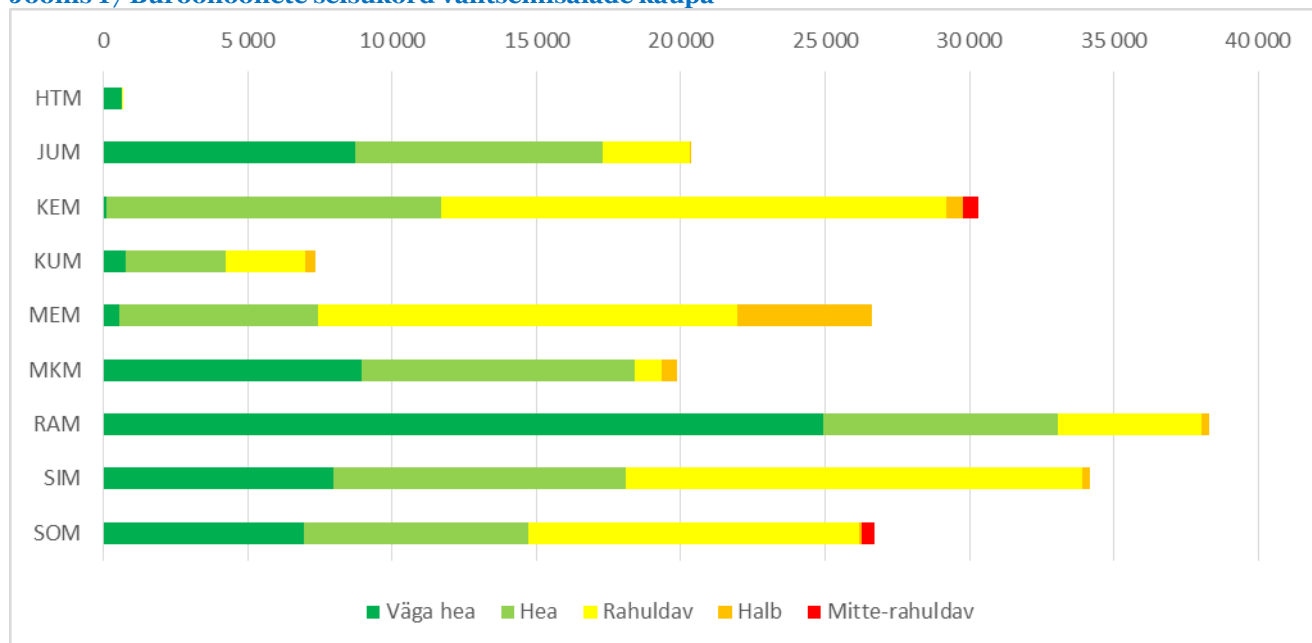
**Joonis 16 Büroopinna seisukord turu- ja mitteturupiirkonnas**



Joonis 17 põhjal on suurim osa halvas ja mitterahuldavas seisukorras büroofoonete pinnast Maaeluministeriumi valitsemisalas (4 645 m<sup>2</sup>), millest omakorda pool (2 323 m<sup>2</sup>) on Veterinaar- ja Toiduameti kasutuses.

Riigimajade projekti täiemahulise elluviimise tulemusel jääks riigi kasutusse vähem kui 500 m<sup>2</sup> halvas või mitterahuldavas seisukorras büroopinda.

Joonis 17 Büroohoonete seisukord valitsemisalade kaupa



**Rahandusministeerium on seisukohal, et kuigi riigi büroode seisukord on üldiselt hea, siis riigimajade projektiga tuleb jätkata, et parandada kodanikele suunatud teenuste pakkumise keskkonda, luua paindlikke töötegemise võimalusi, optimeerida riigiasutuste pinnakasutust maakonnakeskustes ning mitte teha investeeringuid vähe optimeeritud pindadesse. Täiendavad investeeringud büroohoonetesse suunata eelkõige mitteturupiirkondadesse kus turg puudub, kuid Tallinnas ja Tartus kasutada eelkõige erasektori võimalusi.**

## 2.5. Remondi ja investeeringute rahastamine

Riigi hoonete seisukorra hoidmiseks ja parendamiseks on riigi eelarvestraategias planeeritud nii kogumipõhised püsivahendid (remondivahendid valitsemisalade eelarves ja RKAS üüris ning RKAS optimeerimisreserv) kui Vabariigi Valitsuse poolt üksikotsustena eraldatavad vahendid.

RKASilt üüritud hoonete korrashoidu rahastatakse RKASi eelarvest ning selle eest tasutakse läbi üürilepingu. Üürimakse sees tasutakse hoonete seisukorra hoidmiseks remondikomponenti valdavalt 24 €/m<sup>2</sup>/aastas (käibemaksuga summa). Tegemist on varasemalt RESis kokku lepitud summaga, mis on vähemalt poole väiksem kui hoonete korrashoiuks vajalik. Uutel või rekonstrueeritud hoonetel tasutakse remondikomponenti tulenevalt tegelikust remondivajadusest (arvutatakse hoonepõhiselt), et mitte lasta investeeringuid saanud hoonetel langeda remondivõlga.

Kuni 2018. aastani on hoonete seisukorra parendamiseks üksikotsuseid teinud Vabariigi Valitsus. Kooskõlas tegevuspõhise eelarvestamise põhimõtetega ja eesmärgiga vähendada halduskoormust ja suurendada paindlikkust on suund tuua olemasoleva põhitegevuse jaoks vajaliku kinnisvararessursi investeeringute otsustamine valitsemisala tasemele. Selleks moodustati 2018. aastal RKASi eelarve osana kinnisvara optimeerimisreserv (kui tasakaalu limiit ehk lubatud investeeringu maht, st RKASile ei eraldata eelarvest vahendeid), mille maht 2019. aastal on 18,645 mln eurot ning alates 2020. aastast 18,865 mln eurot aastas. Nimetatud limiidi piires on RKASil ainuaktsionäri antud põhimõtete alusel võimalik teostada kinnisvara juhtimiskavades vajalikuks peetud investeeringuid. Investeeringute eest tasutakse üürilepingus kapitalikomponenti.

Lisaks RKASi vahenditele on mitmetele valitsemisaladele omandis olevate varade remondiks eraldatud remondivahendid eelarvesse (**käibemaksuga summad**):

- Haridus- ja Teadusministeeriumi valitsemisel oleva portfelli optimeerimiseks ja seisukorra hoidmiseks/parendamiseks on 2019. aasta eelarves ca 12,6 mln eurot. 2020. aastaks on planeeritud remondi/investeeringuvahendite kasv. Haridus- ja Teadusministeerium ei võõranda varasid RKASile enne koolivõrgu korrastamist, vaid ostab RKASilt haldusteenust. Hoonete remondikavad koostab RKAS, kuid töid finantseeritakse valitsemisala eelarvest.
- 2019. aastast on Kultuuriministeeriumi eelarves sihtasutuste ja avalik-õiguslike asutuste hoonete remontideks 2 mln eurot. Vahendeid jagab Kultuuriministeerium. Nagu eelnevatest peatükkidest selgus, on Kultuuriministeeriumi, kelle portfelist enamuse moodustavad avalik-õiguslike isikute ning sihtasutuste hooned, remondivajaduse ja võimaluste vahel kõige suurem vastuolu.
- Riigi omandis olevaid hooneid kasutatavatele põhiseaduslikele institutsioonidele ning Riigikantseleile on RESis planeeritud remondivahendid 47 €/m<sup>2</sup>/aastas (kokku ca 1,4 mln eurot aastas). Vahendite kasutamist asutuste vahel koordineerib hoonete remondikavade alusel Rahandusministeerium.
- Põhiseaduslike institutsioonidega samal tasemel on remondivahendid Välisministeeriumi eelarves (47 €/m<sup>2</sup>/aastas, kokku ca 2,2 mln eurot aastas).

2019. aasta on üleminekuaasta, kus Vabariigi Valitsusele esitatakse üksikobjektidena otsustamiseks varasemalt projekteerimisotsuse saanud hoonete investeeringud. Edaspidi jääb Vabariigi Valitsus objektiti otsustama riigi uuteks põhitegevusteks vajalikke kinnisvarainvesteeringuid ning olemasoleva tegevuse laiendamiseks vajalikke investeeringuid. Olemasoleva põhitegevuse jaoks vajaliku kinnisvararessursi optimeerimise ja parendamise otsustab Vabariigi Valitsus Rahandusministeeriumi ettepanekul kogumina (nt suurendada teatud valdkonna kinnisvarakulusid).

2018. aastal koostatud juhtimiskavade analüüsi tulemuste ning olemasolevate vahendite kõrvutamisel on Rahandusministeeriumi ettepanek **seada eesmärgiks 5 aastaga hoonete remondivõlast välja toomine** suurendades kogumipõhiseid investeeringusummasid:

- RKASil aastatel 2020-2023 vastavalt 3, 6, 9 ja 12 mln eurot võrreldes 2019. aasta tasemega;
- Tagada Haridus- ja Teadusministeeriumi kinnisvarakulude suurendamine 8,2 mln euro võrra aastas vastavalt RES 2019-2022 planeeritule;
- sihtasutustel ja avalik-õiguslikel juriidilistel isikutel 9 mln eurot aastas;

Edaspidiselt vajab täiendavat analüüsimist tehnilise infrastruktuuri objektide rahastamisvajadus.

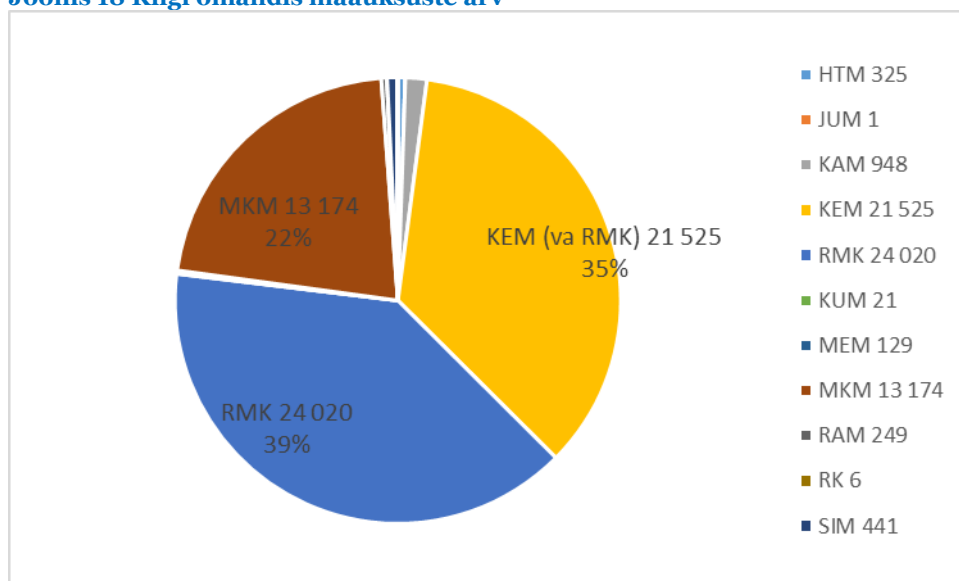
## HOONESTAMATA KINNISVARA

### 3. Riigi hoonestamata maa portfelli

#### 3.1. Riigi maade valitsemine

Riigi hoonestamata maade valitsemine on peamiselt koondunud Keskkonnaministeeriumi valitsemisalasse (vt Joonis 18), sellest RMK valitsemisel 39% ja Maa-ameti valitsemisel 35% kinnistute arvust. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitseda on 22% kinnistutest, peamiselt Maanteeameti riigi maanteede alune maa. Pindala järgi on RMK valitsemisel 84% ja Maa-ameti valitsemisel 11 % riigimaast.

Joonis 18 Riigi omandis maaüksuste arv



Riigi hoonestamata maade valitsemine toimub Maa-ameti välja töötatud ja Vabariigi Valitsuse 26.01.2017 kabinetinõupidamisel heaks kiidetud riigimaa reservina säilitamise ja riigile mittevajaliku maa tsiviilkäibesse suunamise põhimõtete<sup>21</sup> alusel. Heaks kiidetud põhimõtete järgi selgitatakse välja riigi ülesannete täitmiseks ja avalikeks huvideks vajalik maa. Põhimõtete täitmiseks on Keskkonnaministeeriumi valitsemisalas juurutatud vastavad menetluse läbiviimise reeglid riigimaade kasutamiseks andmise ja müügi korraldamiseks.

Keskkonnaministeerium koostöös Maa-ametiga analüüsib jätkuvalt riigi maareservi ja täpsustab riigi maavajadust, et tagada riigi maareservi läbimõeldud planeerimine. Maa-ameti riigi huvide kaardirakenduse on oma strateegiliste eesmärkide elluviimiseks vajaliku lisamaa vajaduse esitanud enamik ministeeriume.

Kompetentsi koondamiseks, tegevuste dubleerimise vältimiseks, maareservi otstarbekaks ja jätkusuutlikuks haldamiseks ning tehingutes ühtsete põhimõtete rakendamiseks tehti 2014. aasta riigi kinnisvara valitsemise koondaruandes Vabariigi Valitsusele ettepanek koondada hoonestamata maade valitsemise ja tehtavate tehingute kompetents Keskkonnaministeeriumi valitsemisalasse (Maa-ametisse).

<sup>21</sup> <https://www.maaamet.ee/en/node/1800>

Pärast 10.12.2015 Vabariigi Valitsuses toimunud riigi kinnisvara koondaruande arutelu andsid teised riigivara valitsejad aastatel 2016 - 2018 Keskkonnaministeeriumi valitsemisele Maa-ameti valdamisele üle 62 kinnisasja, kogupindalaga 501 ha. Seoses maavalitsuste tegevuse lõpetamisega anti 2018. aasta alguses Keskkonnaministeeriumi valitsemisele Maa-ameti valdusesse üle 6989 kinnisasja kogupindalaga 59 459 ha, millest 1613 kinnisasja (kogupindalaga 532 ha) olid koormatud hoonestusõigusega ja 4991 kinnisasja (kogupindalaga 56 397 ha) kasutusvaldusega.

Hoonestamata riigimaade haldamise ja tehingute koondamine Maa-ametisse on toimunud siiski vaid osaliselt. Hoonestamata maadega teevad tehinguid endiselt mitmed ministeeriumid ja asutused ning ei ole teada, kas kõikide riigimaade valitsemisel rakendatakse reservina säilitamise ja käibesse suunamise põhimõtteid ühetaoliselt.

Hoonestamata maad valitsevad veel:

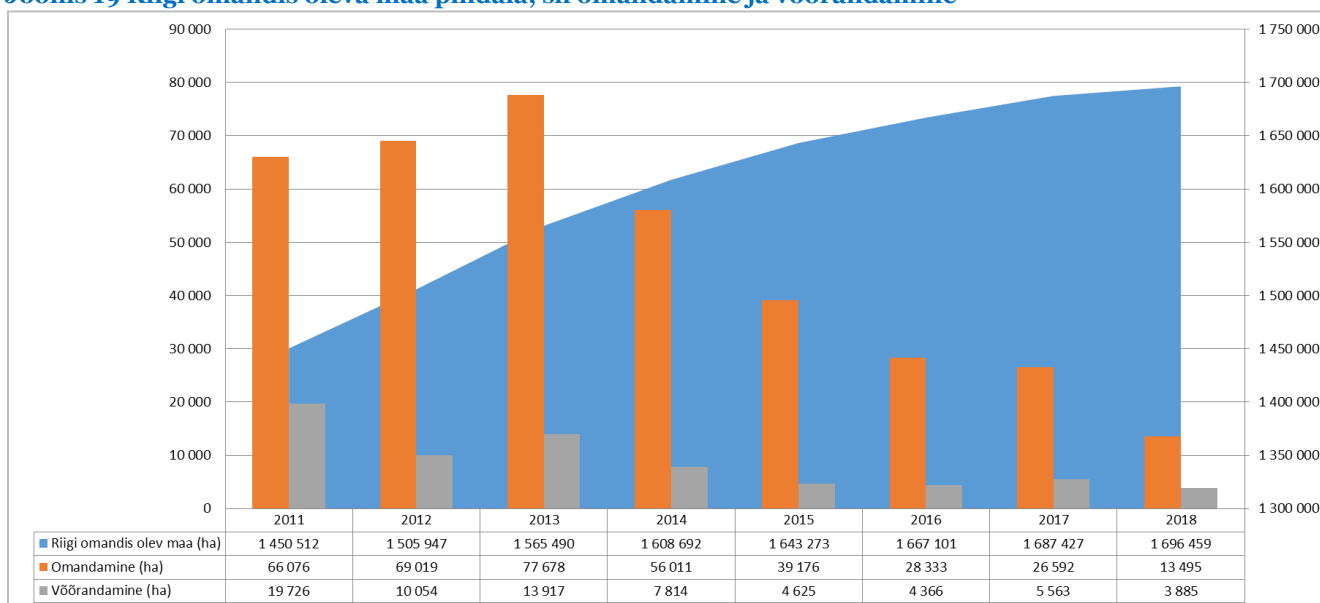
- Kaitseministeerium – kaitseotstarbelised kinnistud;
- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium – riigimaanteede alused ja teenindamiseks vajalikud maad;
- Maaelu- ning Haridus- ja Teadusministeerium – valdavalt maatulundusmaad õppe- ja teadustegevuseks;
- Siseministeerium – riigipiir;
- Rahandusministeerium – loovutatud, konfiskeeritud ja riigile pärandatud maad.

**Rahandusministeerium on endiselt seisukohal, et tegevuste dubleerimise vähendamiseks ja riigivara valitsemisel ühtsete põhimõtete järgimise tagamiseks tuleb jätkata riigivara valitsejale mittevajaliku maa haldamise ja käibesse suunamise koondamist Keskkonnaministeeriumi valitsemisalasse, kus Maa-ametil on olemas pikaajaline kogemus ja vastav kompetents.**

### 3.2. Portfelli ülevaade

Riigi omandis on 1,7 mln ha maad. Riigi maaportfell on aruandeperioodil kasvanud keskmiselt 22 000 ha võrra aastas arvestades, et riik võõrandab igal aastal keskmiselt 4600 ha mittevajalikku maad (vt Joonis 19).

**Joonis 19 Riigi omandis oleva maa pindala, sh omandamine ja võõrandamine**



Riigi maaportfell kasvab peamiselt maareformi tulemusel. 31.12.2018 seisuga on maakatastrisse kantud 99,1% Eesti Vabariigi territooriumist, reformimata maad on veel 39 532 ha. Riigi omandisse jätmise ja munitsipaalomandisse andmine viiakse valdavas ulatuses läbi 2022. aasta lõpuks, enamik

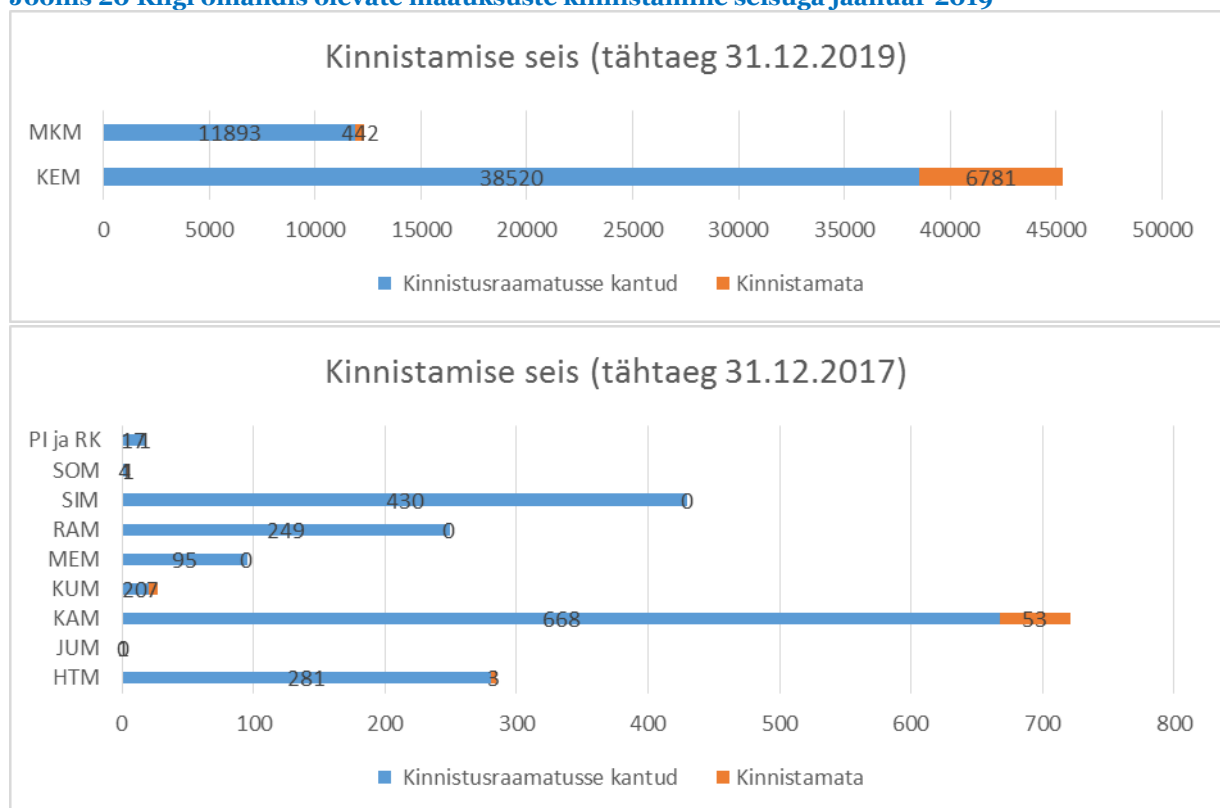
eraisikute taotlustest lahendatakse 2025. aasta lõpuks. Maareformi läbiviimise kulusid on rahastatud omandireformi reservfondist. Selleks, et lahendada eraisikute pooleliolevad taotlused ja tagada maareformi võimalikult kiire lõpetamine kogu Eesti Vabariigi territooriumil, tuleb tagada jätkuv rahastamine Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist.

### Riigimaa kinnistamine

Tulenevalt riigivaraseaduse § 107 lõikest 1 on riigivara valitsejad kohustatud kinnistama kõik nende valitsemisel olevad riigile kuuluvad maaüksused ja tegema selleks vajalikud toimingud hiljemalt 2017. aasta 31. detsembril. Erandina on Keskkonnaministerium ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministerium kohustatud kinnistama nende valitsemisel olevad maaüksused ja tegema selleks vajalikud toimingud hiljemalt 2019. aasta 31. detsembril.

Joonis 20 on toodud kinnistamise kohustusega riigi omandis olev maaüksute arv valitsemisalade kaupa.

**Joonis 20 Riigi omandis olevate maaüksuste kinnistamine seisuga jaanuar 2019**



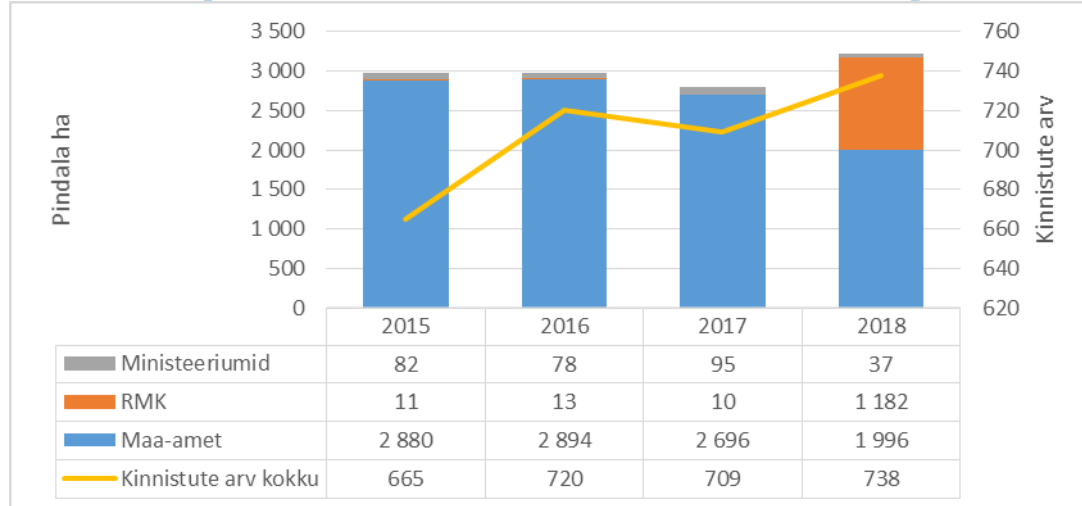
Eelmise koondaruande andmetel oli 2014. aasta lõpu seisuga riigi omandis olevatest katastriüksustest kinnistatud 36 %. 2019. aasta alguse seisuga oli riigi omandis olevast 59 502 varast kinnisusraamatusse kantud 52 189 ehk 88%.

Sise-, Rahandus-, Justiits- ja Maaeluministeriumi valitsemisalades kinnistamata maaüksusi ei ole. Sotsiaal-, Kultuuri-, Kaitse ja Haridus- ja Teadusministeriumi valitsemisalades on üksikud objektid, mille kinnistamist takistavad erinevad asjaolud (andmete korrastamine, ehitiste aluse maa riigi omandisse jätmine, erastamisvaidlused jms). Keskkonnaministeriumi valitsemisalal oli aasta alguse seisuga veel 6781 kinnistamata maaüksust ja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeriumi valitsemisalal 442 kinnistamata maaüksust. Arvestades töötempot on tõenäoline, et **seadusest tulenev kohustus saab 2019. a lõpuks valdavalt täidetud**. Edaspidi jäävad kinnistada veel maareformi käigus riigi omandisse jäetavad maad.

### 3.3. Mittevajaliku riigimaa võõrandamine

Aruandeperioodil on riik võõrandanud kokku 3891 kinnistut, pindalaga 15 955 ha. Sealhulgas on avalikul enampakkumisel müüdud 2832 kinnistut kogupindalaga 12 000 ha. Hoonestamata kinnistutest valdav osa (2505 kinnisasja) on müüdud Maa-ameti korraldatud enampakkumistel (vt Joonis 21).

**Joonis 21 Enampakkumistel võõrandatud kinnistud valitsemisalade kaupa aastate lõikes**



Alates 2018. aastast on suurendanud maa müüki ka RMK, eesmärgiga tagada looduskaitsete piirangutega maade omandamiseks vajalikud vahendid.

Otsustuskorras on võõrandatud kinnistuid maareformi seaduse alusel seatud kasutusvalduse või hoonestusõiguse omanikele ja riigivaraseaduse alusel valdavalt kohalikule omavalitsusele seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Aruandeperioodil on riigivaraseaduse § 33 alusel tasuta KOVidele võõrandatud 314 kinnistut (valdavalt kergliiklusteede rajamiseks) ja tasu eest 65% harilikust väärtusest (elamu- ja ettevõtlusmaa) 34 kinnistut. 42 kinnistut on tasuta saanud AÕJI-d, MTÜd ja SAd oma ülesannete täitmiseks. Harilikule väärtusele vastava tasu eest on võõrandatud 75 kinnistut, neist valdav enamik alajaamade aluse maa võõrandamine AS Elektrilevile.

Oluline on lahendada maareformi käigus hoonestusõigusega koormatud kinnistute staatus, kuna need kinnistud on riigile mittevajalikud ja suurte halduskuludega. Kõik ehitiste omanikud ei ole soovinud hoone juurde maad omandada (nt erastada). Sellisel juhul jäetakse maa riigi omandisse ning seatakse hoonestusõigus hoone omaniku kasuks. Hoonestusõiguse seadmise käigus pakutakse hoone omanikule veelkord võimalust maad omandada. Hoonestusõigusega koormatud kinnistute omanikud said esitada taotlusi kinnisasja maa maksustamishinna eest omandamiseks kuni 2013. aasta lõpuni (võõrandamised vormistati 3 aasta jooksul). Kuid endiselt on riigi hallata üle 1700 hoonestusõiguse lepingu. Maareformi lõpuks kasvab selliste lepingute arv nelja kuni viie tuhandeni.

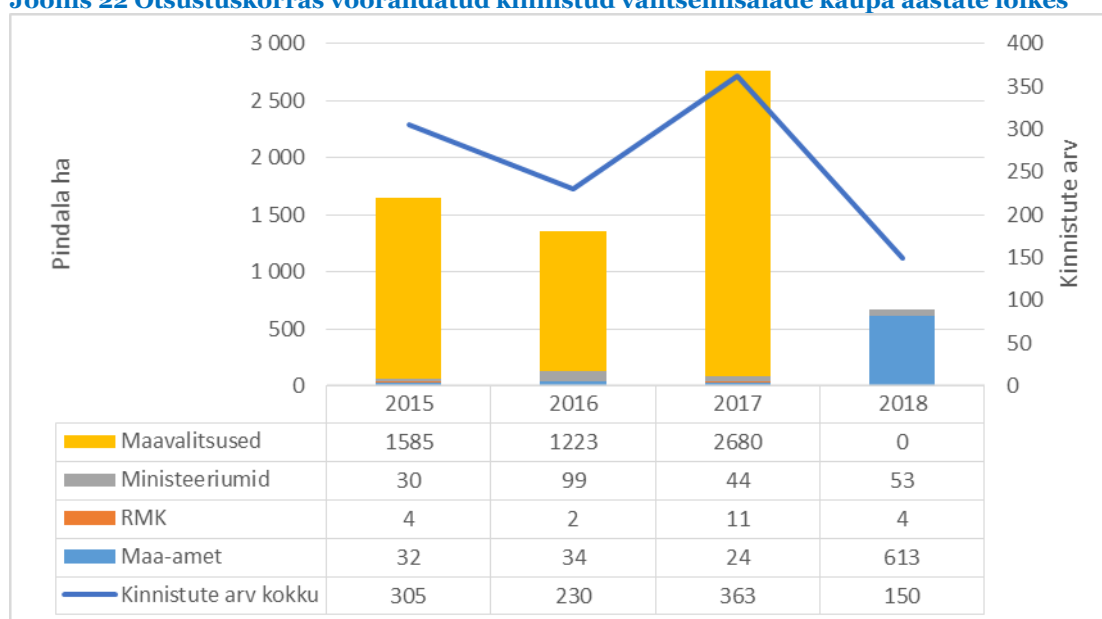
Hoonestusõigusega koormatud riigi kinnisasju tuleb juurde, kuna kõik ehitise omanikud ei soovi maad omandada ja hoonestusõiguse seadmine on oluliselt soodsam. Samas sooviksid osad hoonestusõiguse omanikud maad omandada hiljem, kuid soodustingimustel (otsustuskorras maksustamishinna eest) selleks võimalus puudub. riigivaraseaduses antud taotlemise tähtaeg (2013. aasta lõpp) osutus liiga lühikeseks. Nüüd saavad hoonestusõiguse omanikud maad omandada ainult enampakkumisel kujunenud hinnaga. Piiriäärsete kinnistute puhul tuleb arvestada ka kinnisasja omandamise kitsendamise seadusest tulenevate riigikaitsete piirangutega, mis keelavad mittekodanikel maa omandamise. Hoonestusõigused on üldjuhul seotud eluhoonetega ehk inimeste kodudega, mistõttu on otstarbekas maa võõrandada ehitiste omanikele lihtsustatud korras. Kui riik jääbki kinnistute

omanikuks, siis pikemas perspektiivis võivad probleemiks saada riigi maale pärast hoonestusõiguse lõppemist jäävad ehitised, mille ohutuse tagamine ja likvideerimine on riigile järgmine kuluartikkel.

**Probleemi lahendamiseks on vajalik välja töötada regulatsioon, mis tagab maareformi seaduse alusel seatud hoonestusõiguse omanikule õiguse koormatud kinnisasi omandada lihtsustatud korras.**

Suur osa otsustuskorras võõrandamistest moodustab maareformi käigus kasutusvaldusesse antud maa müümine kasutusvaldajatele, mida korraldasid kuni 2017. aasta lõpuni maavalitsused (vt Joonis 22). Alates 2018. aastast võttis maavalitsuste kohustused üle Maa-amet. Ülejäänud valitsemisalad ning ka RMK teevad otsustuskorras tehingud riigivaraseaduse alusel. Kuna praegu valmistab valdava osa otsustuskorras tehingutest ette Maa-amet, siis on otstarbekas ka ülejäänud valitsemisalade tehingute korraldamine koondada Maa-ametisse.

**Joonis 22 Otsustuskorras võõrandatud kinnistud valitsemisalade kaupa aastate lõikes**



Maareformi seaduse §-s 25 munitsipaalomandisse antud maa ja riigivaraseaduse §-s 33 riigivara otsustuskorras võõrandamisel on sätestatud kohalikule omavalitsusele piirangud nende kinnistute võõrandamisele või kasutusotstarbe muutmisele, mille riik on omavalitsusele võõrandanud tasuta või alla turuhinna. Kehtestatud piirangute järgimise üle teostab järelevalvet Maa-amet või riigivara valitseja, kes vara võõrandas.

Järelevalve teostamine riigi poolt omavalitsustele võõrandatud vara käsutamise üle on haldusorganitele koormav ega täida Keskkonnaministeeriumi hinnangul eesmärki, kuna riigilt tasuta või soodustingimustel saadud maa käsutamise piirangud kehtivad 10 aastat, mille möödumisel võivad omavalitsused riigilt saadud vara vabalt kasutada.

**Oleme seisukohal, et Keskkonnaministeerium ja Rahandusministeerium võiksid analüüsida kohaliku omavalitsuse omandisse antud maa võõrandamise üle järelevalve teostamise vajalikkust ja võimalust kohustada kohalikke omavalitsusi välja selgitama riigi huvi munitsipaalomandisse saadud maade võõrandamisel ja kasutamiseks andmisel. Vajadusel teha ettepanekud õigusliku regulatsiooni muutmiseks.**

### 3.4. Riigimaa kasutamiseks andmise tingimuste ühtlustamine

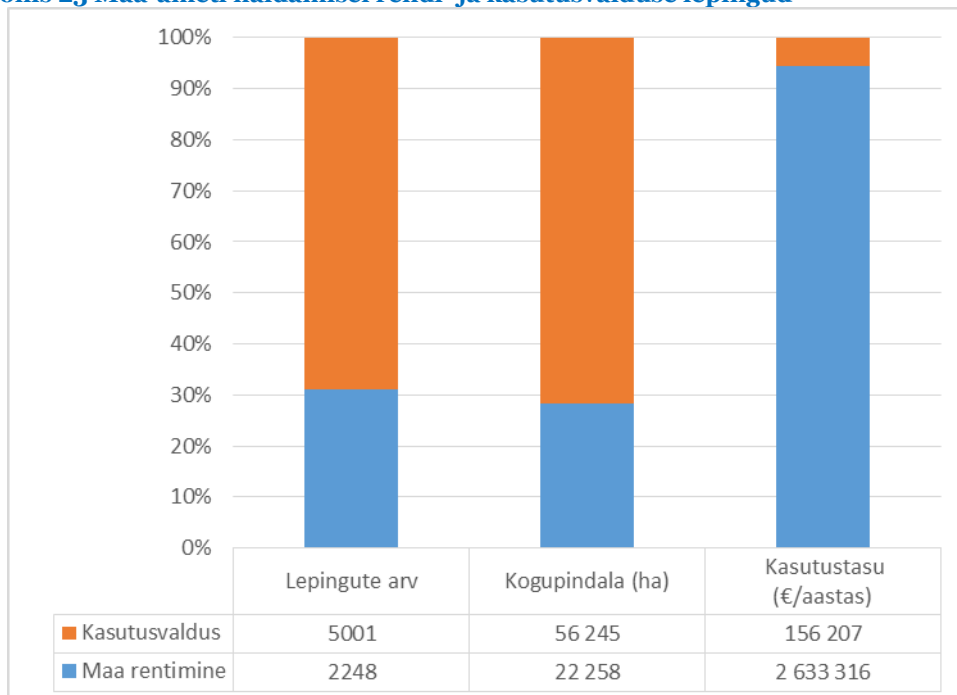
Riigi kinnisvararegistris on registreeritud 20 956 riigivara kasutamiseks andmise lepingut, sellest kõige enam sõlmitakse isikliku kasutusõiguse, kasutusvalduse ja maarendilepinguid. Teistest eristuvad suure lepingute hulga poolest Maanteeamet ja Maa-amet. Maanteeamet seab servituute riigi transpordimaale, nende hallata on 6785 riigi maa isikliku kasutusõigusega koormamise lepingut. Lisaks on Maanteeameti portfellis veel 261 muud liiki kasutamiseks andmise lepingut.

Maa-ameti ülesandeks on maareformiseaduse alusel seatud kasutusvalduse ja hoonestusõiguse lepingute haldamine, põllumaa kasutamiseks andmine, teeservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine ning riigimaa maavara kaevandamiseks rendile andmine. Kokku oli 2018. aasta lõpuks Maa-ameti haldamisel 10 604 riigimaa kasutamiseks andmise lepingut.

Maa-ameti kinnisvaraportfellis on suur hulk erinevatel õiguslikel alustel sõlmitud põllumajanduslikult kasutatava riigimaa kasutamise lepinguid (vt Joonis 23). Maarendilepingud on sõlmitud riigivaraseaduse reeglite järgi avalikul enampakkumisel ja tagavad riigile riigivara kasutamiseks andmisest võimalikult suure kasu.

Samas maareformi käigus kasutusvaldusesse antud põllumajanduslike maade maht on nii arvult kui pindalalt ligi kaks korda suurem, kuid nendest lepingutest laekuv kasutustasu on üle 17 korra väiksem kui riigivaraseaduse alusel sõlmitud rendilepingutel (vt Joonis 23). Erinevuse põhjustab see, et kasutusvalduse tasu on määratud maareformi seaduse § 34<sup>1</sup> alusel, on vaid 2% maa maksustamishinnast ja tasu suurus ei vasta maa turupõhisele kasutustasule.

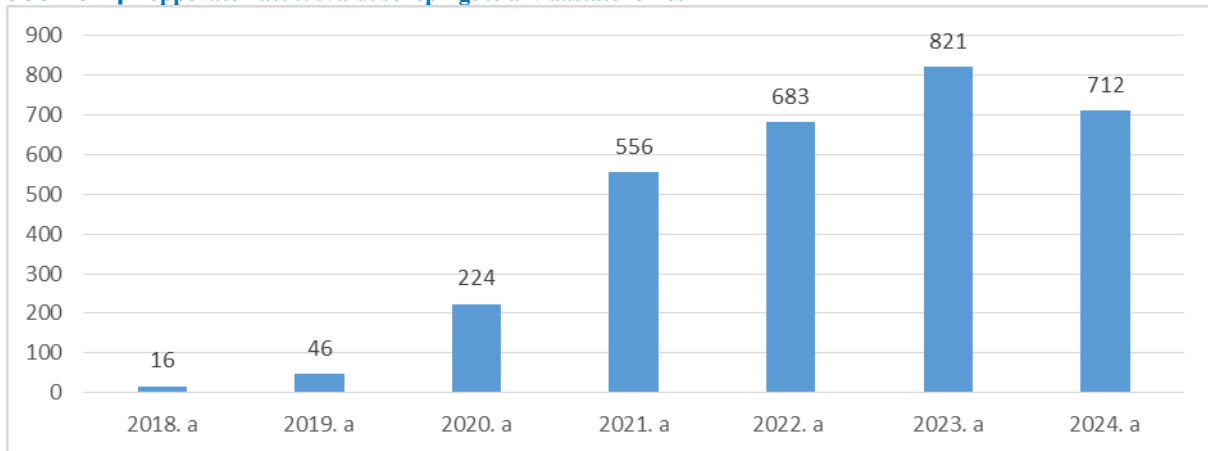
**Joonis 23 Maa-ameti haldamisel rendi- ja kasutusvalduse lepingud**



Maareformi käigus seatud kasutusvalduse lepingud kehtivad 15-20 aastat sõltuvalt kasutusvalduse seadmise ajal kehtinud õigusest. Osal kasutusvaldajatest on õigus taotleda lepingu pikendamist veel 15 aastaks. Selline olukord pärsib vaba konkurentsi, on vastuolus isikute võrdse kohtlemise põhimõttega ja eksisteerib risk, et nii pikaajaline riigivara soodustingimustel kasutamiseks andmine ei ole kooskõlas riigiabi reeglitega.

Kasutusvalduse lepingutest 65% tähtaeg lõpeb aastatel 2020 - 2024. Sellel ajavahemikul võivad kasutusvaldajad esitada taotlusi kokku ligikaudu 2990 lepingu pikendamiseks (vt Joonis 24).

**Joonis 24** Lõppevate kasutusvalduse lepingute arv aastate lõikes



Kuna põllumajanduslikult kasutatava maa hulk on piiratud ressurss, siis peaks põllumajanduslikuks tootmiseks sobivate maade turul olema tagatud isikute võrdne kohtlemine ning aus konkurents. **Seepärast on vajalik välja töötada regulatsioon, mis tagaks kõigile riigivara kasutamisest huvitatud isikutele võrdsed võimalused ja tingimused riigile kuuluva põllumajandusmaa kasutamiseks võtmisel.**

## SEOTUD TEEMAD

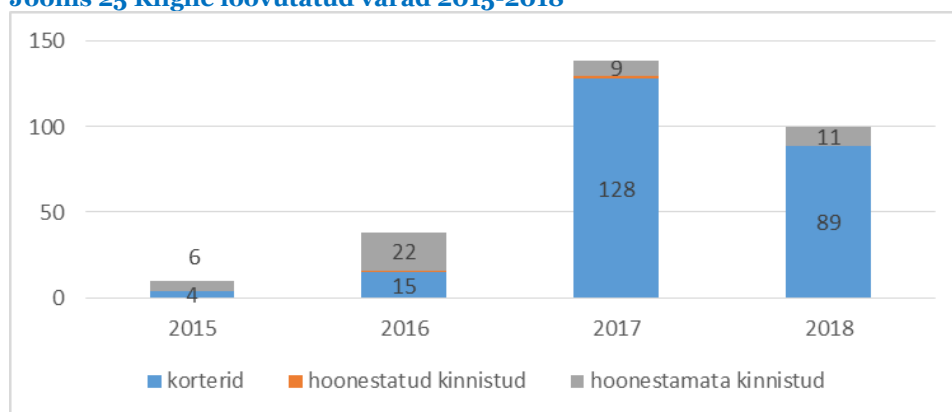
### 4. Riigile varade loovutamine

Asjaõiguseaduse § 126 alusel on kinnisasja omanikul õigus loobuda oma omandist riigi kasuks. Riigi nõusolekut ei ole selleks vaja, riik on kohustatud loovutatud kinnisasjad hõivama. Riigivaraseadusest tulenevalt määratakse loovutatud varade valitsejaks Rahandusministeerium.

Viimasel neljal aastal on riigile loovutatud kokku 243 kinnistut, millest 226 korterit (vt Joonis 25). Loovutatud varad võib jagata tinglikult kolme rühma:

- Elamiskõlbmatud või kehvast seisukorras korterid kahaneva rahvastikuga piirkondades (valdavalt varad, mis ei ole võõrandatavad, probleem vajab kompleksset lahendust, vt ettepanekud allpool);
- Hoonestatud kinnistud (nt muinsuskaitsete piirangute tõttu);
- Hoonestamata kinnistud ehk teed, tänavad, sotsiaal- ja üldkasutatavad maad (loobujad on kinnisvaraarendajad).

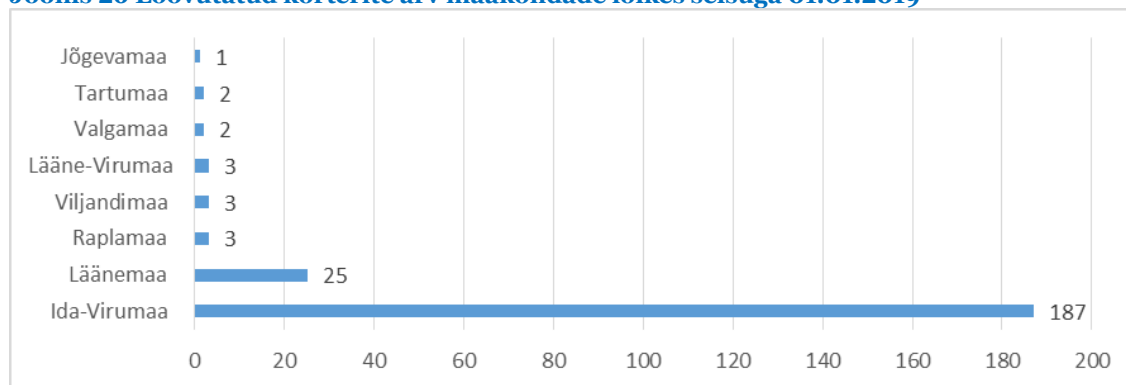
**Joonis 25 Riigile loovutatud varad 2015-2018**



Korterite loovutamise peamine põhjus on väheneva rahvastikuga piirkondade tekkimine ja sealsete elanike maksejõuetus. Pikaajalisi rahvastikutrende arvestades on probleem süvenev ja vajab riigipoolset sekkumist. Vastavalt 2013. aastal Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt läbiviidud uuringule võib aastaks 2030 kasvada loovutatud korterite maht rohkem kui 1000 korterini aastas.

Enamasti on loovutajateks eraisikud, aga ka korteriühistud ja KOVid (Kohtla-Järve). Valdavalt asuvad loovutatud varad Ida-Virumaal (vt Joonis 26). Loovutades vabaneb loovutaja talle mittevajaliku ja müügilõlmatu vara ülalpidamiskuludest. Riigi kanda jääb aga aastas ligikaudu 100 000 -200 000 eurot ülalpidamiskulu (vt Tabel 4).

**Joonis 26 Loovutatud korterite arv maakondade lõikes seisuga 01.01.2019**



Loobutud hoonestamata maaüksused on reeglina võimalik üle anda KOVidele, kelle ülesandeks on kohalike teede ja haljasalade rajamine ja ülalpidamine. Loovutatud korterite probleemile otsitakse aga jätkuvalt lahendust. Elamumajanduse korraldamine on küll KOVi pädevuses, kuid loobutud eluasemetega tegelemiseks ei ole enamikel KOVIDest ressursse. **Lahenduseks on vajalik pakkuda KOVidele välja kompleksne riiklik meede koos vajaliku rahastusega.**

Riigi kinnisvarastrateegia järgi võõrandatakse riigile mittevajalikud hoonestatud kinnistud RKASile eesmärgiga need tsiviilkäibesse suunata. Loobutud varadele ei ole aga turgu, mistõttu ei ole nende võõrandamine RKASile põhjendatud. Probleemi leevendamiseks on vaja sekkuda valitsuse tasemel.

15.02.2018 lepidi Vabariigi Valitsuses kokku kahaneva rahvastikuga piirkondade probleemidega tegelemise aja- ja tegevuskava, mida on täpsustatud Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammis 2019-2023. Rahastuse viibimise tõttu käivitatakse tegevuskava elluviimine alles 2019. aasta juunis. Tegevuskava näeb ette:

1. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumil suurendada KOVide kasutusest väljalangenud elamufondi lammutustoetuse piirmäära 100 000 eurole (täidetud);
2. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumil töötada välja meede kahaneva rahvastikuga piirkondadele esmavajalike tehnosüsteemide ja konstruktsioonide rekonstrueerimise toetamiseks (täitmata).
3. Rahandusministeeriumil riigile loovutatud korteriomandite valitsejana kavandada tegevuskava täitmise finantseerimine arvestades Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondi kasutamise võimalusi (täidetud).
4. Rahandusministeeriumil koostöös Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ja Justiitsministeeriumiga koostada täiendav õiguslik alus tühjenevates korterelamutes asuvate korteriomandite sundvõõrandamiseks ja esitada väljatöötamiskavatsus asjaõigusseaduse § 126 ning vajaduse korral teiste seaduste muutmiseks (osaliselt täidetud, sundvõõrandamise alus on Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses, asjaõigusseadus vajab muutmist).
5. Rahandusministeeriumil koostada tühjenevate korterelamute probleemiga tegelemiseks näidisprojektide elluviimise kriteeriumid ja koordineerida näidisprojektide elluviimist. (Osaliselt täidetud. Näidisprojekti tegevuskava on koostatud, elluviimine käivitub).
6. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumil otsida võimalusi tühjenevate korterelamute probleemi lahendamise rahastamise allikate leidmiseks Euroopa Liidu järgmise finantsperspektiivi vahenditest (täitmata).

**Tabel 4 Loovutatud korteritega seotud kulude prognoos**

Kululiik	2020	2021	2022	2023
Loovutatud korteritega seotud ülalpidamiskulud	150 000	175 000	200 000	225 000
Loovutatud korterite näidisprojekti läbiviimine	485 112	370 113		
Toetusmeede Ida-Virumaa KOVidele		500 000	1 000 000	1 000 000