



Riigi kinnisvara andmehõive analüüs

Lõpparuanne

QureTEC

Address: Ülikooli 6A, Tartu 51003

Reg nr: 11043739

Tel: +372 730 9508

E-mail: quretec@quretec.com

Detsember 2018

Sisukord

SISSEJUHATUS	5
1. Tutvustus	5
2. Eesmärk ja metoodika	6
3. Töö ulatus ja teostus	7
4. Mõisted	8
5. Kasutatud lühendid	13
UUE SÜSTEEMI KIRJELDUS	14
6. Lähtepunkt	14
6.1 Vajadus ja eesmärgid	14
6.2. Taustsüsteem	15
6.2.1 Tegevuspõhine eelarvestamine	15
6.2.2 Kinnisvara tsentraliseerimine	17
6.2.3 HOPE	19
6.2.4 Uued andmeandjad	20
7. Nõuded	21
7.1 Üldised nõuded	21
7.2 Arhitektuur	22
7.3 Tarkvaraarendus	22
7.4 Logimine	23
7.5 Kasutajate õigused	23
7.6 Kasutusliides	24
7.7 Funktsionaalsus	25
8. Äriprotsessid	25
8.1 Varade tase	26
8.1.1 Kinnisasja vajalikkuse valjaselgitamine	28
8.1.2 Riigivara omandamine	30
8.1.3 Riigivara kasutamiseks võtmine	32
8.1.4 Riigivara valitseja ja/või volitatud asutuse muutmise	34

8.1.5 Riigivara kasutamiseks andmine	37
8.1.6 Riigivara kasutamiseks andmise lõpetamine	39
8.1.7 Riigivara mahakandmine	40
8.1.8 Riigivara üleandmine eraõiguslikule juriidilisele isikule	41
8.1.9 Riigivara kasutamiseks võtmise lõpetamine	43
8.1.10 Riigivara võõrandamine	45
8.1.11 Registrikande tühistamine	47
8.2 Kinnisvaraüksuste tase	48
8.2.1 Kinnisvaraüksuse põhiprotsess	51
8.2.2 Uue vajaduse planeerimine	53
8.2.3 Kinnisvaraüksuse juhtimiskava ajakohastamine	55
8.2.4 KVÜ lõpetamine	57
8.2.5 Rahulolu küsitluste läbiviimine	59
8.3 Kinnisvara keskkonna tase	59
8.3.1 Juhtimiskavade ajakohastamise ettevalmistus	60
8.3.2 Programmi juhtimiskava ajakohastamine	63
8.3.3 Kinnisvara keskkonna vajaduste ülevaatus	65
9. Andmete koosseis	66
9.1 Varad	73
9.2 Kinnisvaraüksused	74
10. Aruanded	74
10.1 Hoonestatud kinnisvarakeskkonna koondaruanne	75
10.2 Eelarvestatud ja tegelike kulude koondaruanne	75
10.3 Taotluste koondaruanne	75
10.4 KPIde võrdlus riigi kinnisvara juhtimiskavaga	75
11. Kasutajate õiguste käsitlemine	76
12. Pakutavad X-tee teenused	79
13. Majanduslikud mõjud	81
14. Eeldatav maksumus	86
14.1 Uus RKVR	86

14.2 Uue RKVRiga liidestumine.....	89
VÄLISTE SÜSTEEMIDE ETTEPANEKUD.....	90
Avaandmete portaal	90
Kinnisvaraandmete valdajad	91
Kuluarvestuse infosüsteem	91
Riigitöötaja iseteenindusportaal	91
Strateegilise juhtimise infosüsteem	92
Maamaksu infosüsteem.....	92
Maaameti geoportaal	93

SISSEJUHATUS

1. Tutvustus

Käesoleva töö sisuks on riigi kinnisvara andmehõive analüüs (eel- ja ärianalüüs). Analüüsi eesmärk on selgitada välja:

- riigi kinnisvara andmeid tarvitavate kasutajagruppide andmevajadus ja optimaalne aruannete koosseis;
- võimalikud lahendused andmete dubleerimise vähendamiseks ja tõhusamaks andmevahetuseks;
- optimaalne riigi kinnisvara andmehõive korraldus järgneva 5 ja 10 aasta perspektiivis, pidades silmas, et andmeid peaks koguma nii vähe kui võimalik ja nii palju kui vajalik.

Analüüsi tulemusel selgitatakse välja riigi kinnisvara kohta keskselt andmeid koguva andmekogu riigi kinnisvararegistri tulevikuvaade: kas ja millisel kujul on otstarbekas pikemas perspektiivis registri tegevust jätkata, et hoida arendus- ja hoolduskulud minimaalsed; milliseid kinnisvara andmeid koguvaid registreid oleks võimalik ühendada või milliseid andmeid registrite vahel vahetada ning milline oleks optimaalne tehniline lahendus.

Analüüsis arvestatakse Rahandusministeeriumi poolt aastatel 2016 - 2017 läbi viidud projekti „Riigi hoonestatud kinnisvara optimeerimise, planeerimise ja eelarvestamise protsessid“ (HOPE) tulemustega¹.

Analüüsi tellija on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, projekti juhtrühma kuuluvad ka Rahandusministeeriumi esindajad. Analüüsi teostaja on Quretec OÜ.

Vastavalt hanketingimustele on tööd läbi viidud kahes etapis. I etapis teostati olemasolevate süsteemide hetkeseisu ja probleemide kaardistus ning tulevase süsteemi erinevate lahendusvõimaluste esmane analüüs ja kirjeldus. II etapis teostati uue süsteemi ärianalüüs vastavalt tellija eelistatud lahendusvariandile ja I etapi tulemustele.

Analüüsi tulemid on esitatud kahes eraldi osas vastavalt tööde läbi viimise etappidele. I etapi tulemid on esitatud analüüsi vahearuanDES. II etapi tulemid on esitatud käesolevas analüüsi lõpparuandes. Lõpparuandes on vajadusel viidatud vahearuanDES sisalduvale infole.

¹ <https://www.rahandusministeerium.ee/et/eesmargidtegevused/riigi-kinnisvararegister/strateegia/hope>

2. Eesmärk ja metoodika

Analüüsi eesmärgid on:

- koostada riigi kinnisvara andmehõive raames kogutava andmestiku tervikpilt vastavalt hetkeseisule ehk tuvastada, milliseid andmeid ja millistes süsteemides kogutakse, millised andmed on erinevate süsteemide vahel dubleeritud ning kuidas andmed hetkel erinevate süsteemide vahel liiguvad;
- kaardistada riigi kinnisvara andmehõivega tegelevad kasutajagrupid ja nende gruppide vajadused (sh hetkel toetatud tööprotsessid, nende protsesside puudused, toetamata tööprotsessid ja võimalikud tulevikuvajadused 5 kuni 10 aasta perspektiivis);
- koostada ettepanekud olemasolevate lahenduste (nii riigi kinnisvararegistri kui ka väliste süsteemide) täiendamiseks, muutmiseks ja/või ümber tegemiseks vastavalt olemasolevate lahenduste ja kasutajate intervjuerimise käigus kogutud info analüüsile;
- koostada riigi kinnisvara andmehõive ärvision ja tehnilise lahenduse visioon edasiseks andmehõive korraldamiseks 5 ja 10 aasta perspektiivis koos majanduslike mõjude hinnanguga.

Vahearuanne keskendub esimesele kahele ja käesolev lõpparuanne viimasele kahele eesmärgile.

Kasutatav analüüsi metoodika jaguneb järgnevateks põhilisteks sammudeks:

1. Olemasoleva süsteemi analüüs – riigi kinnisvara andmehõivega seonduvate süsteemide hetkeseisu analüüs (andmete koosseis, andmete liikumine süsteemide vahel, tööprotsessid, kasutajagrupid jms), intervjueritavate valimi ja intervjuu küsimustiku koostamine, intervjuude läbiviimine ja hetkeseisu kirjelduse koostamine;
2. Uue lahenduse alternatiivide analüüs – andmehõive korraldamise erinevate lahendusvariantide kirjeldamine ja analüüs, optimaalseima lahendusvariandi valimine koostöös tellijaga, esialgse ärvisioni ja majanduslike mõjude hinnangu koostamine;
3. Vahearuanne koostamine;
4. Nõuete spetsifitseerimine – punktis 2 valitud optimaalseima lahenduse nõuete, ärvisioni ja tehnilise kirjelduse täpsustamine, vajadusel täiendavad intervjuud erinevate kasutajagruppide esindajatega; riistvaralise ja tarkvaralise arhitektuuri osas antakse vaid üldised soovitused ning jäetakse tulevasele arendajale vabad käed arhitektuuri määramisel;
5. Loogilise disaini kirjeldamine – andmehõive korraldamisega seonduvate süsteemide omavaheliste seoste, olulisemate tööprotsesside ja andmete koosseisu kirjeldamine tulevase süsteemi kontekstis ning väliste süsteemide täiendustepanekute koostamine;
6. Füüsiline disain – tulevase süsteemi majanduslike mõjude, arenduse töömahtude ja kulukuse hindamine (tulevase süsteemi loomine ja rakendamine jääb käesoleva töö

ulatusest välja ning seetõttu teostatakse siinkohal ainult tulevase süsteemi rakendamise mahtude ja kuludega seonduva analüüs);

7. Lõpparuande koostamine.

Sammud 1-3 teostati analüüsi I etapis ja sammud 4-7 teostati analüüsi II etapis.

3. Töö ulatus ja teostus

Käesolev riigi kinnisvara andmehõive analüüsi lõpparuanne on valminud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi tellimusel. Projekti rahastati Euroopa Regionaalarengu Fondist, majandus- ja taristuministri 16. oktoobri 2015 käskkirja nr 15-0329 „Toetuse andmine rakendusasutuse tegevusteks avalike teenuste koosvõime loomiseks“ alusel.

Töö läbiviija leidmiseks korraldas Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium riigihanke nr 195907. Analüüsi viis läbi hanke võitja Quretec OÜ. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolne projektijuht oli Mari Mägi, projekti juhtrühma kuulusid Rahandusministeeriumi riigivara osakonnast analüütik Eve Murumaa, peaspetsialist Katrin Solvak ja osakonna juhataja Kaie Karniol.

Hanke alusel jagati analüüsitöö kaheks põhietapiks. Esimeses etapis perioodil mai 2018 kuni august 2018 toimus olemasolevate süsteemide hetkeseisu ja probleemide kaardistus, tulevase süsteemi erinevate lahendusvõimaluste analüüs ja esmane kirjeldus. Esimese etapi tulemina valmis analüüsi vahearuanne, mis on võetud teise etapi tööde ja käesoleva lõpparuande koostamise aluseks. Käesolevas lõpparuandes on analüüsi vahearuande tulemusi kajastatud pealiskaudselt. Käesolev lõpparuanne keskendub tulevase süsteemi kirjeldusele. Analüüsi tervikpildi saamiseks on oluline tutvuda nii vahearuandega kui ka käesoleva lõpparuandega.

Hetkeseisu kaardistuse käigus (I etapp) tutvuti Rahandusministeeriumi vahendusel saadud materjalidega ning avalikult kättesaadava dokumentatsiooni ja infoga vaadeldavate infosüsteemide kohta (RIHA kataloogis olev info ja dokumentatsioon, registrite avalikud vaated, ministeeriumite ja nende valitsemisala asutuste kodulehekülgedelt kättesaadav info ja materjalid, avalikud raportid, analüüsid ja ülevaated jne.). Analüüsi eesmärgil anti Quretec OÜ esindajatele ka ligipääs Riigi kinnisvararegistri testkeskkonda.

Tulevase süsteemi kirjeldamise käigus (II etapp) võeti aluseks vahearuandes kirjeldatud lahendusvariant „Variant 3: Uue RKVRI loomine“. Antud variandi kasuks otsustamise põhiline argument oli väiksem sõltuvus välistest osapooltest ja seega suurem kindlus variandi eduka teostamise osas. Tulevase süsteemi kirjeldamise käigus lähtuti olulisel määral olemasoleva RKVRI menetlustest, andmete koosseisust, teenustest ning HOPE projekti tulemites ette nähtud protsessidest ja andmete koosseisust.

II etapi käigus viidi läbi intervjuu Maanteeametiga, sest nende töökorraldusega tutvumine ei mahtunud I etapi tööde hulka. Intervjuu käigus esitas Maanteeamet ka omapoolsed soovitusel olemasoleva RKVRi täiendamiseks.

II etapi käigus toimusid iganädalased projekti koosolekud, mille käigus tutvustas tellija tööde hetkeseisu ja toimus jooksvalt tekkinud küsimuste arutelu. Lisaks regulaarsetele koosolekutele viidi läbi üks HOPE protsesside spetsiifiline pikem koosolek Rahandusministeeriumi ja täitja vahel.

II etapi käigus keskenduti järgnevatele tulevase lahenduse detailidele:

- Vajalikkus ja taustsüsteem;
- Äriprotsessid (varade menetlused, kinnisvaraüksuste planeerimine ja jälgimine ning aruandlus);
- Kogutavate andmete koosseis;
- Liidestused väliste süsteemidega;
- Majanduslikud mõjud ja eeldatav maksumus.

4. Mõisted

Tabel 1: analüüsidokumendis kasutatavad mõisted

Mõiste	Tähendus
Aadressiandmete süsteem (ADS)	Keskne süsteem, mille kaudu hallatakse üleriigiliselt kõiki aadressiandmeid.
Ametlikud Teadaanded	Elektroniline väljaanne, kus avaldatakse teated, kutsed ja kuulutused, mille avaldamise kohustus tuleneb seadusest ning mille tööd korraldab Registrate ja Infosüsteemide Keskus. Teadaandeid saab esitada kas elektroniliselt veebilehel või teistest infosüsteemidest X-tee kaudu.
Andmekogu (register, andmebaas)	Korrastatud andmete kogum, mida töödeldakse infosüsteemis.
Autentimine	Isiku tuvastamine ehk identiteedi kontrollimine ja tõestamine. Vajab harilikult ID-kaardi või Mobiil-ID olemasolu.

Mõiste	Tähendus
Avaandmed	Masinloetavas formaadis andmeid, mis on antud kõigile vabalt ja avalikult kasutamiseks.
Ehitis (hoone, rajatis)	Aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. Ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks (hoone on katuse, siseruumi ja välispiiretega ehitis; rajatis on ehitis, mis ei ole hoone).
Infosüsteem	Infosüsteem koosneb teabe kogumise ja säilitamise, töötlemise ning väljastamise vahenditest. Infosüsteemi põhiosad on: andmekogu (register, andmebaas), töötluusekirjad (programmid), riistvara ehk tehnilised vahendid.
Kasutusleping	Võlaõiguslik või asjaõiguslik leping, mille alusel riik võtab või annab kasutusse asja või selle osa.
Kinnisasi	Maatükk koos selle oluliste osadega. Maatüki olulised osad on sellega püsivalt ühendatud asjad (nt. hooned, rajatised, kasvav mets) ja maatükiga seotud asjaõigused. Asi, mis ei ole kinnisasi, on vallasasi.
Kinnisomand	Kinnisomand on kinnisasja kasutamisega kaasnevad õigused ja kohustused, eelkõige omandiõigus.
Kinnistu	Kinnistusraamatusse iseseisva üksusena kantud: <ul style="list-style-type: none"> 1) kinnisasi (maatükk); 2) hoonestusõigus; 3) korteriomand; 4) korterihoonestusõigus.
Kinnistusraamat	Kohtu juures peetav juriidiline register kinnistute ja nendega seotud asjaõiguste kohta.
Kinnisvara	Kinnisasjad ja kinnisasjadega seotud rahaliselt hinnatavad õigused ning kohustused, sh hoonestusõigus ja kasutusvaldus.

Mõiste	Tähendus
Kinnisvaraüksus	<p>HOPE projektist tulenev mõiste: kõige madalam ühik, millele omistatakse mittefinantsilisi ja finantsilisi andmeid.</p> <p>Kinnisvaraüksus võib sõltumata korraldusmudelitest (omand või kasutussuhe) koosneda kas ühest või ka mitmest kinnistust ning olla kas osa hoonest (nt üks bürooruum büroohoonest, ainult basseini koolikompleksist vms), hoone tervikuna (nt büroohoone) või ka hoonete kompleks (nt koolikompleks, vanglakompleks).</p> <p>Kinnisvaraüksuse loomise eesmärk on pakkuda juhtimisinvestuseks sobivat objekti kinnisvara ressursi kirjeldamiseks.</p>
Kinnisvaraüksuse juhtimiskava	<p>Kinnisvaraüksuse juhtimiskava, kus sõltumata korraldusmudelitest, on kirjeldatud üksuse osas realiseerinud tulemused ja tulevikuvaade, kus on aastate lõikes eluea/lepinguperioodi ulatuses kirjeldatud:</p> <ul style="list-style-type: none"> • seos põhiülesannetega; • kulud, sh mõju tasakaalule (sh investeeringud, rendimaksud, majanduskulud, remondikulud); • võtmenäitajad (KPI-d). <p>Kinnisvaraüksuse juhtimiskava hakkab asuma uues RKVRis, valitsemisalad tagavad valduses oleva kinnisvara osas ettenähtud informatsiooni nõuetele vastavuse ja tähtaegse esitamise eest. Nõuded ja tähtajad määratakse keskselt.</p>
Klassifikaator	<p>Täpselt kirjeldatud, üksteist välistavate ning number- või tähtkoodiga tähistatud kategooriate põhjalik ja korrastatud süsteem.</p> <p>Klassifikaatorid liigitavad andmeid nii, et need oleks ühtselt mõistetavad infosüsteemi kõikidele osalistele.</p>
Kõlvik	<p>Ühetaolise majandusliku kasutuse ja/või loodusliku seisundiga katastriüksuse osa, mida ei piiritleta piirimärkidega (maatükk, mis erineb temaga kõrvalolevast looduslike tingimuste või kasutusala poolest, näiteks põllumaa, heinamaa, karjamaa, mets).</p>

Mõiste	Tähendus
Maakataster	Maa-ameti juures peetav tehniline register, selles kajastuvad maamõõtmise tulemused, andmed maa loodusliku seisundi, väärtuse ja tegeliku kasutamise kohta. Andmekogu, mis koosneb maaregistrist koos katastrikaartidega ja katastriarhiivist.
Menetlus	Kindlas järjekorras õiguslikud toimingud mingi küsimuse lahendamiseks. Varade arvele võtmine, andmete muutmine ja arhiveerimine riigi kinnisvararegistris toimub läbi registri menetluste.
Mets	Mets on ökosüsteem, mis koosneb metsamaast, sellel kasvavast taimestikust ja seal elunevast loomastikust.
Metsamaa	Metsamaa on maa, mis vastab vähemalt ühele järgmistest nõuetest: <ul style="list-style-type: none"> • on metsamaa kõlvikuna kantud maakatastrisse; • on maatükk pindalaga vähemalt 0,1 hektarit, millel kasvavad puittaimed kõrgusega vähemalt 1,3 meetrit ja puuvõrade liitusega vähemalt 30 protsenti.
Planeeritav kinnisvaraüksus	Planeeritav kinnisvara ressurss, mis pärast olemasoleva kinnisvaraüksuse kasutamisaaja lõppu (lepingu lõppemine, ettenähtus eluea saabumine jne) kajastatakse vaikimisi olemasoleva kinnisvaraüksuse jätkuna. PKVÜ moodustatakse juhul, kui KVÜ ettenähtud kasutamisaeg on väiksem kui juhtimiskava planeerimisperiod (20 aastat) ning pole näha ette vajaduse lõppemist. Näiteks kui rendileping lõpeb 10 aasta pärast, kuid vajadus kinnisvara järele säilib ka pärast tähtaja saabumist (mida võidakse jätkata samal pinnal või uuel pinnal), siis moodustatakse PKVÜ (varaline koosseis on sama mis KVÜ-I), mille juhtimiskava sisaldab andmeid ülejäänud 10 aasta kohta.
Põhiandmed	Riigi infosüsteemi kuuluvasse andmekogusse kogutavad andmekogu unikaalsed andmed, mis tekivad andmekogu haldaja avalike ülesannete täitmise käigus.
Riigi kinnisvara	Riigi omandis olevad kinnisasjad, piiratud asjaõigused ja riigi poolt kasutuslepingu alusel kasutatavad teiste isikute kinnisasjad.

Mõiste	Tähendus
Riigi kinnisvaraportfell	Riigi omandis olev ja lepingu alusel kasutusse võetud kinnisvara, kogu kinnisvara, mis on riigi omandis/kasutuses.
Riigisisene kasutuskokkulepe	Riigivara valitsejate vaheline kokkulepe, mis sõlmitakse, kui teisel riigivara valitsejal on vaja kasutada osa asjast või ajutiselt asja tervikuna.
Riigivara	Riigile kuuluvate rahaliselt hinnatavate õiguste ja kohustuste kogum.
Riigivara valitseja	<p>Korraldab vara Eesti Vabariigi nimel omandamist, kasutamiseks võtmist, valdamist, kasutamist ja käsutamist ning riigi osalemist Eestis registrisse kantud juriidilises isikus või varaühisuses ja välisriigis registreeritud piiratud vastutusega eraõiguslikus juriidilises isikus.</p> <p>Riigivara valitsejad on:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Riigikogu Kantselei; 2) Vabariigi Presidendi Kantselei; 3) Riigikontroll; 4) Õiguskantsleri Kantselei; 5) Riigikohus; 6) Riigikantselei; 7) ministeeriumid. <p>Seaduses või Vabariigi Valitsuse määruses sätestatud juhtudel täidab riigivara valitseja ülesandeid riigitulundusasutus Riigimetsa Majandamise Keskus ning maareformi seaduses ja selle alusel antud määrustes sätestatud juhtudel Maa-amet.</p>
Riigi Kinnisvara AS (RKAS)	Riigile kuuluv äriühing, kes ei ole riigivara valitseja riigivaraseaduse tähenduses ja kellele kuuluv kinnisvara ei ole riigivara riigivaraseaduse mõistes, kuna vara kuulub eraõiguslikule juriidilisele isikule. Asutati 2001. a riigile kuuluva kinnisvara senisest tõhusamaks haldamiseks, osutab riigile kinnisvarateenust. Riigi Kinnisvara AS kuulub täielikult Eesti Vabariigile ja selle aktsiaid käsutab Rahandusministeerium.

Mõiste	Tähendus
Riigi Tugiteenuste Keskus	Rahandusministeeriumi valitsemisalasse kuuluv valitsusasutus, mille põhiülesanneteks on riigi raamatupidamise ning personali- ja palgaarvestuse korraldamine.
Vara/varaobjekt	Varaobjekt riigi kinnisvararegistri tähenduses – riigi kinnisvararegistrisse kantud hoonestatud või hoonestamata kinnistud või nende osad, mis on riigi omandis või mida riigiasutused kasutavad kasutuslepingu alusel. Registris peetakse arvestust omandis ja kasutuses olevate varade ning vastavate lepingute üle (võlaõiguslikud kasutuslepingud, hoonestusõigused ning servituudid).
Volitatud asutus	Riigiasutus, kelle valdusesse riigivara valitseja oma valitsemisel oleva vara on andnud.
X-tee	Riigi infosüsteemi andmevahetuskiht, turvaline keskkond, mille vahendusel suhtlevad omavahel Eesti riigi põhilised andmekogud ja registrid.

5. Kasutatud lühendid

Tabel 2: analüüsidokumendis esinevad lühendid

Lühend	Tähendus
ADS	Aadressiandmete süsteem
DHS	Dokumendihaldussüsteem
EHR	Ehitisregister
HOPE	Projekt "Riigi kinnisvara optimeerimise, planeerimise ja eelarvestamise protsessid" ja selle tulemusel valminud raamdokument
KAIS	Kuluarvestuse infosüsteem
KKMVara	Keskonnaministeeriumi maade arvestuse andmebaas

Lühend	Tähendus
KVÜ	Kinnisvaraüksus
MAKIS	Maamaksu infosüsteem
PKVÜ	Planeeritav kinnisvaraüksus
REIS	Riigieelarve infosüsteem
RIHA	Riigi Infosüsteemi Haldussüsteem
RKAS	Riigi Kinnisvara Aktsiaselts
RKVR	Riigi kinnisvararegister
RTIP	Riigitöötaja iseteenindusportaal
SAP	Riigi majandusarvestustarkvara
SJIS	Strateegilise juhtimise infosüsteem

UUE SÜSTEEMI KIRJELDUS

6. Lähtepunkt

6.1 Vajadus ja eesmärgid

Järgnevalt on toodud lühikokkuvõtte asjaoludest, millest tulenevalt on uue süsteemi loomine vajalik ja millised on uue süsteemi põhilised ning täiendavad eesmärgid. Kokkuvõtte aluseks on analüüsi I etapi lõpus koostatud vahearuanne ning arutelud tellija ja teiste osapooltega.

Motivatsioon: Uue süsteemi loomise vajaduse võib põhimõtteliselt jagada kolmeks osaks

- **Tehniline** – Olemasoleva süsteemi tarkvara on tugevalt vananenud ja selle tarkvara kaasajastamine tähendaks pikas plaanis sisuliselt uue süsteemi loomist;
- **Praktiline** – Olemasolev süsteem ei vasta tänastele ega teadaolevatele tuleviku vajadustele;

- **Põhimõtteline** – Uus süsteem on vajalik tegevuspõhise eelarvestamise täielikuks riigiüleseks rakendamiseks kinnisvara valdkonnas; olemasoleva süsteemiga ei ole võimalik tegevuspõhist eelarvestamist kinnisvara osas täielikult rakendada.

Põhiline eesmärk: Tagada riigi kinnisvara kohta riigi vaatest olulise info kogumine ja võimaldada selle info põhjal kõrgema taseme planeerimist ja planeerimise tulemuslikkuse jälgimist.

Olemasolev süsteem täidab neid eesmärke osaliselt:

- **Info kogumine** on olemasolevas süsteemis lahendatud, aga lahendus ei vasta vahepeal muutunud vajadustele; olemasolevas süsteemis ei ole arvestatud sellega, et mitmed kinnisvara valitsejad koguvad kattuvaid andmeid oma eesmärkide täitmiseks;
- **Planeerimine** ei ole olemasolevas süsteemis lahendatud;
- **Tulemuslikkuse jälgimine** ei ole olemasolevas süsteemis lahendatud.

Täiendavad eesmärgid: (olemasolevas süsteemis lahendatud, aga lahendus vajab täiendamist):

- Võimaldada riigi kinnisvaraga seotud menetlusprotsesside läbiviimine;
- Tagada riigi kinnisvara hetkeseisust ülevaate omamine;
- Võimaldada riigi kinnisvara hetkeseisu analüüs;
- Tagada riigi kinnisvara andmete avalik kättesaadavus.

Käesoleva projekti esimese etapi tulemi põhjal otsustati, et ülaltoodud punktidest tulenevalt on mõistlik uue RKVRI loomine.

6.2. Taustsüsteem

Peale olemasoleva süsteemi valmimist on riigi kinnisvara haldamise taustsüsteemis toimunud mitmed olulised muudatused, millega tuleb uue süsteemi loomisel arvestada. Nendest muudatustest olulisemad on:

- Tegevuspõhisele eelarvestamisele üleminek;
- Kinnisvara tsentraliseerimine ja sellega kaasnev üürimudelile üleminek;
- Riigi hoonestatud kinnisvara optimeerimise, planeerimise ja eelarvestamise protsesside väljatöötamine ja lähiaastateks kavandatud juurutamine.

6.2.1 Tegevuspõhine eelarvestamine

Riigi kinnisvara juhtimine tervikuna saab kaudselt alguse valijate ootustest, mis on esmaseks sisendiks nii valitsusele kui ka ministeeriumitele ja erinevatele asutustele. Ootused ise ei ole üldjuhul kinnisvaraga otseselt seotud, aga ootuste täitmisega kaasneb sageli kinnisvara

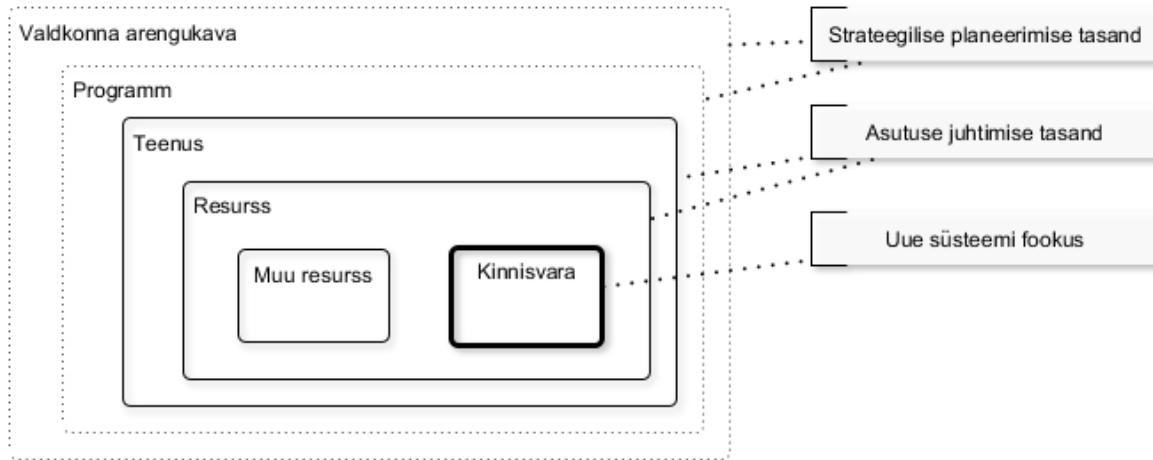
kasutamise vajadus. Seda peegeldab ka riigi kinnisvarakulude paiknemine tegevuspõhise eelarvestamise kontekstis, kus kinnisvarakulud paiknevad üsna madalal tasemel (erandiks on suuremad põhimõttelised muudatused nagu näiteks kinnisvara reform, RKAS üürimudelile üleminek, kinnisvaraüksustele üleminek jne). Samas mõjutab riigi kinnisvara juhtimine praktiliselt kõiki riigi tegevusi, nende tegevuste efektiivsust ja nende tegevustega kaasnevaid kulusi. Sellest tulenevalt on riigi kinnisvara efektiivne haldamine kõigis valdkondades oluline.

Valijate ootustest tulenevalt koostatakse poliitika põhialuste arengudokument, millega määratakse Eesti ühiskonna arengu pikaajaline ja terviklik visioon. Poliitika põhialustele tuginevalt koostatakse valdkondade arengukavad, mis sisaldavad valdkonna üldiseid probleeme, üld- ja alameesmärke ning mõõdikuid eesmärkide saavutamise hindamiseks. Tegevuspõhise eelarvestamise korral rakendatakse valdkonna arengukava elluviimiseks programme, mis peavad olema kooskõlas riigi eelarve strateegiaga ja järgmise aasta riigieelarvega.

Valdkondade arengukavad ei sisalda otseselt kinnisvaraga seonduvaid kulusid. Kinnisvarakulud moodustavad ühe osa valdkonna arengukava alla kuuluvate programmide ja teenuste kulusid.

Täpsemalt paikneb kinnisvara haldusega seonduv alles asutuse juhtimise tasandil. Strateegilistel tasanditel ei tooda kinnisvaraga seonduvat otseselt välja, vaid tegemist on osaga üldkuludest. Üldiselt võib riigi kinnisvara lugeda üheks programmis ette nähtud tegevuste saavutamiseks vajalikest ressursidest. Selline kinnisvarakulude paiknemine aitab tagada, et programmide ja tegevuste eest vastutavatel asutustel on nii võimalus kui ka motivatsioon oma kinnisvara vajadusi realistlikult hinnata ja vältida üleliigseid kulusi.

Siinkohal on RKVRI esmane eesmärk pakkuda asutustele võimalused kasutatava kinnisvara ja sellega kaasnevate kulude üle arvestuse pidamiseks, tuleviku eesmärkide seadmiseks ning nende eesmärkide saavutamise jälgimiseks. Fookus on riigi seisukohast oluliste andmete kogumisel.



Joonis 1: tegevuspõhise eelarvestamise ja riigi kinnisvara juhtimise vahelised seosed

Ülaltoodud jooniselt on lihtsuse huvides jäetud välja mõned vahelülid ja muud detailid. Näiteks tulemusvaldkonna ja valdkonna erisus, programmi peavastutajad ja kaasvastutajad, meetmed, teenuse tegevused jms. Nende kohta võib täpsemalt lugeda strateegilise planeerimise ja finantsjuhtimise käsiraamatust².

Tegevuspõhise eelarvestamise põhimõtetest lähtuvalt on HOPE projekti raames välja töötatud hoonestatud kinnisvara juhtimise raamistik. Raamistiku põhimõtteid on täpsemalt kirjeldatud käesoleva lõpparuande peatükis „6.2.3 HOPE“.

6.2.2 Kinnisvara tsentraliseerimine

Kinnisvara tsentraliseerimine ja sellega seonduv üürimudelile üleminek on käesoleva dokumendi kirjutamise hetkel kestnud juba üle kümne aasta. Võrreldes esialgse plaaniga on toimunud mitmeid muudatusi, aga üldine põhimõte ja eesmärk on jäänud samaks. Eesmärk on kinnisvara juhtimise ja halduse kompetentsi koondamise kaudu saavutada efektiivsem ja riigi vajadustega paremini kooskõlas olev kinnisvara keskkond.

Laias laastus saab eristada kahte lähenemist riigi kinnisvara juhtimisele:

² <https://sites.google.com/site/eelarvejuhend/home>

- Hajus mudel, mille korral tegeleb iga riigiasutus oma kinnisvara vajaduste rahuldamisega iseseisvalt ja asutuste vaheline koostöö ning teadmiste jagamine toimub üldjuhul asutuste enda initsiatiivil (kui üldse);
- Tsentraliseeritud mudel, mille korral riigiasutused ei tegele oma kinnisvara vajaduste rahuldamisega iseseisvalt vaid on usaldanud selle tegevuse mingile kesksele juriidilisele isikule ning sellel isikul on riigi kinnisvara keskkonnast ja vajadustest terviklik ülevaade, mis võimaldab paremate juhtimisotsuste ja parema kinnisvara keskkonna tagamist.

Eesti on otsustanud kasutusele võtta tsentraliseeritud mudeli, millele täielik üleminek on plaanitud 2020 aasta lõpuks. Käesoleva dokumendi kirjutamise hetkel on riigi kinnisvara tsentraliseerituse määr rohkem kui 50%, ehk enamuse kinnisvara osas on tsentraliseeritud mudelile üleminek juba toimunud.

Riigi kinnisvara vajaduste rahuldamiseks on asutatud Riigi Kinnisvara Aktsiaselts. Üldine põhimõte on, et valdav osa riigi omandis olevast hoonestatud kinnisvarast antakse RKASile üle mitterahalise sissemaksena ja riik üürib tagasi ainult selle kinnisvara, mis on riigi jaoks vajalik ning RKAS leiab ülejäänud kinnisvarale muu kasutuse või müüb ülejäänud kinnisvara maha. Lisaks jääb RKAS vastutama riigile üüritava kinnisvara haldamise eest ning RKASist saab riigi uute kinnisvara vajaduste rahuldamise esmane partner ning kompetentsikeskus. Samas riigile jääb võimalus teistelt osapooltelt kinnisvara üürimiseks ja see aitab tagada õiglase üürihinna kujunemist vastavalt kinnisvaraturu tingimustele.

Riigi kinnisvara andmehõive analüüsi seisukohast tähendab ülaltoodu, et RKAS on riigi kasutuses oleva hoonestatud kinnisvara osas põhiline teabevaldaja. Sellest tulenevalt on oluline tagada võimalused RKASi juures tekkiva teabe automaatseks RKVRI jõudmiseks. Selle eesmärgi toetamiseks luuakse RKVRI-s vastavad andmete üleslaadimise teenused. Teenuste esmane kirjeldus on toodud peatükis „12. Pakutavad X-tee teenused“. Teenuste loomine ei eelda et RKAS teeb koheselt ka oma infosüsteemides vastavad muudatused (luuakse ka andmete käsitsi sisestamise võimalused).

RKAS andmete RKVRI edastamise võib jagada kolmeks osaks:

- Uue kinnisvara vajaduse korral loob vastav valitsemisala uue planeeritava kinnisvaraüksuse, millele vastava kinnisvara otsimise ja planeerimisega hakkab üldjuhul tegelema RKAS. Sellest tulenevalt peab RKASil olema võimalik RKVRI edastada planeerimisega seonduvaid andmeid. Edastatav andmete koosseis sõltub konkreetsest kavandamise etapist (näiteks planeerimise kulud, ehitamise kulud, eeldatavad tuleviku kulud, eeldatav varade koosseis jne);

- Kasutuses oleva kinnisvaraüksuse korral tekib RKASi juures teave planeeritavate finantsandmete kohta, mille alla kuuluvad muuhulgas näiteks kinnisvara eeldatavad hoolduskulud ja remondivõla muutus järgneva 20 aasta perspektiivis;
- RKASile kuuluvate vakantsete pindade kohta esitatakse ülevaade, mille eesmärk on abistada valitsemisalasid oma kinnisvarakeskkonna planeerimisel. Ülevaate esitamise protsess ja esitatavate andmete koosseis lepatakse kokku väljaspool käesolevat aruannet.

Uue RKVRi loomisel tuleb lisaks arvestada, et RKASiga sarnast rolli võib täita ka mõni teine riigiasutus või erasektori ettevõtte. Sellest tulenevalt peavad RKASi jaoks loodavad teenused olema kasutatavad ka teistele juriidiliste isikutele ning silmas tuleb pidada põhimõtet, et iga andmete valdaja saab muuta ainult endaga seotud kinnisvara andmeid.

6.2.3 HOPE

Lühinimi HOPE viitab Rahandusministeeriumi poolt ajavahemikus 2016-2018 läbi viidud projektile "Riigi kinnisvara optimeerimise, planeerimise ja eelarvestamise protsessid". Projekti tulemusel valmis raamdokument "Riigi hoonestatud kinnisvara tegevuspõhine juhtimissüsteem"³. Põhimõtteliselt on tegemist kontseptuaalse raamistikuga, millest lähtuvalt tehakse lähiaastatel mitmeid olulisi muudatusi riigi hoonestatud kinnisvara juhtimises. Muudatuste põhiline eesmärk on tagada kinnisvarakulude parem eelarvestamise ja seiramise võimekus ning juurutada seonduvad kinnisvarajuhtimise protsessid. Käesolev andmehõive analüüs on osa nende muudatuste elluviimise eeltööst ning keskendub eelkõige Riigi Kinnisvararegistrile.

HOPE projekti tulemites ette nähtud muudatuste reaalne rakendamine on käesoleva dokumendi kirjutamise hetkel algusfaasis. Sellest tulenevalt on nii käesoleva dokumendi kui ka HOPE tulemite lugemisel oluline silmas pidada, et kõik detailid ja protsessid ei ole täielikult paika pandud ja seega tuleb uue RKVRi arendamisel säilitada mõningane paindlikus.

Infosüsteemi vaatest on üks olulisemaid muudatusi kinnisvaraüksuste kontseptsiooni kasutusele võtmine. Lihtsustatult võib öelda, et kinnisvaraüksus on selliste varade komplekt, mis täidavad sama eesmärki ja moodustavad ühtse loogilise terviku ning on seega juhitavad ja jälgitavad kui üks projekt. Näiteks viis PPA hoonet, mida kasutatakse varustuse ladustamiseks.

³ <https://www.rahandusministeerium.ee/et/eesmargidtegevused/riigi-kinnisvararegister/strateegia/hope>

Kinnisvaraüksused moodustatakse riigivara valitseja poolt lähtuvalt valitsemisala ja konkreetse kinnisvara spetsiifikast. Riigi vaatest on oluline, et nii kasutuse jälgimise kui ka tuleviku vajaduste planeerimisega seonduvad andmed esitatakse riigile kinnisvaraüksuse tasemel. Täiendav detailsus (samade andmete jälgimine iga üksiku vara kohta eraldi) ei ole riigi vaatest nõutud ja ei pruugi ka riigivara valitsejale endale vajalik olla.

Kinnisvaraüksuste moodustamise juures on lisaks veel oluline märkida, et iga kinnisvaraüksus on üldjuhul seotud valdkondliku arengukavaga ja võimalusel ka selle arengukava alla kuuluva programmiga. See tagab, et iga kinnisvaraüksuse (ja sellest tulenevalt ka iga üksiku kinnisvaraüksusesse kuuluva vara) kohta on võimalik selgeks teha millisest riigi vajadusest tulenevalt on antud kinnisvara kasutusel. Siinkohal on HOPE kontseptsioonis lisaks arvestatud ka olukordadega, kus kinnisvara kasutamise vajadus on teada, aga vajadusele vastav kinnisvara puudub. Sellistes olukordades moodustatakse planeeritav kinnisvaraüksus, mille andmeid täiendatakse jooksvalt ja mille eesmärk on kanda tulevase kinnisvara kasutuse kohta hetke parimat teadmist.

Lisaks ülaltoodule on käesoleva andmehõive analüüsi kontekstis oluline lühidalt tutvustada juhtimiskava mõistet. Põhimõtteliselt võib juhtimiskava vaadelda kui kinnisvara juhtimise strateegiat ja selle strateegia ellu viimise plaani. Juhtimiskava osaks on muuhulgas sellised näitajad (ja näitajate sihttasemed) nagu pinnakasutuse tõhusus, kinnisvara kasutajate rahulolu, planeeritavad kulud tulevikus, vajalike ruutmeetrite arv jne. Juhtimiskava koostamisel lähtutakse üldjuhul vähemalt 20 aasta perspektiivist, samas uus RKVR peab võimaldama kui tahes pika perspektiiviga juhtimiskava koostamist. Juhtimiskava sisaldab nii teadaolevaid kindlaid näitajaid (näiteks lepingujärgne üüritasu), eeldatavaid näitajaid (näiteks remondikulude prognoos), kui ka võtmenäitajate planeeritavaid sihttasemeid (näiteks pinnakasutuse tõhususe parandamine järgneva viie aasta jooksul).

6.2.4 Uued andmeandjad

Analüüsi käigus selgus, et ka praeguse RKVRi poolt kogutava andmekoosseisu osas puudub tegelikult ühtne ülevaade. RKVRis kajastuvad üksnes riigiasutuste (keskvalitsuse) omandis ja kasutuses olevate varade andmed. Sellest tulenevalt puudub ülevaade näiteks kohalike omavalitsuste ja riigi sihtasutuste kinnisvara kohta. Antud probleemile juhiti tähelepanu kinnisvara andmehõive veebiküsitluses ja kaudselt on probleemi välja toonud ka Riigikontroll⁴. Probleemi on täpsemalt käsitletud käesoleva analüüsi vahearuande peatükis „9. Probleemid“.

⁴ „Ülevaade omavalitsuste hoonestatud kinnisvarast ja selle haldamisest. Riigikontrolli aruanne Riigikogule. Tallinn, 26. oktoober 2016“. (2016).

Uue RKVRi loomisel on oluline arvestada uute andmeandjate (näiteks omavalitsused ja riigi sihtasutused) lisandumisega. Käesoleva dokumendi kirjutamise hetkel on antud teema päevakorral, aga ei ole otsustatud. Lisaks ei ole otsustatud kas kõik uued andmeandjad hakkavad oma hoonestatud kinnisvara juhtimisel HOPE kontseptsioonist lähtuma.

7. Nõuded

7.1 Üldised nõuded

- Infosüsteem peab vastama Riigi infosüsteemi koosvoime raamistikule⁵;
- Kasutusliidese disainimisel ja arendamisel tuleb lähtuda Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud Iseteeninduskeskkonna raamistiku⁶ põhimõtetest;
- Infosüsteem peab vastama OWASP Application Security Verification Standard Level 2⁷ viimasele versioonile;
- Infosüsteemi ISKE klass on K2T2S1 ja turbetase on keskmine (M)⁸, infosüsteem peab täitma kõiki ISKE klassist ja turbetasemest tulenevaid nõudeid;
- Kõigi X-tee võimekust omavate väliste süsteemidega suhtlus lahendatakse X-tee teenustega;
- X-tee liideste arendamisel tuleb lähtuda andmevahetuskihi X-tee v6 juhenditest⁹;
- Süsteem tuleb kirjeldada RIHAs vastavalt RIHA juhenditele¹⁰;
- Aadressandmete sisestamisel, kuvamisel ja hoidmisel tuleb lähtuda kehtivast Vabariigi Valitsuse määrusest "Aadressandmete süsteem"¹¹;
- Uue süsteemi kasutusele võtmisel ei rakendata üleminekuperioodi;
 - Ehk uue süsteemi olemasoleva RKVRi paralleelset kasutamist ei pea toetama;

⁵ <https://www.mkm.ee/et/riigi-infosusteemi-koosvoime-raamistik>

⁶ <https://www.mkm.ee/et/tegevused-eesmargid/infouhiskond/infouhiskonna-teenused>

⁷ <https://owasp-aasvs.readthedocs.io/en/latest/level2.html>

⁸ https://iske.ria.ee/8_05

⁹ <https://moodle.ria.ee/course/view.php?id=20>

¹⁰ <https://moodle.ria.ee/course/view.php?id=16>

¹¹ <https://www.riigiteataja.ee/akt/109012018010?leiaKehtiv>

- Uue süsteemi loomise osaks on varade (ja vajadusel muude) andmete migreerimine olemasolevast süsteemist uude süsteemi;
 - Uue süsteemi detailsema analüüsi käigus võidakse otsustada esialgsete kinnisvaraüksuste moodustamine olemasoleva RKVRI andmetele tuginedes.

7.2 Arhitektuur

- Rakendus peab olema võimeline töötama klastris kasutades *round-robin* põhimõttel töötavat koormusjaoturit;
- Rakendust peab olema võimalik uuendada ühe klatri õla kaupa;
- Andmebaasi migreerimine versiooniuuenduste käigus peab üldjuhul toimuma automaatselt (Liquibase, Flyway vms raamistiku abil);
 - Andmebaasi käsitsi uuendamine on lubatud erijuhtudel;
- Kui kasutatavate raamistikega või tarkvaraliste lahendustega kaasnevad litsentsi või muud jooksvad kulud, siis peavad need kulud olema selgelt põhjendatud (arenduskulude kokkuvõtte; kõrgendatud töökindlus vms) ja tellijaga kokku lepitud;
- Rakenduse, andmebaasi ja muude uue süsteemi komponentide platvorm(id)/versioon(id) peavad olema sellised, mille eluea lõpp (EOL) pole teadaolevalt vähem kui 2 aasta pärast;
- Autentimise võimalustena on toetatud ID-kaart ja Mobiil-ID;
 - Kokkuleppel tellijaga võib autentimise lahendada kasutades mõnda kesket autentimise süsteemi.

7.3 Tarkvaraarendus

- Lähtekoodi mõistetavuse tõstmiseks tuleb läbivalt eelistada "Self-Documenting Code"¹² lähenemist massiivsele kommenteerimisele;
 - Muutujate, tüüpide ja funktsioonide nimed peavad olema sisulised ja andma aimu nende otstarbest;
 - Lähtekoodi kommentaarid peavad olema selged, arusaadavad ja sisuliselt kirjeldama vastavat koodi, mille juures nad on;
- Koodis kasutatavaid konstantide väärtuseid ei tohi püsiväärtustada – need tuleb defineerida muutujatena ja kasutada läbi nende;
- Andmebaasi tabelid, vaated, veerud jms peavad olema kommenteeritud eesti keeles;
- Rakendusserver peab võimaldama töötamist andmebaasiserverist eraldi serveril;

¹² Robert C. Martin „Clean Code: A Handbook of Agile Software Craftsmanship“

- Paigaldusühik (war, ear) peab olema muutmata kujul paigaldatav kõikide keskkondade rakendusserveritesse ja sellest tulenevalt peavad rakenduse seadistuse failid paiknema rakendusest väljas;
- Vähemalt rakenduse kriitiline funktsionaalsus peab olema Unit-testidega kaetud.

7.4 Logimine

- Infosüsteem peab logima (ning inimloetaval kujul taasesitama) kasutaja poolt tehtavad tegevused;
- Logid kirjutatakse inglise keeles;
- Logidest peab olema võimalik välja lugeda järgmisi parameetreid:
 - mis objektiga tegevus teostati;
 - tegevuse liik (loomine, muutmine, kustutamine);
 - kas tegevus õnnestus või mitte;
 - mis liiki logiga on tegu – autentimine, kasutamine, süsteemne jne;
 - tegevuse tegemise aeg (vastavalt standardile ISO8601 , näiteks 2018-09-30T14:30:55);
 - tegevuse teostaja kasutajanimi ja tegevuse teostamise hetkel aktiivne roll;
- Logimine peab olema konfigureeritav, kasutada tuleb standardseid logiformaate, et võimaldada erinevate logianalüsaatorite hilisemat kasutamist;
- Logimisel eristatakse tasemeid DEBUG, WARNING, ERROR, FATAL;
- Logimist on võimalik seadistada rakenduse väliselt ilma rakendust ümber programmeerimata;
- Infosüsteem peab olema võimeline edastama logi kesksesse logiserverisse;
- Kõigi andmete koosseisus ette nähtud andmeobjektide kohta säilitatakse täielik andmete muudatuste ajalugu, mille põhjal on võimalik tuvastada iga objekti täpne andmete seis suvalisel ajahetkel ja vastava andmete seisu tekitanud kasutaja (sobiv lahendus on näiteks Hibernate Envers¹³).

7.5 Kasutajate õigused

- Kõik siseveebi kasutajad on isikustatud;
 - Anonüümsed kasutajad ega „jagatud“ kasutajad ei ole lubatud;
- Kasutajate õiguseid on võimalik hallata asutuse/ettevõtte põhiselt ning üks kasutaja võib samaaegselt omada erinevaid õiguseid mitmes erinevas asutuses/ettevõttes;

¹³ <https://docs.jboss.org/envers/docs/>

- Uute asutuste/ettevõtete lisamine on võimalik ilma täiendavate arendusteta;
- Iga asutuse/ettevõtte kohta on võimalik eraldi määrata õigused mida selle asutuse/ettevõtte raames on võimalik kasutajale anda;
- Iga asutuse/ettevõtte kasutajale peab olema võimalik anda õiguseid kasutajate haldamiseks selle asutuse/ettevõtte piires;
- Kasutajate õiguseid on võimalik hallata nii süsteemi omaniku LDAP/AD grupiõiguste kaudu kui ka süsteemisiseselt;
 - *Märkus: Mitme erineva asutuse LDAP/AD korruga toetamine ei ole skoobis.*
- Peale autentimist peab kasutaja valima aktiivse asutuse/ettevõtte ning kõik kasutaja tegevused tehakse hetkel aktiivse asutuse/ettevõtte piires;

7.6 Kasutusliides

- Kasutusliidese loomisel tuleb kaasata kasutusliidese disaini ja kasutajakogemuse asjatundjaid;
- Kasutada tuleb kaasaegseid ja laialt levinud kasutusliidese raamistikke (Angular, Primefaces, Wicket vms);
- Kasutusliidese loomisel tuleb lähtuda responsive design ¹⁴põhimõtetest;
- Kasutusliides luuakse eesti keeles, täiendavate keelte lisamine peab olema edasise arenduse käigus lihtsalt teostatav;
- Kasutusliidese loomisel eristatakse välisveebi ja siseveebi;
 - Välisveebis on autentimata ja autenditud kasutajal võimalik sirvida piiratud hulka andmeobjektidest ja andmeväljadest;
 - Siseveebis on autenditud kasutajal võimalik andmeid sisestada ja muuta ning näha välisveebist puuduvaid andmeobjekte ja andmevälju (vastavalt kasutaja õigustele hetkel aktiivse asutuse/ettevõtte piires);
- Kasutaja peab saama aktiivset asutust/ettevõtet muuta ilma süsteemist välja logimata;
- Välisveebis olemasolev funktsionaalsus peab olema autentitud kasutajale kättesaadav ja kasutatav ilma süsteemist välja logimata ning sõltumata kasutaja hetkel aktiivsest asutusest/ettevõttest ja seonduvatest õigustest;
- Rakenduse kasutajaliides peab vastama vähemalt WCAG 2.0 ¹⁵tasemele AA;
- Uus süsteem peab olema kasutatav nutiseadmetel, aga nutiseadme spetsiifiline disain ei ole nõutud;

¹⁴ https://www.w3schools.com/html/html_responsive.asp

¹⁵ <http://www.w3.org/TR/WCAG20/>

- Ehk tagada tuleb kõigi kasutusliidese kaudu sooritatavate tegevuste toimimine ka kaasaegsetel nutiseadmetel;
- Veebipõhine kasutajaliides peab ühilduma täielikult HTML5 ja CSS kehtivate standarditega ning kõikide nõutud veebilehitsejate versioonidega (Firefox, Safari, Chrome, Internet Explorer ja Edge viimased versioonid rakenduse testimise hetkel).

7.7 Funktsionaalsus

- Uus süsteem peab toetama kõiki käesolevas dokumendis toodud äriprotsesse;
- Uus süsteem peab arvestama kõigi raamdokumendis „Riigi hoonestatud kinnisvara tegevuspõhine juhtimissüsteem“ kirjeldatud protsessidega (vt peatükk „6.2.3 HOPE“ ja selles peatükis viidatud materjalid);
 - Esmatähtis on toetada HOPE eriosas 8 kirjeldatud protsessi „Valitsemisala kinnisvarareportelli planeerimine ja eelarvestamine“;
- Uus süsteem peab võimaldama kõigi käesolevas dokumendis toodud andmete kogumist;
- Uus süsteem peab pakkuma ja tarbima kõiki käesolevas dokumendis toodud liideseid;
- Uues süsteemis kogutavate andmete välistest süsteemidest edastamist peab olema võimalik automatiseerida, selle jaoks luuakse vastavad andmete ülese laadimise X-tee teenused;
 - Teenuste esmane kirjeldus on toodud peatükis „12. Pakutavad X-tee teenused“, teenuste kirjeldus ja tehnilised detailid täpsustatakse uue RKVRi arenduse käigus

8. Äriprotsessid

Uue süsteemi äriprotsessid võib jagada kolmeks omavahel seotud tasemeks selliselt, et iga taseme protsessid tuginevad madala taseme protsessidele ja lisavad tervikule täiendavat väärtust:

1. **Varade tase** – Riigi omandis või kasutuses olevate varade üle arvestuse pidamine;
2. **Kinnisvaraüksuste tase** – Riigi omandis või kasutuses olevate varade kulude/tulude jälgimine ja tulevikuvaate planeerimine;
3. **Kinnisvara keskkonna tase** – Riigi kinnisvarakeskkonna kui terviku jälgimine ja planeerimine.

Arenduse käigus on võimalik liikuda madalama taseme protsesside realiseerimiselt kõrgema taseme protsesside realiseerimise suunas. See võimaldab uuele süsteemile üleminekut teostada etappide kaupa.

Järgnevates peatükkides kirjeldatakse uue RKVRi olulisemad äriprotsessid tasemete kaupa alustades madalama taseme protsessidest.

8.1 Varade tase

Varade taseme protsesside põhiline eesmärk on tagada ülevaade kõigist riigi omandis või kasutuses olevatest varadest ning toetada asutuste vahelisi kinnisvaraga seonduvaid toiminguid. Varade tasemel toimub ainult varade üle arvestuse pidamine. Kasutuse jälgimist ja planeerimist toimub varade tasemel minimaalselt. Varade üle korrektse arvestuse pidamine on kinnisvaraüksuste ja kinnisvarakeskkonna tasemel toimuva kinnisvara kasutuse jälgimise ja planeerimise põhiliseks eelduseks.

Kui varade taseme protsess mõjutab vara, mis on liidetud HOPE juhtimissüsteemiga, siis võib osutuda vajalikuks ka seonduvate kinnisvaraüksuste andmete muutmine. HOPE juhtimissüsteemiga on plaanis liita valdav osa hoonestatud kinnisvarast (erandiks on näiteks saatkonnad). Hoonestamata kinnisvara HOPE juhtimissüsteemiga liitmine ei ole esialgu plaanis.

Iga varade tasemel toimuva protsessi kohta tekib üldjuhul eraldi menetluse objekt. Menetluse objekti kasutatakse protsessi hetkeseisu ja protsessi käigus tekkinud andmete jälgimiseks. Menetluse objektide kaudu on võimalik teha tagantjärei kindlaks millised protsessid on mingi varaga seoses läbi viidud.

Järgnevalt on toodud ülevaade kõigist varade tasemel toimuvatest protsessidest. Kõik protsessid on kirjeldatud üksiku vara kohta. Samas tuleb arvestada, et kõiki protsesse peab olema võimalik läbi viia mitme vara kohta korraga. Mitme vara korral lisandub varade valimise tegevus, mis teostatakse üldjuhul kinnisvaraüksuse tasemel. Varade lisandumisel peab olema võimalik sama protsessi käigus lisada mitu vara korraga, kui ülejäänud protsess oleks kõigi varade korral sama (näiteks mitme vara sama lepingu alusel omandamine).

Iga protsessi kohta on toodud protsessi nimetus, lühikirjeldus ja protsessi tulemuseks olev andmete muutus. Protsesside kirjeldamisel on aluseks võetud praeguse RKVRi menetlused, mida on muudetud kõrgematel tasemetel lisanduvatest protsessidest lähtuvalt.

Võrreldes praeguse RKVRiga on eemaldatud riigivara valitsemise eesmärgiga seonduv, kuna vastavad andmed hakkavad kajastuma kinnisvaraüksuse tasemel (siinkohal võib osutada vajalikuks Riigi kinnisvararegistri asutamise ja selle pidamise põhimääruse muutmine). Lisaks käsitletakse riigivara valitseja muutmist ja volitatud asutuse muutmist sama protsessina, sest mõlemal juhul teostatavad tegevused on üksteisega suures osas kattuvad.

Tabel 3: varade taseme äriprotsesside ülevaade

Protsess	Lühikirjeldus	Andmete muutus
1. Kinnisasja vajalikkuse väljaselgitamine	Asutus kooskõlastab vara võõrandamise või kasutuseks andmise teiste asutuste ja õigustatud isikutega. Antud protsess ise ei muuda vara andmeid.	Vara andmed ei muutu
2. Riigivara omandamine	Asutus omandab uue vara. Vara omandamine võib toimuda ka ilma reaalse vajaduseta ja planeerimata.	Lisandub uus vara
3. Riigivara kasutamiseks võtmine	Asutus võtab kasutusele uue vara. Üldjuhul on tegemist vara üürimisega. Protsess lähtub eeldusest, et vara võetakse kasutamiseks ainult siis kui selleks on reaalne vajadus.	Lisandub uus vara
4. Riigivara valitseja ja/või volitatud asutuse muutmine	Vara valitseja ja/või volitatud asutus muutub, aga vara jääb riigi kasutusse või omandisse.	Vara andmed muutuvad
5. Riigivara kasutamiseks andmine	Riik annab enda omandis oleva vara teisele isikule kasutamiseks. Teiseks isikuks võib olla nii teine riigiasutus kui ka erasektori ettevõtte, aga vara ise jääb riigi omandisse. Kasutamiseks andmine toimub alati kasutuslepingu alusel.	Vara andmed muutuvad
6. Riigivara kasutamiseks andmise lõpetamine	Riigivara valitseja lõpetab vara kasutamiseks andmise. Lõpetamine on üldjuhul tingitud kasutuslepingu lõppemisest, aga riigivara valitseja võib lõpetamise algatada ka enne lepingu tähtaega.	Vara andmed muutuvad

Protsess	Lühikirjeldus	Andmete muutus
7. Riigivara mahakandmine	Vara andmed muudetakse seoses vara koosseisus oleva hoone või rajatise kasutuskõlbmatuks muutumisega. Üldjuhul on tegemist hävimise või lammutamisega. Protsess on rakendatav nii omandis oleva kui kasutuseks võetud vara korral.	Vara andmed muutuvad
8. Riigivara üleandmine eraõiguslikule juriidilisele isikule	Riik võõrandab vara uuele omanikule mitterahalise sissemaksena. Käesoleva protsessi juures ei kaasne riigile otseseid rahalisi tulusid aga võib kaasneda vajadus varade tagasi üürimiseks. Protsess teostatakse ainult Riigivaraseaduses sätestatud juhtudel.	Vara andmed muutuvad või vara arhiveeritakse
9. Riigivara kasutamiseks võtmise lõpetamine	Vara kasutamiseks võtmine lõpeb. Üldjuhul on tegemist üürilepingu lõppemisega. Vara eemaldatakse arvelt, sest varaga seonduvad riigi poolsed kohustused lõppevad.	Vara arhiveeritakse
10. Riigivara võõrandamine	Vara võõrandatakse uuele omanikule. Üldjuhul on tegemist riigi jaoks mittevajaliku vara müügiga.	Vara arhiveeritakse
11. Registrikande tühistamine	Vara valitseja arhiveerib vara, mis on mingi protsessi tulemusel ekslikult lisandunud.	Vara arhiveeritakse

8.1.1 Kinnisasja vajalikkuse väljaselgitamine

Enne vara võõrandamist või kasutamiseks andmist peab vara valitseja selgitama välja kas tegemist on riigile realselt mittevajaliku varaga. Selle jaoks alustab vara valitseja RKVRis kinnisasja vajalikkuse väljaselgitamise protsessi. Protsess võimaldab teistel asutustel ja õigustatud isikutel esitada vara võõrandamise või kasutuseks andmise kohta omapoolseid

arvamusi ja taotluseid. Protsessi tulemusel selgub, kas vara on võimalik võõrandada või kasutuseks anda või on mõni teine asutus või õigustatud isik huvitatud vara kasutamisest.

Olenevalt protsessi tulemusest algatatakse kas vara kasutamiseks andmise, vara võõrandamise või vara valitseja muutmise protsess.

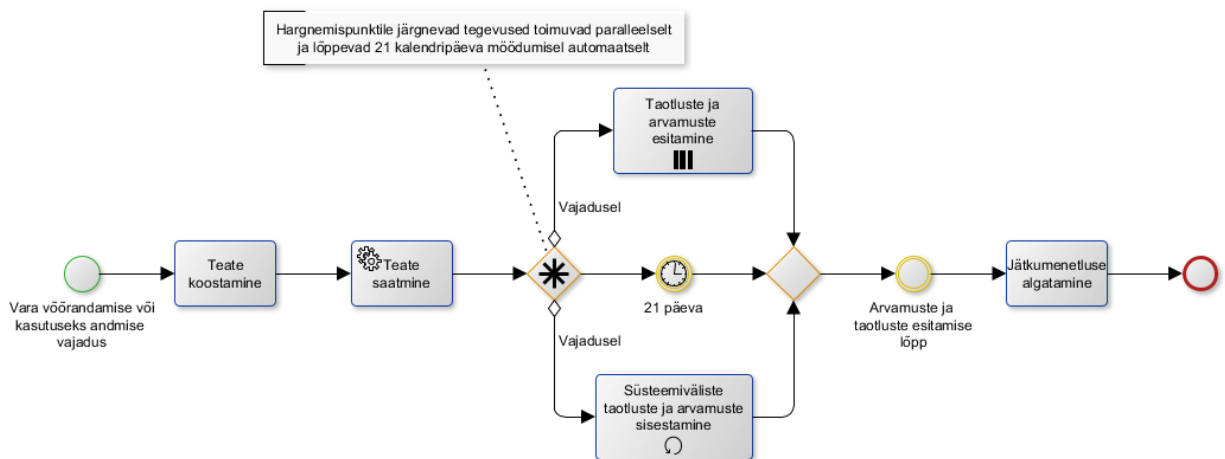
Seaduslik alus: Riigivaraseadus §96

Protsessi eesmärk: Tagada, et vara valitseja ei võõrandaks (ega ei annaks kasutuseks) sellist vara, mis on mõnele teisele asutusele või õigustatud isikule vajalik.

Andmete muutus: Vara andmed ei muutu

Seos kinnisvaraüksuste tasemega: Otsene seos puudub sest käesoleva protsessiga ei kaasne muutusi varade ega kinnisvaraüksuste andmetes.

Protsessi kirjeldus:



Joonis 2: protsess "Kinnisasja vajalikkuse valjaselgitamine"

Protsessi tegevused:

1. **Vara võõrandamise või kasutuseks andmise vajadus** – Protsess alustatakse, kui vara valitsejal tekib vajadus vara võõrandada või kasutuseks anda. Protsess alustatakse konkreetsete vara või varade kohta.

2. **Teate koostamine** – Koostatakse huvitatud osapooltele edastatav teade, mis sisaldab infot valitseja kavatsuse ja protsessiga seotud varade kohta ning vajadusel viiteid täiendavale lisainfole.
3. **Teate saatmine** – Teade saadetakse kõigi RKVRI kasutajate e-posti aadressile, kes on vastavasisulised teavitused tellinud. Lisaks avaldatakse teade RKVRI avalehel. Tegevus teostatakse RKVRI poolt automaatselt.
4. **Taotluste ja arvamuste esitamine** – Kõigil asutustel ja õigustatud isikutel on võimalus RKVRI kaudu esitada omapoolseid taotlusi ja arvamusi. Üldjuhul esitatakse taotlus juba enne menetluse algatamist süsteemiväliselt ja sisestatakse menetlusse riigivara valitseja poolt. Arvamus esitatakse vaid juhul kui esitaja on mingil põhjusel vara võõrandamise või kasutuseks andmise vastu.
5. **Süsteemiväliste taotluste ja arvamuste sisestamine** – Taotlusi ja arvamusi on võimalik esitada ka süsteemiväliselt. Süsteemi väliselt esitatud taotlused või arvamused sisestatakse vara valitseja poolt.
6. **Arvamuste ja taotluste esitamise lõpp** – Taotluste ja arvamuste esitamiseks on aega 21 kalendripäeva alates tegevusest „Teate saatmine“. Peale 21 kalendripäeva möödumist jätkub protsess järgmise tegevusega sõltumata sellest kas ja kui mitu taotlust või arvamust esitati.
7. **Jätkumenetluse algatamine** – Sõltuvalt esitatud arvamustest ja taotlustest algatatakse jätkumenetlus. Jätkumenetluseks on kas vara kasutamiseks andmise, vara võõrandamise, vara üleandmise eraõiguslikule juriidilisele isikule või vara valitseja muutmise protsess. Kui arvamusi või taotlusi ei esitatud, siis eeldatakse, et tegemist on õigustatud isikutele mittevajaliku varaga. Käesolev protsess lõppeb jätkumenetluse alustamisega sõltumata jätkumenetluse tüübist ja kestvusest.

8.1.2 Riigivara omandamine

Kõigil vara valitsejatel on kohustus kõik enda omandis olevad varad RKVRI arvele võtta. Arvele tuleb võtta nii sellised varad, mille omandamine on planeeritud, kui ka sellised varad mille omandamine on planeerimata ja mille kasutamiseks puudub seega reaalne vajadus. Protsessi tulemusena tekib RKVRI uus varaobjekt, mida saab kasutada kinnisvaraüksuste moodustamiseks. Varaobjekti kohta sisestatakse vara üldiseid omadusi kirjeldavad andmed, omandamise alusdokumendid ja vajadusel ka omandamisega seonduva lepingu andmed. Protsessi saab rakendada varade kohta, mis ei ole RKVRI juba arvel.

Märkus: Käesoleva protsessi tegevused ja töövoog on sarnased protsessiga „8.1.3 Riigivara kasutamiseks võtmine“. Uue RKVRI realiseerimisel tuleks kaaluda nende kahe protsessi ühendamist. Ühendamise korral tuleb siiski silmas pidada, et nende protsesside sisuline tähendus on erinev.

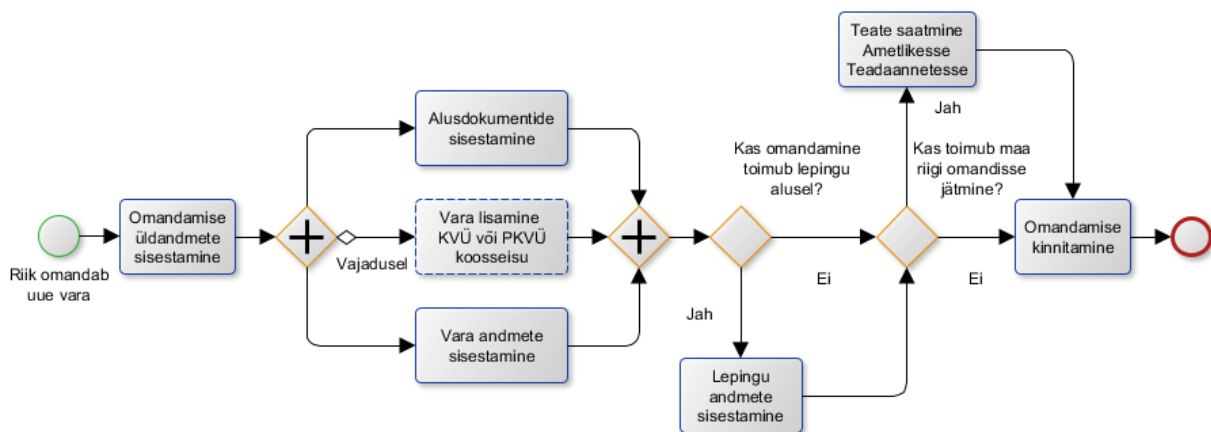
Seaduslik alus: Riigivaraseadus §10 (3)

Protsessi eesmärk: Võtta riigi poolt omandatud vara RKVRis arvele

Andmete muutus: Lisandub uus vara

Seos kinnisvaraüksuste tasemega: Kui omandatakse HOPE juhtimissüsteemiga liidetav vara, siis see vara lisatakse vähemalt ühte kinnisvaraüksusesse või planeeritavasse kinnisvaraüksusesse. Vajadusel luuakse uus kinnisvaraüksus.

Protsessi kirjeldus:



Joonis 3: protsess "Riigivara omandamine"

Protsessi tegevused:

1. **Riik omandab uue vara** – Protsess alustatakse, kui riik omandab uue vara, sõltumata sellest mis põhjusel või eesmärgil vara omandatakse.
2. **Omandamise üldandmete sisestamine** – Omandamise üldandmetena sisestatakse omandatava vara valitseja, omandamise alamliik (vastavalt olemasoleva RKVRI nimekirjale), volitatud asutus, omandamise kuupäev jms.
3. **Alusdokumentide sisestamine** – Vara omandamise alusdokumentide kohta sisestatakse andmed sõltuvad konkreetse vara omandamise asjaoludest. Kui vara omandamine on planeeritud, siis sisestatakse riigivara valitseja otsus, Vabariigi Valitsuse otsus või volitatud asutuse otsus. Lubatud on nii otsuse dokumendi kui ka dokumendi viite sisestamine. Kui omandamine toimub seaduse või kohtuotsuse alusel, lisatakse

alusdokumendiks viide vastavale seadusele või kohtuotsusele. Oluline on, et sisestatud andmete põhjal on võimalik kindlaks teha, mille alusel vara omandati.

4. **Vara lisamine KVÜ või PKVÜ koosseisu** – Kui omandatakse vara, mis liidetakse HOPE juhtimissüsteemiga, siis tuleb see vara lisada vähemalt ühe sobiva PKVÜ või KVÜ koosseisu. Kui tegemist on vara planeeritud omandamisega, siis on sobiv PKVÜ või KVÜ juba loodud. Kui tegemist on vara planeerimata omandamisega, siis lisatakse üldjuhul vara sobiva KVÜ koosseisu. Kui sobiv KVÜ puudub, siis algatatakse kinnisvaraüksuste taseme protsess “8.2.1 Kinnisvaraüksuse põhiprotsess”, mille edukas lõpule viimine on vara arvele võtmise eelduseks.
5. **Vara andmete sisestamine** – Vara andmete sisestamist alustatakse kinnistusregistriosa numbri või katastritunnuse sisestamisega. RKVR sooritab nende andmete põhjal päringud kinnistusraamatusse, maakatastrisse ja ehitisregistrisse. Uus RKVR pärib samad andmed nagu olemasolev RKVR. Kinnistusregistriosa numbri või katastritunnuse sisestamise asemel on lubatud ka aadressi sisestamine. Viimast näiteks juhul kui vara asub välismaal.
6. **Lepingu andmete sisestamine** – Kui vara omandamine toimub lepingu alusel, siis sisestatakse vastava lepingu üldised andmed. Siia alla kuuluvad muuhulgas lepingu sõlmimise kuupäev, lepingu teine osapool ja lepingu dokument või viide dokumendile.
7. **Teate saatmine Ametlikesse Teadaannetesse** – Kui tegemist on maa riigi omandisse jätmisega, siis saadetakse vastavasisuline teade Ametlike Teadaannete infosüsteemi. Teate sisu saab RKVRis muuta ja saadetud teade salvestatakse varaga seotud dokumentide juurde.
8. **Omandamise kinnitamine** – Protsessi viimase tegevusena kontrollitakse eelnevate tegevuste käigus sisestatud andmed üle, tehakse vajadusel parandusi ja seejärel kinnitatakse vara omandamine. Kui kasutajal puudub kinnitamiseks vajalik õigus, siis saab kasutaja teavitada teist vastavat õigust omavat kasutajat.

8.1.3 Riigivara kasutamiseks võtmine

Kõigil riigiasutustel on kohustus kõik enda poolt kasutamiseks võetud varad ka RKVRis arvele võtta. Üldjuhul sõlmitakse vara kasutamiseks võtmiseks vastavasisuline üürileping või kasutuse kokkulepe (riigiasutuste vahel). Samas riigivaraseadus lubab põhjendatud juhtudel ka mõne muu kasutuslepingu sõlmimist. Protsessi tulemusena tekib RKVRis uus varaobjekt, mida saab kasutada kinnisvaraüksuste moodustamisel. Varaobjekti kohta sisestatakse vara üldiseid omadusi kirjeldavad andmed, kasutamiseks võtmise alusdokumendid ja kasutamiseks võtmisel sõlmitud lepingu andmed. Protsess lähtub eeldusest, et vara võetakse kasutusele ainult siis kui selleks on reaalne vajadus.

Märkus: Käesoleva protsessi tegevused ja töövoog on sarnased protsessiga „8.1.2 Riigivara omandamine“. Uue RKVRI realiseerimisel tuleks kaaluda nende kahe protsessi ühendamist. Ühendamise korral tuleb siiski silmas pidada, et nende protsesside sisuline tähendus on erinev.

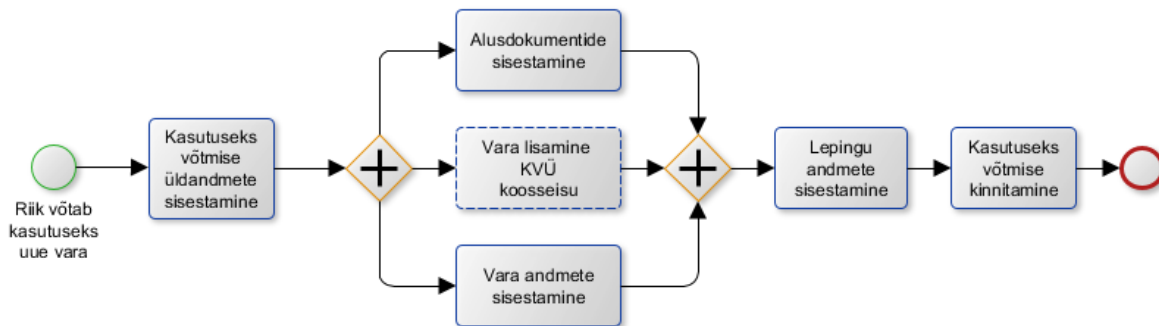
Seaduslik alus: Riigivaraseadus §91

Protsessi eesmärk: Võtta riigi poolt kasutamiseks võetud vara RKVRis arvele

Andmete muutus: Lisandub uus vara

Seos kinnisvaraüksuste tasemega: Kui võetakse kasutuseks HOPE juhtimissüsteemiga liidetav vara, siis see vara lisatakse vähemalt ühte kinnisvaraüksusesse. Vajadusel luuakse uus kinnisvaraüksus olemasoleva planeeritava kinnisvaraüksuse andmete põhjal.

Protsessi kirjeldus:



Joonis 4: protsess "Riigivara kasutamiseks võtmine"

Protsessi tegevused:

1. **Riik võtab kasutuseks uue vara** – Protsess alustatakse, kui riik võtab kasutuseks uue vara, sõltumata sellest millise kasutuslepingu alusel vara kasutuseks võetakse.
2. **Kasutuseks võtmise üldandmete sisestamine** – Kasutuseks võtmise üldandmetena sisestatakse vastava vara valitseja, kasutuseks võtmise alamliik (vastavalt olemasoleva RKVRI nimekirjale), volitatud asutus, kasutuseks võtmise kuupäev jms.
3. **Alusdokumentide sisestamine** – Vara kasutuseks võtmise alusdokumentidena sisestatakse vajadusel riigivara valitseja otsus, Vabariigi Valitsuse otsus või volitatud asutuse otsus. Dokumendi sisestamine ei ole kohustuslik, teatud juhtudel on aluseks ainult kasutusleping. Lubatud on nii otsuse dokumendi kui ka dokumendi viite

sisestamine. Oluline on, et sisestatud andmete põhjal on võimalik kindlaks teha, mille alusel vara kasutuseks võeti.

4. **Vara lisamine KVÜ koosseisu** – Kui võetakse kasutamiseks vara, mis liidetakse HOPE juhtimissüsteemiga, siis tuleb see vara lisada vähemalt ühe sobiva KVÜ koosseisu. Kui sobiv KVÜ puudub, siis see luuakse sobiva PKVÜ andmete põhjal. Kui vara kasutuseks võtmist ei ole RKVRis mingil põhjusel planeeritud, siis võib ka sobiv PKVÜ puududa. Sellises olukorras algatatakse kinnisvaraüksuste taseme protsess “8.2.1 Kinnisvaraüksuse põhiprotsess”. Kui sõlmitakse kasutuse kokkulepe, siis tekib kaks KVÜd – üks kasutaja vaates ja teine kasutuseleandja vaates.
5. **Vara andmete sisestamine** – Vara andmete sisestamist alustatakse kinnistusregistriosa numbriga või katastritunnuse sisestamisega. RKVR sooritab nende andmete põhjal päringud kinnistusraamatusse, maakatastrisse ja ehitisregistrisse. Uus RKVR pärib samad andmed nagu olemasolev RKVR, kuid salvestatakse ainult lepingu objektiks olevad andmed. Kinnistusregistriosa numbriga või katastritunnuse sisestamise asemel on lubatud ka aadressi sisestamine. Viimast kasutatakse kui tegemist on maaga, mida ei ole kantud maakatastrisse või vara asub välismaal.
6. **Lepingu andmete sisestamine** – Sisestatakse vastava lepingu üldised andmed. Siia alla kuuluvad muuhulgas lepingu sõlmimise kuupäev, lepingu teine osapool ja lepingu dokument või viide dokumendile.
7. **Kasutuseks võtmise kinnitamine** – Protsessi viimase tegevusena kontrollitakse eelnevate tegevuste käigus sisestatud andmed üle, tehakse vajadusel parandusi ja seejärel kinnitatakse vara kasutuseks võtmine. Kui kasutajal puudub kinnitamiseks vajalik õigus, siis saab kasutaja teavitada teist vastavat õigust omavat kasutajat.

8.1.4 Riigivara valitseja ja/või volitatud asutuse muutmise

Käesolevas dokumendis käsitletakse vara valitseja ja volitatud asutuse muutmist sama protsessina, sest kuigi valitseja ja volitatud asutuse muutmise sisuline tähendus ja mõningad ärireeglid on erinevad, siis mõlemal juhul teostatakse suures osas kattuvad tegevused.

Vara valitseja muutmise tähendab sisuliselt, et üks vara valitseja annab vara teisele vara valitsejale üle. Ehk vara liigub ühest valitsemisalasest teise. Samas volitatud asutuse muutmise tähendab sisuliselt, et üks valitsemisala asutus annab vara teisele sama valitsemisala asutusele üle. Ehk vara liigub valitsemisala piires. Nii vara valitseja kui ka volitatud asutuse muutmisel antakse varad üle teise asutuse bilanssi.

Kirjelduse lihtsustamiseks kasutatakse edaspidi üldistavaid termineid üleandja ja vastuvõtja selliselt, et üleandja viitab asutusele kelle „käs“ on vara protsessi alguses ja vastuvõtja on asutus kelle „kätte“ liigub vara protsessi lõpuks (väljaarvatud juhul kui valitseja ja volitatud asutuse eristamine on oluline).

Vara üleandmine toimub üldiselt juhul kui see muudab riigi vara valitsemist tervikuna efektiivsemaks, on tingitud avalikust huvist või vara reaalne kasutaja muutub tulenevalt vahepeal muutunud vajadustest või seadusandlusest. Vara üleandmisega kaasnevad muudatused nii üleandja kui ka vastuvõtja PKVÜde ja KVÜde varade koosseisudes vastavalt kinnisvaraüksuste taseme protsessidele.

Seaduslik alus:

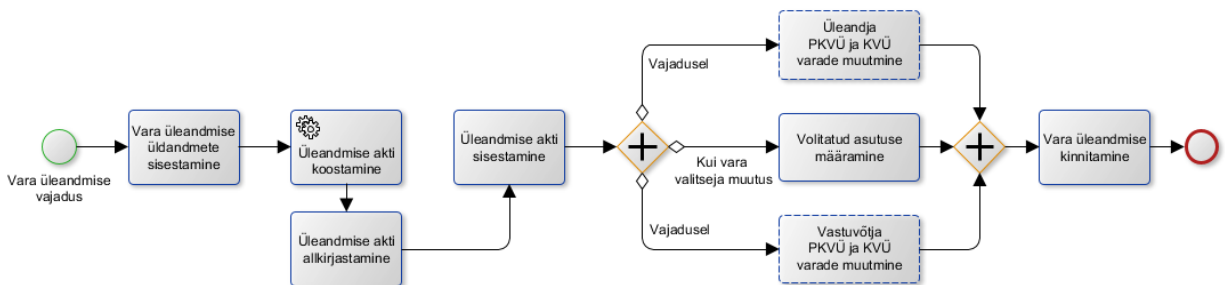
- Valitseja muutmine – Riigivaraseadus 2. Peatükk
- Volitatud asutuse muutmine – Riigivara seaduses ei ole otseselt sätestatud, et vara valitseja võib määrata varale volitatud asutuse. Samas selle õiguse olemasolu võib siiski järeldada (näiteks, aga mitte ainult Riigivaraseadus § 3, § 8 (7), § 8 (7¹) ja § 13 (3)).

Protsessi eesmärk: Võimaldada vara valitseja ja/või volitatud asutuse muutmine vastavalt vara kasutuse reaalsele seisule.

Andmete muutus: Vara andmed muutuvad

Seos kinnisvaraüksuste tasemega: Iga HOPE juhtimissüsteemi alla kuuluv vara on üldjuhul vähemalt ühe PKVÜ või KVÜ koosseisus, mille valitseja või volitatud asutus on sama nagu vara valitseja. Vara valitseja muutmisega kaasnevad muudatused vana ja uue valitseja PKVÜde ja KVÜde varade koosseisudes.

Protsessi kirjeldus:



Joonis 5: protsess "Riigivara valitseja ja/või volitatud asutuse muutmine"

Protsessi tegevused:

1. **Vara üleandmise vajadus** – Protsess alustatakse, kui tekib vara ühelt asutuselt teisele üleandmise vajadus. Protsessi alustamine ei sõltu üleandmise vajaduse tekkimisest

põhjustest ega sellest kas muutub vara valitseja, volitatud asutus või mõlemad. Protsessi algatab vara üleandja.

2. **Vara üleandmise üldandmete sisestamine** – Vara üleandmise üldandmetena sisestatakse vastuvõtja ning üle antav varade koosseis. Vajadusel sisestatakse ka üleandmise otsuse dokument või dokumendi viide.
3. **Üleandmise akti koostamine** – Eelneva tegevuse käigus sisestatud andmete põhjal genereeritakse varade üleandmise akt. Tegevus teostatakse RKVRI poolt automaatselt.
4. **Üleandmise akti allkirjastamine** – Vara üleandmise käigus allkirjastatakse vastavasisuline üleandmise akt nii üleandja kui ka vastuvõtja poolt. Akti allkirjastamine toimub RKVRI välises dokumendihaldussüsteemis või RTIPis.
 - a. *Märkus: Uue RKVRI realiseerimisel tuleks kaaluda allkirjastamise võimaldamist RKVRI-s või andmevahetust RTIPiga. Siinkohal oleks eelistatud viimane variant.*
5. **Üleandmise akti sisestamine** – Kuna üleandmise akt allkirjastatakse RKVRI väliselt, siis tuleb akt RKVRI sisestada eraldi tegevuse käigus. Akti sisestamise asemel on lubatud ka aktile vastava viite sisestamine. Oluline on, et sisestatud andmete järgi oleks võimalik kindlaks teha, et üleandmise akt on mõlema poole poolt allkirjastatud.
6. **Üleandja PKVÜ ja KVÜ varade muutmise** – Kui üleantav vara kuulub HOPE juhtimissüsteem alla, siis eemaldatakse see vara üldjuhul kõigist üleandja PKVÜ ja KVÜ varade koosseisudest. Erandiks on olukord, kus üleandja jääb vara endiselt kasutama. Sellisel juhul tehakse üleandja PKVÜ ja KVÜ andmetes vastavad muudatused. Kui tegevuse tulemusel tekib KVÜ, milles ei ole ühtegi vara, siis tuleb see KVÜ lõpetada (vt peatükk „8.2.4 KVÜ lõpetamine“).
7. **Volitatud asutuse määramine** – Kui tegemist on vara valitseja muutmisega, siis võib vastuvõtja määrata varale volitatud asutuse ilma käesolevat protsessi uuesti alustamata.
8. **Vastuvõtja PKVÜ ja KVÜ varade muutmise** – Kui üleantav vara kuulub HOPE juhtimissüsteem alla, siis peab vara vastuvõtja lisama vara vähemalt ühe enda PKVÜ või KVÜ koosseisu. Vajadusel luuakse uus PKVÜ või KVÜ. Kui tegemist on vara valitseja muutmisega ja vastuvõtja määrab varale volitatud asutuse, siis lisatakse vara volitatud asutuse PKVÜ või KVÜ koosseisu.
 - a. *Märkus: Kui vara kuulus mõne olemasoleva kinnisvaraüksuse varade koosseisu, siis peab RKVR võimaldama selle kinnisvaraüksuse andmete kasutamist uue kinnisvaraüksuse moodustamisel või olemasoleva muutmisel. Sealhulgas peab olema võimalik ka kinnisvaraüksuse kui terviku ülevõtmine ilma uut kinnisvaraüksust moodustamata.*
9. **Vara üleandmise kinnitamine** – Üleandja ja vastuvõtja kinnitavad vara üleandmise RKVRI-s. Kui kasutajal puudub kinnitamiseks vajalik õigus, siis saab kasutaja teavitada teist vastavat õigust omavat kasutajat.

- a. Märkus: Käesolev tegevus teostatakse ka juhul kui ükski kolmest eelnevast tegevusest ei osutu vajalikuks. Protsessi joonise lihtsustamise eesmärgil on see haru jooniselt välja jäetud.

8.1.5 Riigivara kasutamiseks andmine

Riigivaraseadusest tulenevalt on riigivara valitsejal õigus anda vara teisele isikule kasutamiseks kasutuslepingu või kasutuse kokkuleppe alusel. Teiseks isikuks võib olla nii teine riigiasutus kui ka avalik-õiguslik või eraõiguslik juriidiline isik, aga vara ise jääb kasutamiseks andmise korral riigi omandisse.

Riigivara kasutamiseks andmise viisideks on avalik enampakkumine, valikpakkumine või otsustuskorras kasutamiseks andmine. Viimasel juhul on vajalik Vabariigi Valitsuse nõusolek. Kasutamiseks andmise lõpptähtaeg võib olla määratud, aga lubatud on ka tähtajatute kasutuslepingute sõlmimine. Täpsemad kasutamiseks andmise reeglid on leitavad Riigivaraseadusest.

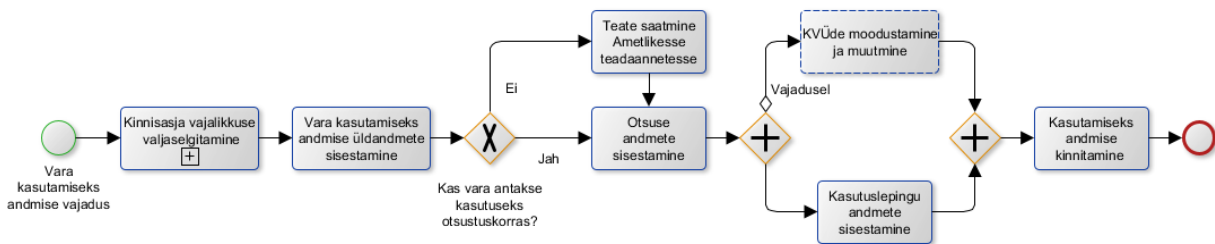
Seaduslik alus: Riigivaraseadus 3. Peatükk

Protsessi eesmärk: Anda riigi omandis olev vara teisele isikule kasutamiseks

Andmete muutus: Vara andmed muutuvad

Seos kinnisvaraüksuste tasemega: Iga HOPE juhtimissüsteemi alla kuuluv kasutamiseks antud vara on üldjuhul ühe KVÜ koosseisus, mille eesmärgiks on tulu teenimine. Kui vara kasutamiseks andmine toimub riigisiselt, siis moodustab ka vara kasutuseks võtja uue KVÜ mille eesmärk ja andmed täidetakse vastavalt vara reaalsele kasutusele.

Protsessi kirjeldus:



Joonis 6: protsess "Riigivara kasutamiseks andmine"

Protsessi tegevused:

1. **Vara kasutamiseks andmise vajadus** – Protsess alustatakse, kui tekib vajadus vara teisele isikule kasutamiseks andmiseks. Vara kasutamiseks andmise juhud ja reeglid on täpsemalt sätestatud Riigivaraseaduses.
2. **Kinnisasja vajalikkuse väljaselgitamine** – Enne vara kasutamiseks andmist peab vara valitseja selgitama välja kas teistel asutustel ja õigustatud isikutel on vara kasutamiseks andmise osas vastuväiteid. Tegevus teostatakse vastavalt protsessile „Kinnisasja vajalikkuse väljaselgitamine“.
3. **Teate saatmine Ametlikesse Teadaannetesse** – Kui kasutamiseks andmise viis on enampakkumine või valikpakkumine, siis saadetakse vastavasisuline teade Ametlikesse Teadaannetesse avaldamiseks (vähemalt 2 nädalat enne pakkumise tähtaega).
 - a. *Märkus: Nii enampakkumise kui ka valikpakkumise läbiviimine on süsteemiväline tegevus ja ei ole käesolevas dokumendis täpsemalt kirjeldatud.*
4. **Otsuse andmete sisestamine** – Kõigi kasutamiseks andmise viiside korral on kasutamiseks andmise eelduseks vastavasisuline otsus. Enampakkumise ja valikpakkumise korral koostatakse otsus vastavalt pakkumise tulemustele. Otsustuskorras kasutamiseks andmise korral koostab otsuse riigivara valitseja. Otsuse koostamine toimub süsteemiväliselt. RKVRi sisestatakse otsusedokument või vastav viide.
5. **KVÜde moodustamine ja muutmine** – Kui kasutamiseks antav vara kuulub HOPE juhtimissüsteem alla siis moodustatakse antud vara kohta uus KVÜ mille eesmärgiks on tulu teenimine või muudetakse olemasoleva KVÜ andmeid vastavalt. Kui vara kasutamiseks andmine toimub riigisiselt, siis moodustab ka vara kasutuseks võtja uue KVÜ mille eesmärk ja andmed täidetakse vastavalt vara reaalsele kasutusele. Kui sõlmitakse kasutuse kokkulepe, siis tekib kaks KVÜd – üks kasutaja vaates ja teine kasutuseleandja vaates.
 - a. *Märkus: Kui vara kuulub mõne olemasoleva kinnisvaraüksuse varade koosseisu, siis peab RKVR võimaldama selle kinnisvaraüksuse andmete kasutamist uue kinnisvaraüksuse moodustamisel või olemasoleva muutmisel.*
6. **Kasutuslepingu andmete sisestamine** – Tegevuse käigus sisestatakse kasutuslepingu üldised andmed. Siia alla kuuluvad muuhulgas lepingu sõlmimise kuupäev, lepingu teine osapool ja lepingu dokument või viide dokumendile.
7. **Kasutamiseks andmise kinnitamine** – Kasutaja kinnitab vara kasutamiseks andmise. Kui kasutajal puudub kinnitamiseks vajalik õigus, siis saab kasutaja teavitada teist vastavat õigust omavat kasutajat.

8.1.6 Riigivara kasutamiseks andmise lõpetamine

Riigivara valitseja lõpetab vara kasutamiseks andmise. Lõpetamine on üldjuhul tingitud kasutuslepingu või kasutuse kokkuleppe lõppemisest, aga riigivara valitseja võib lõpetamise algsatada ka enne lepingu tähtaega.

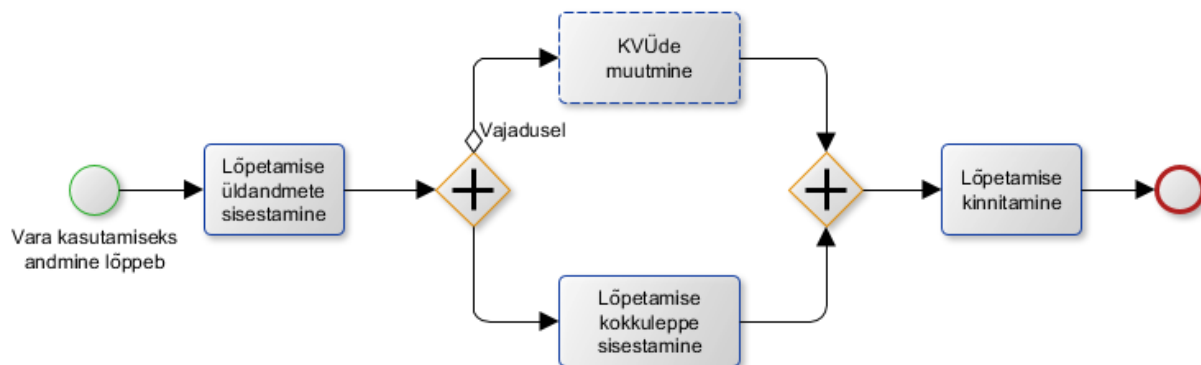
Seaduslik alus: Riigivaraseadus 3. Peatükk

Protsessi eesmärk: Lõpetada riigi omandis oleva vara teisele isikule kasutamiseks andmine

Andmete muutus: Vara andmed muutuvad

Seos kinnisvaraüksuste tasemega: Kui vara kuulub mõne KVÜ varade koosseisu, siis muudetakse nende KVÜde andmed vastavalt vara kasutamise lõppemisele.

Protsessi kirjeldus:



Protsessi tegevused:

1. **Vara kasutamiseks andmine lõppeb** – Protsess algab vara kasutamiseks andmise lõppemisega.
2. **Lõpetamise üldandmete sisestamine** – Tegevuse käigus sisestatakse kasutuslepingu lõpetamise üldised andmed. Siia alla kuuluvad muuhulgas lepingu lõpetamise kuupäev ja vajadusel lepingu lõpetamise põhjendus (näiteks lepingu erakorralise lõpetamise või vara võõrandamise puhul).
3. **KVÜde muutmine** – Kui vara kuulub HOPE juhtimissüsteem alla, siis muudetakse kõigi selle varaga seonduvate KVÜde andmed vastavalt vara kasutamise lõppemisele. Tegevused teostatakse lähtudes kinnisvaraüksuste taseme protsessidest.
4. **Lõpetamise kokkuleppe sisestamine** – Vajadusel sisestatakse lepingu lõpetamise alusdokument või viide vastavasisulisele dokumendile.

5. **Lõpetamise kinnitamine** – Kasutaja kinnitab vara kasutamiseks andmise lõpetamise. Kui kasutajal puudub kinnitamiseks vajalik õigus, siis saab kasutaja teavitada teist vastavat õigust omavat kasutajat.

8.1.7 Riigivara mahakandmine

Riigivara valitseja muudab vara andmeid seoses vara koosseisu kuuluva hoone või rajatise kasutuskõlbmatuks muutumisega. Võimalikud vara kasutuskõlbmatuks muutumise juhud on täpsemalt sätestatud Riigivaraseaduses. Üldjuhul on tegemist vara lammutamise või hävimisega. Protsess on rakendatav omandis olevate ja kasutuseks võetud ning riigile vajalike ja mittevajalike varade korral.

Protsessi tulemusena arhiveeritakse kasutuskõlbmatuks muutunud ehitise või rajatis. Vara andmetes tehakse vastavad muudatused, aga vara ise jääb endiselt arvele.

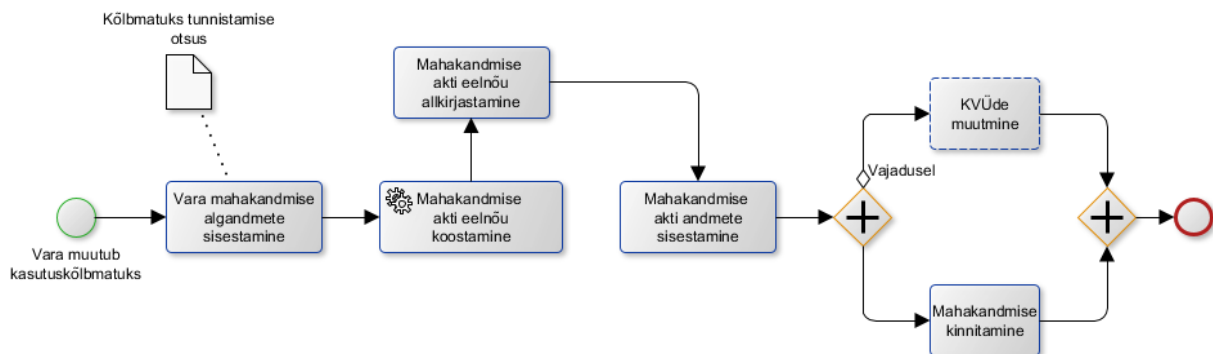
Seaduslik alus: Riigivaraseadus §55-56

Protsessi eesmärk: Vara andmete muutmine seoses ehitise või rajatise kasutuskõlbmatuks muutumisega.

Andmete muutus: Vara andmed muutuvad

Seos kinnisvaraüksuste tasemega: Hoone või rajatise mahakandmisest tulenev vara andmete muutus võib tingida ka seonduvate kinnisvaraüksuste muutmise ja vastavate juhtimiskavade ajakohastamise.

Protsessi kirjeldus:



Joonis 7: protsess "Riigivara mahakandmine"

Protsessi tegevused:

1. **Vara muutub kasutuskõlbmatuks** – Protsess algab, kui vara muutub kasutuskõlbmatuks sõltumata kasutuskõlbmatuks muutumise põhjustest. Protsessi võib alustada nii riigile vajaliku kui ka mittevajaliku vara kohta.
2. **Vara mahakandmise algandmete sisestamine** – Vara mahakandmise algandmetena sisestatakse vara mahakandmise põhjendus, kuupäev ja vajadusel kõlbmatuks tunnistamise otsus või viide otsuse dokumendile.
3. **Mahakandmise akti eelnõu koostamine** – RKVR koostab mahakandmise akti eelnõu vastavalt mahakandmise algandmetele.
4. **Mahakandmise akti eelnõu allkirjastamine** – Mahakandmise aktis tehakse vajadusel muudatused ja täiendused ning seejärel akt allkirjastatakse. Käesolev tegevus toimub süsteemiväliselt.
5. **Mahakandmise akti andmete sisestamine** – Allkirjastatud mahakandmise akt või vastava dokumendi viide sisestatakse RKVRi.
6. **KVÜde muutmise** – Kui maha kantav rajatis või hoone on osa HOPE juhtimissüsteemi alla kuuluvast varast, siis võib vajalikuks osutada selle varaga seonduvate kinnisvaraüksuste andmete muutmise. Muudatused olenevad konkreetsest juhust. Põhimõtteliselt võib üksiku hoone või rajatise maha kandmine välistada vara senisel eesmärgil kasutamise ja sellest tulenevalt võib käesoleva tegevusega kaasneda ka kinnisvaraüksuse lõpetamine.
7. **Mahakandmise kinnitamine** – Kasutaja kinnitab vara mahakandmise. Kinnitamisega koos kinnitatakse ka mahakandmisest tulenevad üldised vara andmete muudatused. Kui kasutajal puudub kinnitamiseks vajalik õigus, siis saab kasutaja teavitada teist vastavat õigust omavat kasutajat.

8.1.8 Riigivara üleandmine eraõiguslikule juriidilisele isikule

Vastavalt Riigivaraseadusele on lubatud Ministreeriumi ja Riigikantselei valitsemisel olevat riigivara võõrandada mitterahalise sissemaksena eraõiguslikule juriidilisele isikule.

Riigivaraseadus sätestab täpsemad juhud millal seda võib teha. Mõningad tüüpilisemad juhud on vara võõrandamine riigi poolt asutatud sihtasutuse või äriühingu omandisse. Käesoleva protsessi alla kuulub ka varade tsentraliseerimise käigus toimuv varade RKASile võõrandamine.

Käesoleva protsessi juures ei kaasne riigile otseseid rahalisi tulusid (riik saab vastu aktsiaid) aga võib kaasneda vajadus varade tagasi üürimiseks.

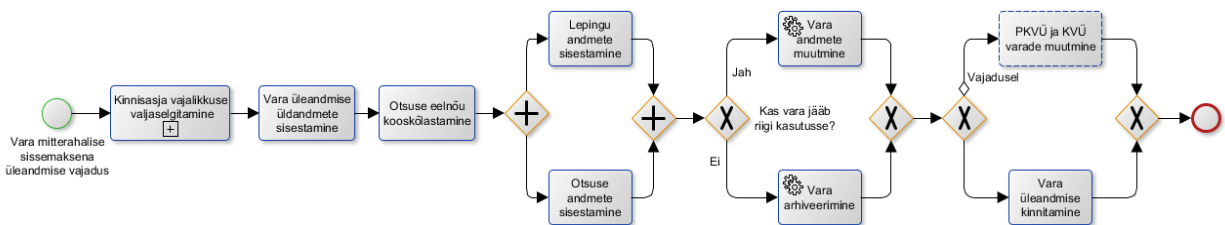
Seaduslik alus: Riigivaraseadus §51-54

Protsessi eesmärk: Vara üleandmine eraõiguslikule juriidilisele isikule mitterahalise sissemaksena

Andmete muutus: Vara andmed muutuvad või vara arhiveeritakse

Seos kinnisvaraüksuste tasemega: Arhiveeritud vara ei tohi kuuluda KVÜ ega PKVÜ varade koosseisu.

Protsessi kirjeldus:



Joonis 8: protsess "Riigivara üleandmine eraõiguslikule juriidilisele isikule"

Protsessi tegevused:

1. **Vara mitterahalise sissemaksena üleandmise vajadus** – Protsess alustatakse, kui tekib vajadus vara üleandmiseks eraõiguslikule juriidilisele isikule mitterahalise sissemaksena. Sellisel kujul vara üleandmise juhud on täpsemalt sätestatud Riigivaraseaduses.
2. **Kinnisasja vajalikkuse väljaselgitamine** – Enne vara üleandmist peab vara valitseja selgitama välja kas teistel asutustel ja õigustatud isikutel on vara üleandmise osas vastuväiteid. Tegevus teostatakse vastavalt protsessile „Kinnisasja vajalikkuse väljaselgitamine“.
 - a. *Märkus: Antud tegevus toimub isegi juhul kui tegemist on vara RKASile üleandmisega ja peale üleandmist on kindel plaan vara RKASilt kasutamiseks võtta.*
3. **Vara üleandmise üldandmete sisestamine** – Vara üleandmise üldandmetena sisestatakse vara üleandja ja vastuvõtja ning üleantavate varade koosseis. Vajadusel lisatakse ka täiendavad vara üleandmisega seonduvad dokumendid või vastavate dokumentide viited.
4. **Otsuse eelnõu kooskõlastamine** – Vara eraõiguslikule juriidilisele isikule mitterahalise sissemaksena üleandmiseks on vajalik kas vara valitseja või Vabariigi valitsuse vastavasisuline otsus, mis kooskõlastatakse Rahandusministeeriumiga. Otsuse eelnõu kooskõlastamine toimub üldjuhul süsteemiväliselt, kuid on võimalik ka ainult registri tasandil.

5. **Lepingu andmete sisestamine** – Tegevuse käigus sisestatakse üleandmisele vastava lepingu üldised andmed. Siia alla kuuluvad muuhulgas lepingu sõlmimise kuupäev, lepingu teine osapool ja lepingu dokument või viide dokumendile.
6. **Otsuse andmete sisestamine** – Tegevuse käigus sisestatakse kooskõlastatud otsuse dokument või vastavasisuline viide.
7. **Vara andmete muutmine** – Kui vara jääb peale üleandmist endiselt riigi kasutusse, siis muudetakse vara andmed vastavalt. Üldiselt jääb vara kasutamise eesmärk antud juhul samaks, aga omandis olevast varast saab kasutuseks võetud vara. Vara andmete muutmisel tuleb lisaks arvestada olukorraga, et üleantav vara ei pruugi täielikult kattuda peale üleandmist uuesti kasutusele võetava varaga.
8. **Vara arhiveerimine** – Kui vara ei jää peale üleandmist riigi kasutusse, siis arhiveeritakse vastava vara andmed. Andmete arhiveerimine on automaatne protsess. Arhiveeritud andmeid saab vastava õigusega kasutaja ka edaspidi vaadata.
9. **PKVÜ ja KVÜ varade muutmine** – Kui üleandmisega kaasneb vara arhiveerimine, siis tuleb vara eemaldada kõigi KVÜde varade koosseisudest ja/või vastavad KVÜd lõpetada. Kui vara jääb peale üleandmist endiselt riigi kasutusse, siis tuleb uuendada seonduvate KVÜde andmed vastavalt, tuginedes kasutuslepingule (mis on registris eraldi varana arvel).
10. **Vara üleandmise kinnitamine** – Kasutaja kinnitab vara üleandmise. Kui kasutajal puudub kinnitamiseks vajalik õigus, siis saab kasutaja teavitada teist vastavat õigust omavat kasutajat.
 - a. *Märkus: Uue RKVRI realiseerimisel tuleks siinkohal kaaluda võimalust bilansilise jääkmaksumuse aruande koostamiseks*

8.1.9 Riigivara kasutamiseks võtmise lõpetamine

Peale vara kasutuseks võtmise lõppemist on vara valitsejal või volitatud asutusel kohustus kanda vastavad andmed RKVRI vastavalt käesolevale protsessile. Üldjuhul on vara kasutuse võtmise lõppemine määratud vara kasutuseks võtmisel sõlmitud lepinguga aga tegemist võib olla ka ennetähtaegse lõpetamisega. Siinkohal on oluline märkida, et juhul kui vara kasutuse vajadus lõpeb, aga lepingu ennetähtaegses lõpetamises ei jõuta kokkuleppele, siis ei saa käesolevat protsessi alustada. Sellised olukorrad kajastatakse kuni kasutuseks võtmise lõpetamiseni kinnisvaraüksuste tasemel.

Märkus: Olemasolevas RKVRI võetakse kasutuseks vara, aga lõpetatakse vara kasutuseks võtmise leping. Autori arvates peaks mõlema protsessi „peaobjekt“ olema sama. Käesolevas analüüsis on selleks objektiks valitud vara.

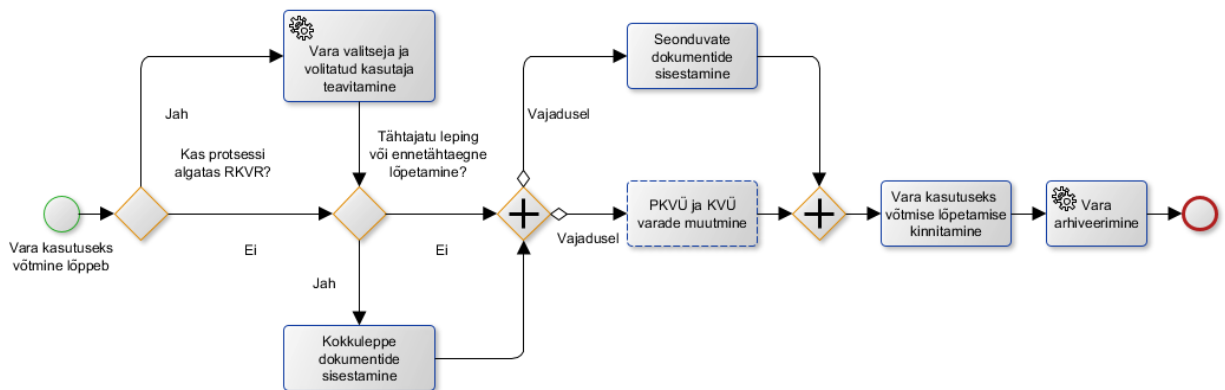
Seaduslik alus: Riigivaraseadus §91

Protsessi eesmärk: Vara arhiveerimine kui vara kasutuseks võtmine lõppeb

Andmete muutus: Vara arhiveeritakse

Seos kinnisvaraüksuste tasemega: Arhiveeritud vara ei tohi kuuluda KVÜ ega PKVÜ varade koosseisu.

Protsessi kirjeldus:



Joonis 9: protsess "Riigivara kasutamiseks võtmise lõpetamine"

Protsessi tegevused:

1. **Vara kasutamiseks võtmine lõppeb** – Protsess alustatakse, kui vara kasutuseks võtmine lõppeb. Kui vara kasutuseks võtmise aluseks olev leping lõppeb ja käesolev protsess ei ole juba algatatud, siis algatab RKVR protsessi automaatselt.
2. **Vara valitseja ja volitatud kasutaja teavitamine** – Kui protsess on algatatud RKVRi poolt automaatselt, siis saadetakse teavitus vastava vara valitsejale ja volitatud kasutajale (kui volitatud kasutaja on määratud). Teavituse saatmine on automaatne protsess.
3. **Kokkuleppe dokumentide sisestamine** – Kui vara kasutamiseks võtmine toimus tähtajatu lepingu alusel või kui tegemist on kasutuseks võtmise ennetähtaegse lõpetamisega, siis on kohustuslik sisestada kokkuleppe dokument või viide vastavale dokumendile.
4. **Seonduvate dokumentide sisestamine** – Vajadusel on lubatud muude kasutuseks võtmise lõpetamisega seonduvate dokumentide või dokumentide viidete sisestamine. Näiteks vastava otsuse dokument või vara üleandmise-vastuvõtmise akt.
5. **PKVÜ ja KVÜ varade muutmine** – HOPE juhtimiskava alla kuuluva vara kasutuseks võtmise lõpetamisel tuleb vara eemaldada kõigi KVÜ ja PKVÜ varade koosseisudest.

Tegevusega võib kaasneda ka KVÜ ja/või PKVÜ lõpetamine. Tegevus kirjeldatakse täpsemalt kinnisvaraüksuste tasemel.

6. **Vara kasutuseks võtmise lõpetamise kinnitamine** – Kasutaja kinnitab vara kasutamiseks võtmise lõpetamise. Kui kasutajal puudub kinnitamiseks vajalik õigus, siis saab kasutaja teavitada teist vastavat õigust omavat kasutajat.
7. **Vara arhiveerimine** – Kui vara kasutuseks võtmise lõpetamine on kasutaja poolt kinnitatud, siis arhiveeritakse vastava vara andmed. Andmete arhiveerimine on automaatne protsess. Arhiveeritud andmeid saab vastava õigusega kasutaja ka edaspidi vaadata.

8.1.10 Riigivara võõrandamine

Kui riigi omandis olev vara ei ole vara valitsejale enam vajalik või vara kasutamise vajadus on lõppemas, siis võib vara valitseja algatada vara võõrandamise. Enne vara võõrandamist on vara valitseja kohustatud kontrollima, kas vara on mõnele teisele asutusele või õigustatud isikule vajalik ja selgeks tegema vara eeldatava väärtuse. Vara võõrandamine toimub üldjuhul avaliku enampakkumisega, mille tulemusel selguvad vara uus omanik ja vara võõrandamisega saadav tulu. Vabariigi Valituse otsusega võib vara võõrandamine toimuda ka otsustuskorras või valikpakkumisega.

Märkus: Suur osa vara võõrandamise tegevustest toimub süsteemiväliselt. Käesolevas protsessi kirjelduses on toodud olulisemad tegevused uue RKVRI kontekstis ning süsteemisvälised tegevused ei ole täielikult modelleeritud.

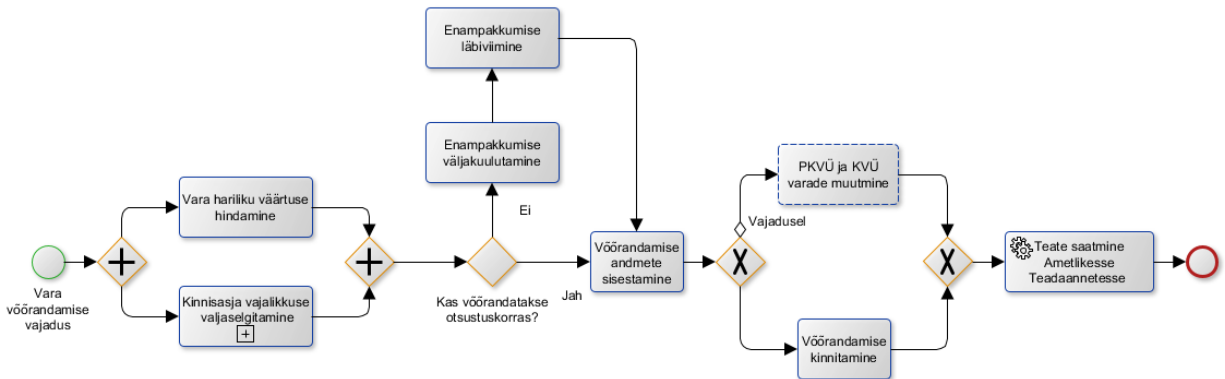
Seaduslik alus: Riigivaraseadus 4. Peatükk

Protsessi eesmärk: Vara arhiveerimine seoses vara võõrandamisega

Andmete muutus: Vara arhiveeritakse

Seos kinnisvaraüksuste tasemega: Arhiveeritud vara ei tohi kuuluda KVÜ ega PKVÜ varade koosseisu.

Protsessi kirjeldus:



Joonis 10: protsess "Riigivara võõrandamine"

Protsessi tegevused:

1. **Vara võõrandamise vajadus** – Protsess algab, kui vara valitsejal tekib vajadus enda omandis oleva vara võõrandamiseks. Üldjuhul on tegemist varaga, mis ei ole kasutusel või mille kasutus hakkab lõppema ja sellele järgnevat uut kasutust ei ole teada.
2. **Kinnisasja vajalikkuse väljaselgitamine** – Enne vara võõrandamist peab vara valitseja selgitama välja kas tegemist on riigile realselt mittevajaliku varaga. Tegevus teostatakse vastavalt protsessile „Kinnisasja vajalikkuse väljaselgitamine“.
3. **Vara hariliku väärtuse hindamine** – Enne vara võõrandamist peab vara valitseja koostama vara hariliku väärtuse hindamise aruande, millega tehakse selgeks eeldatav vara maksumus võõrandamisel. Väärtuse hindamine ja aruande koostamine toimuvad süsteemiväliselt, aga aruande dokument või vastavasisuline viide sisestatakse RKVRI.
4. **Enampakkumise väljakuulutamise** – Kui vara võõrandamine ei toimu otsustuskorras, siis kuulutatakse välja vara enam pakkumine vara võõrandamiseks. RKVRI kaudu saadetakse vastavasisuline teade Ametlikesse Teadaannetesse vähemalt 2 nädalat enne pakkumise tähtaega.
5. **Enampakkumise läbiviimine** – Vara võõrandamise enam pakkumine viiakse läbi süsteemiväliselt. Enampakkumise tulemusel selgub vara uus omanik ja vara võõrandamisel saadav reaalne tulu. Üldjuhul on tegemist avaliku enam pakkumisega, aga Vabariigi valitsuse otsusega võib avaliku enam pakkumise asemel teostada ka valikpakkumise. Vajadusel teostatakse mitu enam pakkumist, kuni enam pakkumise õnnestumiseni või varale kasutuse leidmiseni. Viimasel juhul lõpetatakse vara käesolev protsess ilma vara võõrandamata.

6. **Võõrandamise andmete sisestamine** – Vastavalt enampakkumise tulemustele koostatakse vara võõrandamise otsus ja sõlmitakse vastavasisuline leping. Mõlemad tegevused teostatakse süsteemiväliselt, aga RKVRI sisestatakse vastavad dokumendid või viited dokumentidele ja muud olulised seonduvad andmed (näiteks vara võõrandamisel saadav tulu ja võõrandamise teine osapool).
 - a. *Märkus: Kui vara võõrandamine toimub otsustuskorras, siis selleks on eelnevalt vajalik ka Vabariigi Valitsuse nõusolek. Nõusoleku saamine toimub RKVRI väliselt, aga otsustuskorras võõrandamise korral on nõutud vastava otsuse dokumendi või selle dokumendi viite sisestamine.*
7. **PKVÜ ja KVÜ varade muutmine** – Kui võõrandatav vara kuulub HOPE juhtimissüsteemi alla, siis tuleb see vara eemaldada kõigi KVÜ ja PKVÜ varade koosseisudest. Tegevusega võib kaasneda ka KVÜ ja/või PKVÜ lõpetamine. Tegevus kirjeldatakse täpsemalt kinnisvaraüksuste tasemel.
8. **Võõrandamise kinnitamine** – Kasutaja kinnitab vara võõrandamise. Kui kasutajal puudub kinnitamiseks vajalik õigus, siis saab kasutaja teavitada teist vastavat õigust omavat kasutajat.
9. **Teate saatmine Ametlikesse Teadaannetesse** – Vara võõrandamise kohta edastatakse vastavasisuline teade Ametlikesse Teadaannetesse. Teate saab koostada ja edastada RKVRI kaudu.

8.1.11 Registrikande tühistamine

Kui tuvastatakse, et RKVRI on mingi vara võetud arvele ekslikult, siis on vastava vara valitsejal kohustus see vara registrist eemaldada. Käesolev protsess on ette nähtud ainult ekslikult sisestatud varade jaoks. Muud vara eemaldamise juhud on käsitletud eelnevates protsessides eraldi.

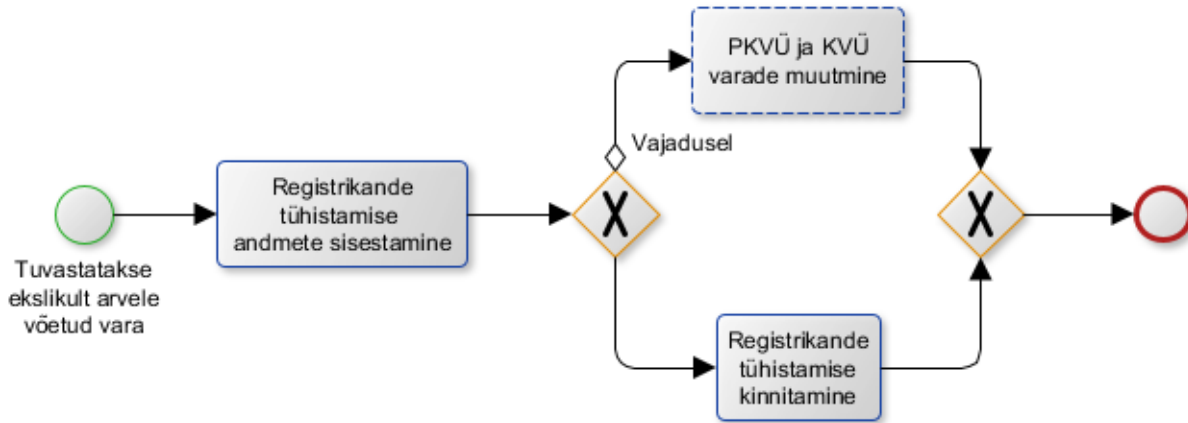
Seaduslik alus: *Seadusandlik alus ei ole otseselt sätestatud. Samas Riigi kinnisvararegistri asutamise ja selle pidamise põhimäärus viitab andmete kustutamise võimalusele (§12 (1)). Registrikande tühistamist saab (mõningate mööndustega) tõlgendada kui andmete kustutamist.*

Protsessi eesmärk: Vara arhiveerimine, kui vara on sisestatud ekslikult.

Andmete muutus: Vara arhiveeritakse

Seos kinnisvaraüksuste tasemega: Arhiveeritud vara ei tohi kuuluda KVÜ ega PKVÜ varade koosseisu.

Protsessi kirjeldus:



Joonis 11: protsess "Registrikande tühistamine"

Protsessi tegevused:

1. **Tuvastatakse ekslikult arvele võetud vara** – Protsess alustatakse, kui tuvastatakse et mingi vara on RKVRis ekslikult arvele võetud.
2. **Registrikande tühistamise andmete sisestamine** – Vajadusel sisestatakse registrikande tühistamise alusdokument või viide dokumendile ja registrikande tühistamise põhjendus.
3. **PKVÜ ja KVÜ varade muutmine** – Kui vara kuulub HOPE juhtimissüsteemi alla, siis tuleb see vara eemaldada kõigi KVÜ ja PKVÜ varade koosseisudest. Tegevusega võib kaasneda ka KVÜ ja/või PKVÜ lõpetamine. Tegevus kirjeldatakse täpsemalt kinnisvaraüksuste tasemel.
4. **Registrikande tühistamise kinnitamine** – Kasutaja kinnitab registrikande tühistamise. Kui kasutajal puudub kinnitamiseks vajalik õigus, siis saab kasutaja teavitada teist vastavat õigust omavat kasutajat.

8.2 Kinnisvaraüksuste tase

Siia alla kuuluvad kõik protsessid, mis on seotud kinnisvaraüksustega. Protsesside üldiseks eesmärgiks on tagada kinnisvaraüksuste tasemel toimuv kinnisvara kasutuse planeerimine ja jälgimine. Antud taseme protsesside kirjeldamisel on võetud aluseks HOPE projekti tulemina valminud materjalid. Protsessid kirjeldatakse üksiku kinnisvaraüksusega teostatavate tegevuste

seisukohast lähtuvalt ning tuuakse välja seoses varade taseme ja kinnisvara keskkonna taseme protsessidega.

Kinnisvaraüksuste taseme protsessid algatatakse laias laastus neljal põhilisel juhul:

- Kinnisvarakeskkonna taseme protsess „8.3.2 Programmi juhtimiskava ajakohastamine“ on jõudnud tegevuseni „4. Juhtimiskavade täiendamine“. Juhtimiskavade täiendamise osaks võib olla nii uue programmi lisandumine, muutus programmis (laienemine, vähenemine), programmi lõppemine. Kõigi nende juhtudega kaasnevad üldjuhul muudatused ka kinnisvaraüksuste koosseisus ja andmetes.
- Toimub planeerimata muutus varades. Muutuseks võib olla nii uue vara lisandumine (Pärimisseadus § 18), aga ka vara kasutuskõlbmatuks muutumine või hävinemine. Ka sellised muutused tuleb kinnisvaraüksuste tasemel kajastada. Kuna tegemist ei ole ette teada muudatustega, siis peab selliste muudatuste kajastamine olema võimalik ka ilma kinnisvarakeskkonna taseme planeerimiseta.
- Vara kasutaja või vara omaniku (RKASi või muu sama rolli täitva asutuse/ettevõtte) poolne algatus. Siia alla kuuluvad jooksev kinnisvaraüksuste andmete korrigeerimine ja ajakohastamine, projektiversioonide ja taotluste ettevalmistamine ning muud sarnased jooksvad tegevused;
- RKVRI poolne meeldetuletus, kui viimasest kvaliteedi andmete uuendamisest on möödas rohkem kui viis aastat või muude andmete viimasest uuendamisest on möödas rohkem kui kolm aastat.

Lisaks ülalnimetatud juhtudele on ette nähtud reaalsete kulude jooksev jälgimine vastavalt kulude tekkimisele.

Kinnisvaraüksuste taseme protsesside eelduseks on, et varade taseme protsessid on juurutatud.

Kinnisvaraüksuste tasemel kajastuvad ainult sellised varad, mis on liidetud HOPE juhtimissüsteemiga. Siia alla on planeeritud kuuluma valdav osa hoonestatud kinnisvarast (erandiks on näiteks saatkonnad). Hoonestamata kinnisvara HOPE juhtimissüsteemiga liitmine ei ole esialgu plaanis.

Tabel 4: kinnisvaraüksuste taseme äriprotsesside ülevaade

Protsess	Lühikirjeldus	Tulemus
1. Kinnisvaraüksuse põhiprotsess	<p>Protsess kirjeldab kinnisvaraüksuse kui terviku elutsükli ja olulisemaid kinnisvaraüksuse juhtimisega seonduvaid tegevusi alates vajaliku kinnisvara planeerimisest kuni kinnisvara kasutamise lõppemiseni.</p> <p>Mitmeid protsessi kirjelduses toodud tegevusi teostatakse kinnisvaraüksuse eluea jooksul korduvalt.</p>	Kinnisvara kasutuse juhtimine on kinnisvara kogu elutsükli vältel tagatud.
2. Uue vajaduse planeerimine	<p>Protsessi käigus teostatakse kinnisvarakeskkonna planeerimine lähtudes uuest või olemasolevast, aga katmata vajadusest.</p> <p>Tegemist on iteratiivse protsessiga, mida teostatakse kinnisvaraüksuse planeerimise jooksul korduvalt.</p>	Uue kinnisvara vajaduse planeerimine on läbi viidud alates vajaduse tekkimisest kuni kinnisvara kasutusele võtmiseni.
3. Kinnisvaraüksuse juhtimiskava ajakohastamine	<p>Protsessi käigus uuendatakse kinnisvaraüksuse juhtimiskava vastavalt hetke parimale teadmusele ning varade ja kinnisvara keskkonna tasemel toimunud muudatustele.</p> <p>Tegemist on iteratiivse protsessiga, mida teostatakse kinnisvaraüksuse eluea jooksul korduvalt.</p>	Kinnisvara juhtimiskava on (nii hetkeseis kui ka tuleviku vaade) on uuendatud vastavalt hetke parimale teadmisele.
4. KVÜ lõpetamine	<p>Protsessi käigus määratakse kinnisvaraüksuse lõppemise kuupäev ning põhjus. Vajadusel luuakse uued (P)KVÜd ning tekitatakse vastavad eellaste ja järglaste seosed.</p>	Mittevajalik kinnisvaraüksus on lõpetatud ning järglaste olemasolul on vastavad seosed loodud.

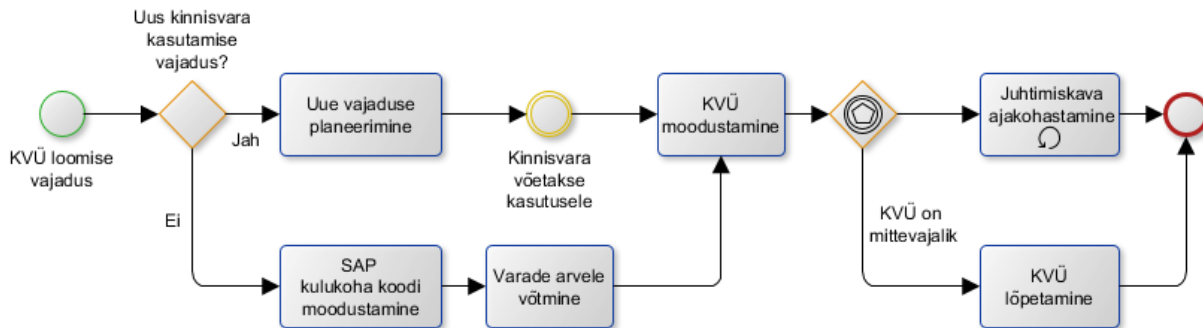
Protsess	Lühikirjeldus	Tulemus
5. Rahulolu küsitluste läbiviimine	Protsessi käigus viiakse läbi kinnisvaraüksuse kasutajate seas rahulolu küsitlus, mille tulemusel on võimalik hinnata kinnisvarakeskkonna kvaliteeti võrreldes soovitava kvaliteediga.	Edasisel planeerimisel ja hetkeseisu hindamisel on võimalik arvestada kinnisvara kasutajate ja haldurite poolse tagasisidega.

8.2.1 Kinnisvaraüksuse põhiprotsess

Käesoleva protsessi kirjelduse eesmärk on anda ülevaade kinnisvaraüksuse kui terviku elutsüklilist ning olulisematest kinnisvaraüksusega toimuvatest tegevustest alates kinnisvaraüksuse loomisest kuni selle lõpetamiseni. Protsessi kirjeldus ei ole täielik ja tegevused on kirjeldatud pigem üldisel tasemel. Osad tegevused on täpsemalt kirjeldatud eraldi alamprotsessidena. Protsess täpsustatakse uue RKVRi arenduse käigus.

Kuna antud protsess katab kinnisvaraüksuse terve eluea, siis on tegemist ajaliselt oluliselt pikema protsessiga kui teised käesolevas dokumendis kirjeldatud protsessid. Tehniliselt peab olema võimalik olukord, kus KVÜ mittevajalikuks muutumine ei ole ette teada ja seega võib käesolev protsess teoreetiliselt kesta igavesti. Sellisel juhul jätkub KVÜ andmete tavapärase iteratiivne täiendamine (kasutuse jälgimine ja tuleviku planeerimine). Lisaks tuleb arvestada, et kinnisvara efektiivne kasutamine nõuab pikemat planeerimist kui üksik riigi eelarve planeerimise tsükkel või riigi eelarve strateegia perspektiiv. HOPE kontseptsioonis on ette nähtud, et kinnisvara kasutuse planeerimisel arvestatakse vähemalt 20 aasta pikkuse tuleviku vaatega.

Protsessi kirjeldus:



Joonis 12: protsess "Kinnisvaraüksuse põhiprotsess"

Protsessi tegevused:

1. **KVÜ loomise vajadus** – Protsess alustatakse, kui tekib uue kinnisvaraüksuse loomise vajadus. Protsess käsitleb nii uuest kinnisvara kasutamise vajadusest tulenevat kui ka juba kasutuses oleva kinnisvara kohta kinnisvaraüksuse loomist.
2. **Uue vajaduse planeerimine** – Kui kinnisvaraüksus luuakse uuest vajadusest tulenevalt, siis üldjuhul ei ole veel täpselt teada millise kinnisvaraga see vajadus kaetakse. Sellest tulenevalt on vajalik uue vajaduse planeerimine, mis kestab kuni sobiva kinnisvara kasutusele võtmiseni. Tegevus on täpsemalt kirjeldatud peatükis „8.2.2 Uue vajaduse planeerimine“. Tegevuse käigus tekib planeeritav kinnisvaraüksus (PKVÜ) koos oma juhtimiskavaga. Planeerimine kestab kuni kinnisvara kasutusele võtmiseni.
3. **Kinnisvara võetakse kasutusele** – Kinnisvara kasutusele võtmine on eraldi välja toodud, sest sisuliselt on tegemist kõige olulisema piiriga PKVÜ ja KVÜ vahel. PKVÜ tähistab kinnisvara, mida plaanitakse kasutama hakata, samas kui KVÜ tähistab kinnisvara, mis on realselt kasutuses.
4. **SAP kulukoha koodi moodustamine** – Tegevus teostatakse juhul kui RKVR ja SAP on omavahel liidestatud. Tegevusega antakse SAPile teada uuest kulukoha tekkest ja võimaldatakse SAPil vastavate reaalsete kuluandmete automaatselt RKVRI edastamine. Tegevus on mõnevõrra täpsemalt kirjeldatud peatükis „Kuluarvestuse infosüsteem“
 - a. *Märkus: Kui tegemist on uue vajadusega, siis moodustatakse kulukoha kood tegevuse „Uue vajaduse planeerimine“ käigus, sest see võimaldab ka planeerimisega kaasnevate reaalsete kulude kajastamise.*
5. **Varade arvele võtmine** – Tegevuse käigus võetakse arvele kõik varad, mis ei ole juba arvele võetud ja mis kuuluvad uue kinnisvaraüksuse koosseisu. Varade arvele võtmiseks

kasutatakse sobivaid varade taseme protsesse („8.1.2 Riigivara omandamine“ ja „8.1.3 Riigivara kasutamiseks võtmine“).

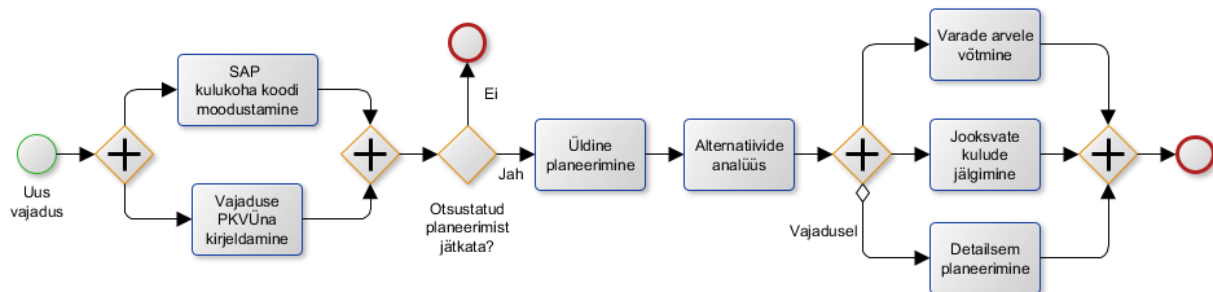
- a. *Märkus: Kui tegemist on uue vajadusega, siis võetakse varad arvele tegevuse „Uue vajaduse planeerimine“ käigus jooksvalt vastavalt planeerimise hetkeseisule.*
6. **KVÜ moodustamine** – Tegevuse käigus moodustatakse uus kinnisvaraüksus vastavalt kinnisvaraüksuse koosseisu kuuluvatele varadele ja kinnisvaraüksuse eesmärgile. Kinnisvaraüksuse kohta täidetakse kõik andmed (sh ka tuleviku prognoosid vastavalt hetke parimale teadmusele). Kui tegemist on uue vajadusega, siis kantakse planeerimise käigus moodustatud PKVÜ andmed üle uude KVÜsse. Vastasel juhul sisestatakse vajalikud andmed käsitsi. Tegevuse tulemusena tekib kinnisvaraüksuse juhtimiskava. Lisaks sisestatakse kinnisvara kasutusele võtmisega seonduv dokumentatsioon.
7. **Juhtimiskava ajakohastamine** – Kinnisvara kasutamise ajal toimub KVÜ andmete perioodiline (või vajadusest lähtuv) täiendamine. Täiendamise käigus määratakse kinnisvara kasutamise võtmenäitajad (KPId) ja nende võtmenäitajate sihttasemed, jälgitakse KVÜ hetkeseisu ja hetkeseisu vastavust sihttasemetega. Tegevus on täpsemalt kirjeldatud peatükis „8.2.3 Kinnisvaraüksuse juhtimiskava“.
8. **KVÜ lõpetamine** – Kui KVÜ on muutunud mittevajalikuks, siis KVÜ lõpetatakse. Tegevus on täpsemalt kirjeldatud peatükis „8.2.4 KVÜ lõpetamine“.

8.2.2 Uue vajaduse planeerimine

Uue vajaduse planeerimine on osa kinnisvaraüksuse põhiprotsessist, mis läbitakse kõigi uuest vajadusest tulenevate kinnisvaraüksuste korral. Uue vajaduse planeerimine jäetakse vahele juhul kui kinnisvaraüksus moodustatakse juba kasutuses oleva kinnisvara liitmisega HOPE juhtimissüsteemiga (algandmebaas ja hiljem lisanduvad organisatsioonid). Uue vajaduse planeerimine kestab kuni kinnisvara vajaduse tekkimisest kuni vajaliku kinnisvara kasutusele võtmiseni (KVÜ moodustamiseni). Sellest tulenevalt on tegu pikaajalise protsessiga, mis võib kesta mõnel juhul ka aastaid (või teoreetiliselt isegi aastakümneid).

Kui kinnisvarakeskkonna tasemelt algatatakse programmi juhtimiskava ülevaatus, siis see mõjutab muuhulgas ka kõiki selle programmi alla kuuluvaid ja planeerimisel olevaid kinnisvaraüksuseid. Võivad muutuda nii planeeritavad sihttasemed kui ka prognoositud kulud/tulud. Vastavate muudatuste teostamine peab olema alati võimalik sõltumata planeerimise etapist käesolevas protsessis. Programmi juhtimiskava ülevaatusena seonduv ei ole käesoleva protsessi kirjelduses modelleeritud.

Protsessi kirjeldus:



Joonis 13: protsess "Uue vajaduse planeerimine"

Protsessi tegevused:

1. **Uus vajadus** – Protsess alustatakse eelnevalt kirjeldatud protsessi „8.2.1 Kinnisvaraüksuse põhiprotsess“ tegevusega „Uue vajaduse planeerimine“.
2. **Vajaduse PKVÜna kirjeldamine** – Koostatakse esmane PKVÜ ja selle juhtimiskava vastavalt hetke parimale teadmusele. Andmed täidetakse suures üldistusastmes ja võib esineda ebatäpsuseid. Sisestatakse sihtfunktsioon, pinnakasutuse otstarbed, seos strateegiaga (vt peatükk „Strateegilise juhtimise infosüsteem“), kulude ja tulude prognoos, kasutusnäitajate prognoos jms. Sisestatavate andmete koosseis ei ole rangelt määratud, aga andmete põhjal peab olema aru saada millist kinnisvara ja millisel eesmärgil vajatakse ning andmed peavad olema piisavalt detailsed, et nende põhjal saaks otsustada planeerimise jätkamise.
3. **SAP kulukoha koodi moodustamine** – Tegevus teostatakse juhul kui RKVR ja SAP on omavahel liidestatud. Tegevusega antakse SAPile teada uuest kulukoha tekkest ja võimaldatakse SAPil vastavate reaalsete kuluandmete automaatselt RKVRi edastamine. Tegevus on mõnevõrra täpsemalt kirjeldatud peatükis „Kuluarvestuse infosüsteem“.
 - a. *Märkus: Uue vajaduse korral moodustatakse SAP kulukoha kood enne kinnisvara kasutusele võtmist, sest see võimaldab jälgida ka kinnisvarakeskkonna ettevalmistamisega seonduvaid kulusid (näiteks täiendavad ehitus või remondikulud).*
4. **Üldine planeerimine** – Tegevuse käigus lepitakse kokku ja sisestatakse RKVRi tööplaani planeeritava kinnisvaraüksuse üldise juhtimiskava sisustamiseks (planeerimise etappide/faaside prognoositavad ajad). Lisaks täpsustatakse PKVÜ üldandmed ja juhtimiskava andmed vastavalt hetke parimale teadmusele. Andmete täiendamise eesmärk on koostada piisavalt täpne sisend, mille põhjal saaks alustada sobiva kinnisvara otsimisega.

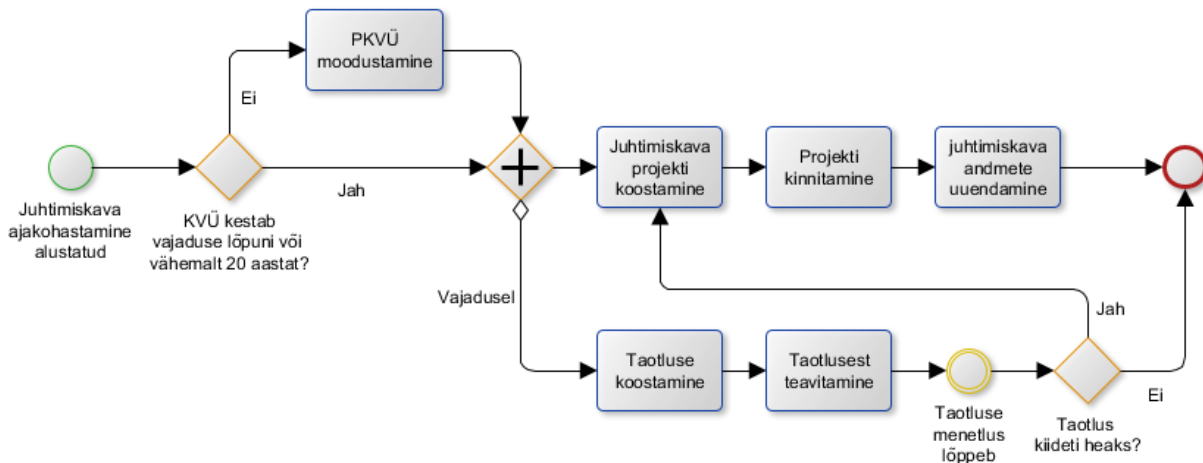
5. **Alternatiivide analüüs** – Tegevus toimub valdavas osas süsteemiväliselt. Tegevuse käigus kaalutakse erinevaid kinnisvara keskkonna vajaduse katmise võimalusi (kinnisvara ost, kasutuseks võtmine, ehitamine jne). Vajadusel võib RKVRI moodustada iga alternatiivi kohta ka vastavasisulise alternatiivse PKVÜ, aga see ei ole nõutud. Alternatiivide analüüsi käigus valmib lahenduse valiku aruanne ja otsuse ettepanek, kus tuuakse välja põhjendused lahenduse valiku ja eelistuse kohta ning selgub alternatiivide pingerida. Lahenduse valiku aruanne otsuse ettepanek ja otsus või vastavasisulised viited sisestatakse RKVRI. Otsuse olemasolu on järgnevate tegevustega jätkamise eelduseks.
6. **Varade arvele võtmine** – Tegevuse käigus võetakse arvele kõik varad, mis ei ole juba arvele võetud ja mis kuuluvad uue kinnisvaraüksuse koosseisu. Varade arvele võtmiseks kasutatakse sobivaid varade taseme protsesse („8.1.2 Riigivara omandamine“ ja „8.1.3 Riigivara kasutamiseks võtmine“).
7. **Jooksvate kulude jälgimine** – Tegevuse käigus sisestatakse kinnisvarakeskkonna ettevalmistamise käigus tekkivad reaalsed kulud. Kui SAP liidestus on lahendatud, siis toimub antud tegevus automaatselt.
8. **Detailsem planeerimine** – Vajadusel jätkatakse detailsema planeerimisega. Detailne planeerimine teostatakse üldjuhul siis, kui on langetatud otsus rajada uus kinnisvaraüksus uue arendusprojektina (sh PPP ja arendatav rendipind). Detailsema planeerimise käigus sisestatakse PKVÜ üldandmed ja juhtimiskava andmed üksikasjalikumal tasandil aastate lõikes. Vajadusel kohendatakse PKVÜ andmeid ja prognoose.

8.2.3 Kinnisvaraüksuse juhtimiskava ajakohastamine

Kinnisvaraüksuse juhtimiskava ajakohastamine on osa kinnisvaraüksuse põhiprotsessist, mis läbitakse kõigi kinnisvaraüksuste korral korduvalt. Protsessi algatamine võib tuleneda nii kinnisvarakeskkonna tasemel algatatud programmi juhtimiskava ülevaatuselt, valitsemisala initsiatiivist või ka ootamatust muutusest üldises kinnisvarakeskkonnas. Sellest tulenevalt peab käesolevat protsessi saama algatada iga kinnisvaraüksuse kohta sõltumata kõrgema planeerimise hetkeseisust.

Kinnisvaraüksuse juhtimiskava ajakohastamine on põhiline protsess mida viiakse läbi kasutuses oleva kinnisvaraüksuse kohta. Üksiku kinnisvaraüksuse eluea jooksul teostatakse seda protsessi korduvalt ja põhiline eesmärk on tagada nii hetkeseisu kui ka tuleviku vaate ajakohane kajastamine. Protsess on kirjeldatud üksiku kinnisvaraüksuse kontekstis, aga teised kinnisvaraüksused ja programmid ning programmides ette nähtud vahendid mõjutavad protsessi läbi viimist kaudselt. Ehk muudatuste tegemisel tuleb sageli silmas pidada üldist kinnisvara keskkonda.

Protsessi kirjeldus:



Joonis 14: protsess "Kinnisvaraüksuse juhtimiskava ajakohastamine"

Protsessi tegevused:

1. **Juhtimiskava ajakohastamine alustatud** – Protsessi alguspunktiks on kinnisvaraüksuse juhtimiskava ajakohastamise alustamine. Tehniliselt peab kinnisvaraüksuse eest vastutaval asutusel olema võimalik alustada protsessi enda poolt vabalt valitud ajal, aga protsess võidakse algselt algatada ja protsessi läbiviimise tähtajad võivad tuleneda ka kõrgemalt tasemelt.
2. **PKVÜ moodustamine** – Kui KVÜ kasutuse lõpp on planeeritud varem kui 20 aasta pärast, tuleb lisaks olemasolevale KVÜ-le moodustada planeeritav kinnisvaraüksus (PKVÜ). PKVÜ võetakse kasutusele enne KVÜ-ga seotud lepingu/ KVÜ võimaliku kasutuse lõppu ja see on vaikumisi sama, mis kasutusse võetav või olemasolev KVÜ. Sellesse PKVÜ-sse sisestatakse tulevase KVÜ lahenduste alternatiivide analüüsi ja muud analoogsed kulud, mis kantakse üle uuele KVÜ-le või jätkamise korral olemasolevale KVÜ-le. Lisaks kantakse PKVÜ juhtimiskavasse KVÜ kasutamisaja järgsete aastate andmed nii, et KVÜ ja PKVÜ andmed kokku kajastaksid pidevalt vähemalt järgmist 20 aastat.
3. **Juhtimiskava projekti koostamine** – Kinnisvaraüksuse muutmise kohta koostatakse kõigepealt projektiversioon, kus tuuakse ära kõik vajalikud muudatused. Siia alla kuuluvad muuhulgas ka sihttasemete, varade koosseisu, kulude/tulude jms juhtimiskava osaks olevaate andmete muutmised. Projekti sisendiks võib olla ka eelnevalt koostatud taotlus juhul kui taotlus on saanud heakskiidu. Peale projekti koostamist edastatakse

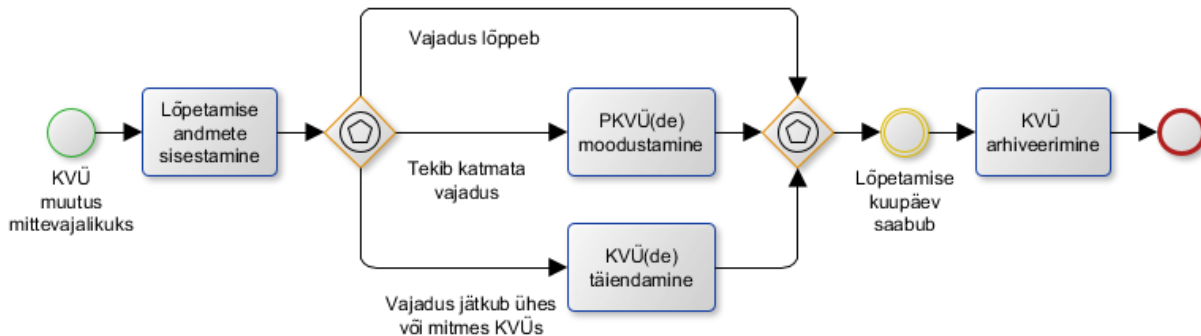
projekt kinnitamiseks. Projekti kinnitaja sõltub muudatuste mahust. Täpsemad reeglid on toodud HOPE eriosa 10 lisa 2 otsustustabelis.

- a. *Märkus: RKVR peab toetama vastavate kinnitusreeglite muutmist ilma täiendava arenduseta.*
4. **Projekti kinnitamine** – Projekti kinnitaja vaatab projektis toodud muudatused üle ja otsustab muudatuste kinnitamise või tagasilükkamise. Tagasilükkamise korral lisab kinnitaja omapoolse tagasiside ja suunab projekti tagasi projekti koostajale muutmiseks. Peale muudatuste tegemist saadetakse projekt uuesti kinnitamisele.
 - a. *Märkus: Uus RKVR peab toetama masskinnitamise funktsionaalsust. Ehk projekti kinnitajal peab olema võimalus valida ja korraga kinnitada alamosa kinnitamise ootel olevatest projektidest.*
5. **Taotluse koostamine** – Vajadusel võib kinnisvaraüksuse eest vastutav asutus koostada taotluseid täiendavate vahendite eraldamiseks RES protsessis (vt HOPE eriosa 8 protsessi tegevus 3 „VA KV PORTFELLI JUHTIMISKAVA MUUTMINE, KOOSKÖLASTAMINE“). Taotlus on sisuliselt kinnisvaraüksuse juhtimiskava versioon, mille andmetes on märgitud, et tegemist on taotlusega. Taotlus sisaldab soovitud kulude kasvu ja näitab kinnisvaraüksuses kaasnevaid muudatusi juhul kui taotlus kiidetakse heaks.
6. **Taotlusest teavitamine** – RKVR teavitab Rahandusministeeriumi Riigivara osakonda uue taotluse lisandumisest. Vajadusel saab Riigivara osakond anda taotluse kohta tagasisidet ja paluda taotluse koostajal taotluse andmeid täiendada. Taotluse menetlemine jätkub RKVRi väliselt ja ei takista kinnisvaraüksuse juhtimiskava ajakohastamise lõpule viimist.
7. **Taotluse menetlus lõppeb** – Peale taotluse menetluse lõppemist sisestatakse RKVRi andmed selle kohta kas taotlus kiideti heaks või mitte. Kui taotlus kiideti heaks, siis koostatakse taotlusele vastav juhtimiskava projekt ning projektiga jätkatakse tavapärasel moel.
8. **Juhtimiskava andmete uuendamine** – Peale juhtimiskava projekti kinnitamist uuendatakse kinnisvaraüksuse juhtimiskava vastavalt. Uuendamine toimub valdavas osas automaatselt aga kasutaja poolne kinnitus on vajalik.

8.2.4 KVÜ lõpetamine

KVÜ lõpetamine on osa kinnisvaraüksuse põhiprotsessist, mis läbitakse kõigi kinnisvaraüksuste korral enne nende lõpetamist. Kinnisvaraüksuse lõpetamise andmed peab olema võimalik sisestada enne reaalselt kinnisvara (selle kinnisvaraüksuse kontekstis) kasutamise lõppemist. Kinnisvaraüksuse jälgimine ja juhtimiskava ajakohastamine ei sõltu sellest kas lõpetamise andmed on sisestatud või mitte. Mõlemad tegevused toimuvad tavapärasel moel edasi kuni kinnisvaraüksuse reaalse lõppemiseni.

Protsessi kirjeldus:



Joonis 15: protsess "KVÜ lõpetamine"

Protsessi tegevused:

1. **KVÜ muutus mittevajalikuks** – Protsess alustatakse, kui selgub KVÜ mittevajalikuks muutumine.
2. **Lõpetamise andmete sisestamine** – Tegevuse käigus sisestatakse KVÜ lõpetamisega seonduvad andmed. Siia alla kuulub muuhulgas lõppemise kuupäev, lõpetamise põhjus ja vajadusel ka seonduvad dokumendid või viited vastavatele dokumentidele. Kui lõpetamise põhjuseks on vajaduse lõppemine, siis ei järgne täiendavaid tegevusi enne KVÜ lõppemise kuupäeva.
3. **PKVÜ(de) moodustamine** – Kui kinnisvaraüksuse lõppemisega tekib katmata vajadus (ehk kinnisvara kasutamise vajadus säilib, aga vastav kinnisvaraüksus puudub), siis moodustatakse katmata vajadusele vastav PKVÜ või muudetakse olemasolevate PKVÜde andmekoosseise. Tegevuse käigus luuakse seosed lõppeva KVÜ ja loodud või muudetud PKVÜ(de) vahel.
4. **KVÜ(de) täiendamine** – Kui kinnisvaraüksusele vastava vajaduse täitmist jätkatakse mõne teise kinnisvaraüksuse raames, siis kas luuakse vastav uus kinnisvaraüksus (näiteks mitme KVÜ liitmine) või muudetakse olemasolevate KVÜde andmeid. Tegevuse käigus luuakse seosed lõppeva KVÜ ja loodud või muudetud KVÜ(de) vahel.
5. **Lõpetamise kuupäev saabub** – Kinnisvaraüksuse jälgimine ja planeerimine kestab tavapärasel moel kuni lõpetamise kuupäeva saabumiseni.
6. **KVÜ arhiveerimine** – Kinnisvaraüksus arhiveeritakse peale kinnisvaraüksuse lõpetamise kuupäeva. Arhiveerimine vajab kasutaja poolset kinnitust. RKVR saadab kinnisvaraüksuse eest vastutavale kasutajale või kasutajatele vastavasisulise teavituse.

8.2.5 Rahulolu küsitluste läbiviimine

Uue RKVRI osaks on kasutaja rahulolu küsitluste läbiviimine. Protsess algatatakse KVÜ valitseja poolt käsitsi või süsteemi poolt automaatselt ettemääratud ajal (üldjuhul kord viie aasta jooksul). Küsitluse läbiviimine toimub RKVRI osaks olevas veebikeskkonnas ja RKVRI kaudu peab olema võimalik saata küsitletavatele teavitusi küsitluse läbiviimise kohta. Küsitluste tulemused salvestatakse RKVRI vastava KVÜ juhtimiskava andmetesse kvaliteedi koondhinnanguna. Koondhinnangu arvutamise valemil peab saama muuta ilma täiendava arenduseta (antud funktsionaalsuse paindlikus, ehk kui keerukaid valemil peab süsteem toetama, pannakse paika edasise süsteemianalüüsi käigus).

Kasutatavad küsimustikud on toodud HOPE eriosa 12 peatükis 2.7.1.

8.3 Kinnisvara keskkonna tase

Kinnisvarakeskkonna tasemele kuuluvad protsessid tegelevad riigi kinnisvarakeskkonna kui terviku planeerimise ja jälgimisega. Antud taseme protsessid on olulisel määral seotud kinnisvaraüksuste taseme protsessidega. Sõltuvalt kinnisvarakeskkonna planeerimise etapist ja tegevustest võivad kinnisvarakeskkonna tasemel tekkivad andmed nii tugineda, kui ka olla sisendiks kinnisvaraüksuste tasemel toimuvatele protsessidele.

Lisaks mängivad kinnisvarakeskkonna tasemel olulist rolli erinevad aruanded. Aruannete viited on toodud kinnisvarakeskkonna protsesside kirjeldustes ja lühidalt kirjeldatud peatükis „10. Aruanded“.

Kinnisvarakeskkonna tasemel sisestatakse RKVRI andmed, mis on valitsemisaladele vajalikud oma kinnisvaraüksuste juhtimiskavade uuendamiseks. Siia alla kuuluvad uuendamise tähtajad, üldised sihttasemed, planeeritavad kinnisvarakulude muutused programmide kaupa, vaba investeringu positsioon jms.

Kinnisvarakeskkonna tasemele kuulub aruandlus nii riigi üleselt kui ka valitsemisalade, programmide, uute vajaduste, taotluste jms lõikes. Vastav aruandlus on oluliseks sisendiks riigi kinnisvara juhtimiskava ja RES lähtealuste (RES-RE kord) koostamisele ja seega mängib olulist rolli ka riigi eelarve strateegia koostamisel. Vastava aruandluse alamosa on ühtlasi ka avalikkusele kättesaadav.

Lisaks pakub kinnisvarakeskkonna tase (ja vajadusel ka kinnisvaraüksuste tase) võimalusi juhtimiskavades esitatud andmete korrektsuse kontrollimiseks ja eesmärkide reaalse täitmise jälgimiseks.

Kinnisvara keskkonna taseme eelduseks on, et kinnisvaraüksuste (ja sellest tulenevalt ka varade) taseme protsessid on juurutatud. Vastasel juhul omavad kinnisvara keskkonna taseme protsessid vähe väärtust.

Tabel 5: kinnisvara keskkonna taseme äriprotsesside ülevaade

Protsess	Lühikirjeldus	Tulemus
1. Juhtimiskavade ajakohastamise ettevalmistus	RKVRi sisestatakse programmide juhtimiskavade ajakohastamiseks vajalikud andmed (riigi juhtimiskava, tähtajad, üldised sihttasemed, juhtimiskavade reeglid jms).	Juhtimiskavade ajakohastamine on ette valmistatud.
2. Programmi juhtimiskava ajakohastamine	Valitsemisala ajakohastab enda vastutusalas oleva programmi juhtimiskava vastavalt juhtimiskavade ettevalmistuse käigus sisestatud andmetele. Antud protsess viiakse läbi iga programmi kohta.	Programmi juhtimiskava on ajakohastatud vastavalt täienenud reeglitele ja riigi juhtimiskavale.
3. Kinnisvara keskkonna vajaduste ülevaatus	Rahandusministeerium vaatab ajakohastatud programmid üle ja koostab vajadusel rahastamissetpanekute jaoks vajalikud sisendid.	Kinnisvara keskkond kui tervik on üle vaadatud võimalike kinnisvara keskkonna ülestest ostuste jaoks vajalik sisend koostatud.

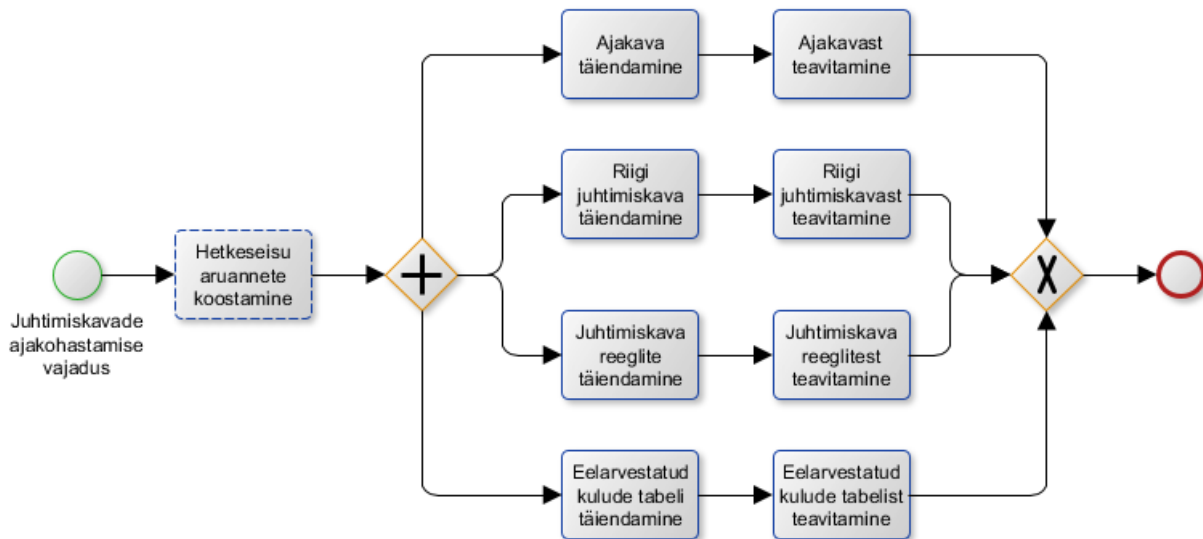
8.3.1 Juhtimiskavade ajakohastamise ettevalmistus

RKVRi peab olema võimalik sisestada ja uuendada Aja- ja tegevuskavas (ATK) ettenähtud tähtaegu, riigi kinnisvara juhtimiskava andmeid ning programmide juhtimiskavade esialgseid sihttasemeid ja mahte. Nimetatud andmed on valitsemisaladele sisendiks oma kinnisvarakeskkonna planeerimisel ja programmide ning kinnisvaraüksuste juhtimiskavade ülevaatuses ning muutmise sisendiks

Protsessi tegevused teostab Rahandusministeerium. Käesoleva protsessi teostamine on HOPE eriosas 8 kirjeldatud protsessi „Valitsemisala kinnisvaraportfelli planeerimine ja eelarvestamine“ eelduseks. Osasid käesoleva protsessi käigus sisestatavatest andmetest

kasutatakse hilisemates tegevustes (näiteks programmi juhtimiskavade ülevaatus või sihttasemete ja realselt saavutatud näitajate võrdlus).

Protsessi kirjeldus:



Joonis 16: protsess "Juhtimiskavade ajakohastamise ettevalmistus"

Protsessi tegevused:

1. **Juhtimiskavade ajakohastamise vajadus** – Käesolev protsess algab koos juhtimiskavade ajakohastamise vajaduse tekkimisega. Üldjuhul on tegemist RESi koostamise, RE koostamise või RE täitmise algusega. Uue RKVRI loomisel on soovituslik jätta võimalike ajakohastamiste arvukus lahtiseks (ehk ei tohiks lähtuda eeldusest, et ajakohastamine toimub alati kolm korda aastas).
2. **Aruannete koostamine** – Antud tegevuse käigus koostatakse järgnevate tegevuste sisendite koostamiseks vajalikud aruanded. Aruanded on lühidalt kirjeldatud peatükis „10. Aruanded“. Erinevad aruanded koostatakse vastavalt vajadusele ja sõltuvalt sellest millises etapis on kinnisvarakeskkonna planeerimine hetkel. Käesolevas protsessis on olulisemad aruanded järgnevad:
 - a. Hoonestatud kinnisvarakeskkonna koondaruanne;
 - b. Eelarvestatud ja tegelike kulude koondaruanne eelneva aasta kohta;
 - c. Taotluste koondaruanne.
3. **Ajakava täiendamine** – Tegevuse käigus sisestatakse olulisemate planeerimisega seotud tegevuste tähtajad. Valitsemisalad peavad nendest tähtaegadest lähtuma oma

tegevuste planeerimisel. Tähtajad sisestatakse vähemalt järgmise juhtimiskava ülevaatusse/muutmise ringi kohta, aga võib sisestada korraga ka terveks aastaks. Sisestatakse tähtajad vähemalt HOPE eriosa 8 lisa 2 ettenähtud tegevuste kohta. RM kinnitab sisestatud tähtajad.

4. **Ajakavast teavitamine** – Peale tähtaegade kinnitamist saadab RKVR vastavasisulise teavituse kõigile kinnisvaraüksuste juhtimiskavade ülevaatusse ja muutmisega seotud osapooltele. Teavitus saadetakse kõigile osapooltele, sest tegemist on riigiüleste tähtaegadega, mis kehtivad kõigi kinnisvaraüksuste korral.
5. **Riigi juhtimiskava täiendamine** – Tegevuse käigus sisestatakse riigi ülesed kinnisvarakeskkonna sihttasemed. Siia alla kuuluvad nii KPId kui ka kuluandmed. Valitsemisalade jaoks on suures osas tegemist informatiivsete andmetega, kuna valitsemisala lähtub eelkõige valitsemisala/programmi spetsiifilistest andmetest. Riigi juhtimiskava täiendatakse vastavalt HOPE eriosa 7 peatüki 7 alampeatükkidele „Riigi kinnisvara juhtimiskava“ „RES lähtealused“. RM kinnitab sisestatud andmed.
6. **Riigi juhtimiskavast teavitamine** – Peale riigi kinnisvara juhtimiskava kinnitamist saadetakse vastavasisuline teavitus kõigile valitsemisaladele. Teavitus on valitsemisalade jaoks eelkõige informatiivne ja valitsemisaladel ei kaasne sellest teavitusest tulenevaid otseseid kohustusi. Sama info täpsustatud ja täiendatud versioon sisaldub eelarvestatud kulude tabelis.
7. **Juhtimiskava reeglite täiendamine** – Tegevuse käigus täiendatakse programmide juhtimiskavade koostamisele kehtivaid reegleid. Reeglite muudatused piirduvad juhtimiskavades olevate andmeväljade kohustuslikkuse muutmisega. Kohustuslikkuse muutmine peab olema võimalik nii programmide üleselt, kui ka konkreetse programmi ja valitsemisala piires. Lisaks peab olema võimalik muuta kohustuslikkust ka vastavalt kinnisvaraüksuste juhtfunktsioonile ja kinnisvaraüksuse eest vastutavale asutusele. Vajadusel uuendatakse ja tehakse RKVRi kaudu kättesaadavaks valitsemisaladele ettenähtud juhendid.
8. **Juhtimiskava reeglitest teavitamine** – Peale tähtaegade kinnitamist saadab RKVR vastavasisulise teavituse kõigile kinnisvaraüksuste juhtimiskavade ülevaatusse ja muutmisega seotud osapooltele. Teavitus saadetakse kõigile osapooltele keda vastavad muudatused mõjutavad. Näiteks kui muudetakse ainult ühele valitsemisalale kehtivaid reegleid, siis saadetakse teavitus vaid sellele valitsemisalale, aga kui muudetakse üldiseid reegleid siis saadetakse teavitus kõigile valitsemisaladele.
9. **Eelarvestatud kulude tabeli täiendamine** – Tegevuse käigus täiendatakse hoonestatud kinnisvara keskkonna eelarvestatud kulu tabel (sh programmide juhtimiskavade sihttasemed ning teadaolevad positsiooni finantseerimisallika andmed) vastavalt hetke parimale teadmusele. Sõltuvalt planeerimise etapist võib teadmus olla esialgne, näiteks RES koostamise alguses. Tabel täidetakse vastavalt HOPE eriosa 8 lisa 3 ettenähtud

vormile. RM kinnitab sisestatud andmed. Antud tabel on valitsemisaladele põhiline sisend enda vastutusalas olevate programmide juhtimiskavade ajakohastamisel.

10. **Eelarvestatud kulude tabelist teavitamine** – Peale hoonestatud kinnisvara keskkonna eelarvestatud kulude tabeli täitmist saadab RKVR vastavasisulise teavituse kõigile programmide juhtimiskavade ülevaatus ja muutmisega seotud osapooltele.

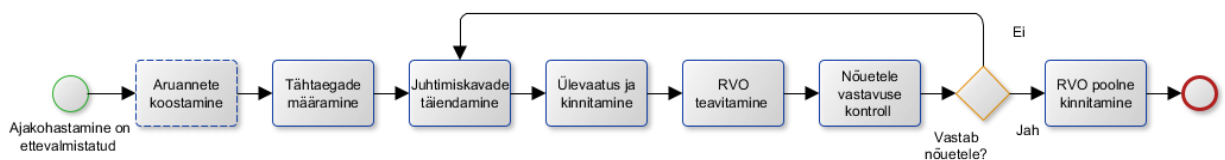
Peale ülaltoodud protsessi lõpetamist algatab iga valitsemisala peatükis „8.3.2 Programmi juhtimiskava ajakohastamine“ kirjeldatud protsessi oma vastutusala kontekstis.

8.3.2 Programmi juhtimiskava ajakohastamine

Peale planeerimise eelandmete sisestamist alustavad valitsemisalad oma vastutusalas olevate programmide juhtimiskavade ülevaatus ja muutmist vastavalt planeerimise eelandmetele ja käesolevale protsessile. RKVRi kontekstis viib iga valitsemisala antud protsessi läbi oma valitsemisala piires ja teistest valitsemisaladest sõltumatult. Protsessi juures mängib olulist rolli ka RKAS (ja teised sarnaseid ülesandeid täitvad asutused/ettevõtted).

Valitsemisalade vahel jagatud programmide korral vastutab antud tegevuse läbiviimise eest vastava programmi eest vastutav valitsemisala. Samas iga valitsemisala teeb antud programmi piires muudatusi vastavalt enda kinnisvara osakaalule selles programmis.

Protsessi kirjeldus:



Joonis 17: protsess "Programmi juhtimiskava ajakohastamine"

Protsessi tegevused:

1. **Ajakohastamine on ettevalmistatud** – Käesolev protsess algab iga valitsemisala jaoks peale protsessi „8.3.1 Juhtimiskavade ajakohastamise ettevalmistus“ lõppemist.
2. **Aruannete koostamine** – Antud tegevuse käigus koostab valitsemisala enda kinnisvaraportfelli planeerimiseks vajalikud aruanded. Aruanded on lühidalt kirjeldatud peatükis „10. Aruanded“. Erinevad aruanded koostatakse vastavalt vajadusele ja sõltuvalt sellest millises etapis on kinnisvarakeskkonna planeerimine hetkel. Käesolevas protsessis on olulisemad aruanded järgnevad:

- a. Valitsemisala kinnisvaraüksuste koondaruanne;
 - b. Eelarvestatud ja tegelike kulude koondaruanne eelneva aasta kohta;
 - c. Taotluste koondaruanne.
3. **Tähtaegade määramine** – Valitsemisala määrab igale ajakohastamist vajavale kinnisvaraüksusele (või mingile kinnisvaraüksuste hulgale korraga) ajakohastamise tähtajad. Tähtajad ei saa olla hiljem kui ajakohastamise ettevalmistamisel ette nähtud, aga võivad olla varasemad. Tähtaegade hulka kuulub ka RKASile (või muule sama rolli täitvale asutusele/ettevõttele) antavate esialgsete suuniste ja sisendite koostamise tähtaeg.
 4. **Juhtimiskavade täiendamine** – Kinnisvaraüksuste eest vastutavad asutused (riigivara valitsejad või volitatud asutused) täiendavad kinnisvara juhtimiskavade andmed eelnevas punktis ette nähtud tähtaegadeks ja lähtudes ajakohastamise ettevalmistamisel ette antud eelarvestatud kulude tabelist. Antud tegevus viiakse läbi koostöös RKASi või muu sama rolli täitva asutuse/ettevõttega. Tegevuse käigus algatatakse valitsemisala iga ajakohastamist vajava kinnisvaraüksuse kohta kinnisvaraüksuste taseme protsess „8.2.3 Kinnisvaraüksuse juhtimiskava“ või „8.2.2 Uue vajaduse planeerimine“ vastavalt kinnisvaraüksuse planeerimise/kasutamise etapile.
 5. **Ülevaatus ja kinnitamine** – Valitsemisala ja RKAS (või muu sama rolli täitev asutus/ettevõtte) vaatavad valitsemisala juhtimiskava tervikuna üle ja teevad vajadusel täiendusi. Lisaks koostatakse vajadusel täiendavad taotlused alternatiivsete planeeritavate kinnisvaraüksustena ja koostatakse RESi kinnisvaraeelarve oma programmidele kasutades sama vormi nagu eelarvestatud kulude tabelis olev programmide eelarve osa. Lisaks määratakse tegevuse käigus taotluste prioriteetsus vaba investeeringu positsiooni ja uue vajaduse vaates (eristatakse valitsemisala, Rahandusministeeriumi ja Vabariigi Valitsuse poolt määratud prioriteetsuseid). Tegevus lõppeb valitsemisala juhtimiskava kinnitamisega.
 6. **RVO teavitamine** – Peale valitsemisala juhtimiskava kinnitamist saadab RKVR vastavasisulise teavituse Rahandusministeeriumi riigivara osakonnale.
 7. **Nõuetele vastavuse kontroll** – Riigivara osakond kontrollib kas valitsemisala juhtimiskavas on kõik vajalikud andmeväljad korrektselt täidetud. Vajadusel täpsustatakse ja parandatakse puudused koostöös valitsemisalaga. Riigivara osakond saab suunata juhtimiskava valitsemisalale tagasi koos omapoolsete nõuetele vastavuse tähelepanekutega ja täiendustepanekutega. Siia alla kuulub ka (P)KVÜde ja taotluste ülevaatus ning nõuetele vastavuse kohta tagasiside andmine.
 8. **RVO poolne kinnitamine** – Valitsemisala juhtimiskava kinnitatakse riigivara osakonna poolt peale võimalike puuduste kõrvaldamist ja täienduste tegemist.

Peale käesoleva protsessi lõppu võidakse algatada protsess „8.3.3 Kinnisvara keskkonna vajaduste ülevaatus“. Nimetatud protsessi algatamine toimub näiteks RESi koostamise faasis.

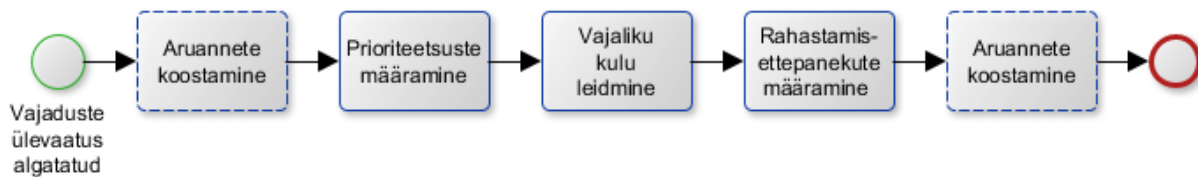
8.3.3 Kinnisvara keskkonna vajaduste ülevaatus

Peale programmide juhtimiskavade uuendamist võib algatada kinnisvarakeskkonna vajaduste ülevaatus. Ülevaatus võib algatada nii riigi kinnisvarakeskkonna üleselt kui ka konkreetse valitsemisala piires.

HOPE protsessides on hetkel ette nähtud, et kinnisvarakeskkonna ülene ülevaatus algatatakse RESi koostamise faasis (HOPE eriosa 8). Samas Rahandusministeeriumi piires teostatakse ülevaatus ka RE koostamise faasis (HOPE eriosa 9). Uue RKVRI loomisel tuleks arvestada, et need reeglid võivad tulevikus muutuda ja seega tuleks protsessi algatamine võimaldada sõltumata hetkel käimasolevast riigi eelarve koostamise etapist.

Antud protsessi käigus kirjeldatud tegevused viib läbi Rahandusministeerium. Süsteemiväliseid tegevusi ei ole kirjeldatud.

Protsessi kirjeldus:



Joonis 18: protsess "Kinnisvara keskkonna vajaduste ülevaatus"

Protsessi tegevused:

1. **Vajaduste ülevaatus algatatud** – Rahandusministeerium algatab kinnisvara keskkonna vajaduste ülevaatus.
2. **Aruannete koostamine** – Antud tegevuse käigus koostab Rahandusministeeriumi riigivara osakond kinnisvara vajaduste hindamiseks vajalikud aruanded. Aruanded on lühidalt kirjeldatud peatükis „10. Aruanded“. Erinevad aruanded koostatakse vastavalt vajadusele ja sõltuvalt sellest millises etapis on kinnisvarakeskkonna planeerimine hetkel. Käesolevas protsessis on olulisemad aruanded järgnevad:
 - a. Taotluste koondaruanne (nii kinnisvaraüksuste taseme taotlused kui ka eelarvestatud kulude muutmise taotlused);
 - b. Prioriteetsuste aruanne;
 - c. KPIde võrdlus riigi kinnisvara juhtimiskavaga.

3. **Prioriteetsuste määramine** – Tegevuse käigus määrab Rahandusministeerium kõigile taotlustele prioriteetsuse vaba investeringu positsiooni ja uue vajaduse vaates. Eristatakse valitsemisala, Rahandusministeeriumi ja Vabariigi Valitsuse poolt määratud prioriteetsuseid. Andmed sisestatakse vastavatesse juhtimiskavadesse ja vastavate andmete muutmise õigus on eraldi kontrollitav (üldjuhul sisestab vastavaid andmeid ainult Rahandusministeerium).
4. **Vajaliku kulu leidmine** – Tegevuse käigus leitakse iga kinnisvaraüksuse kohta selle kinnisvaraüksuse vajalik kulu. Tegevuse käigus on võimalik valida iga kinnisvaraüksuse (või mingi kinnisvaraüksuste grupi kohta), millise meetodi järgi vajalik kulu leitakse. Uus RKVR peab toetama vähemalt HOPE eriosa 7 peatükis „4.2 Vajalik kulu“ kirjeldatud meetodeid (arenduse käigus võib meetodite nimekiri täieneda). Lisaks peab RKVR võimaldama vajaliku kulu leidmist süsteemi väliselt.
5. **Rahastamisettepanekute määramine** – RKVR määrab millistele taotlustele esitatakse rahastamisettepanek tuginedes investeringu mahule ja taotlusele määratud prioriteetsusele. Vastav info salvestatakse taotluse juhtimiskavas ning kasutajal on võimalik seda infot muuta.
6. **Aruannete koostamine** – Antud tegevuse käigus koostatakse RES ülevaatus ja heakskiitmist toetavad aruanded. Aruannetega jätkub töö süsteemiväliselt. Aruanded on lühidalt kirjeldatud peatükis „10. Aruanded“. Erinevad aruanded koostatakse vastavalt vajadusele ja sõltuvalt sellest millises etapis on kinnisvarakeskkonna planeerimine hetkel. Käesolevas protsessis on olulisemad aruanded järgnevad:
 - a. Taotluste koondaruanne (nii kinnisvaraüksuste taseme taotlused kui ka eelarvestatud kulude muutmise taotlused);
 - b. Prioriteetsuste aruanne.

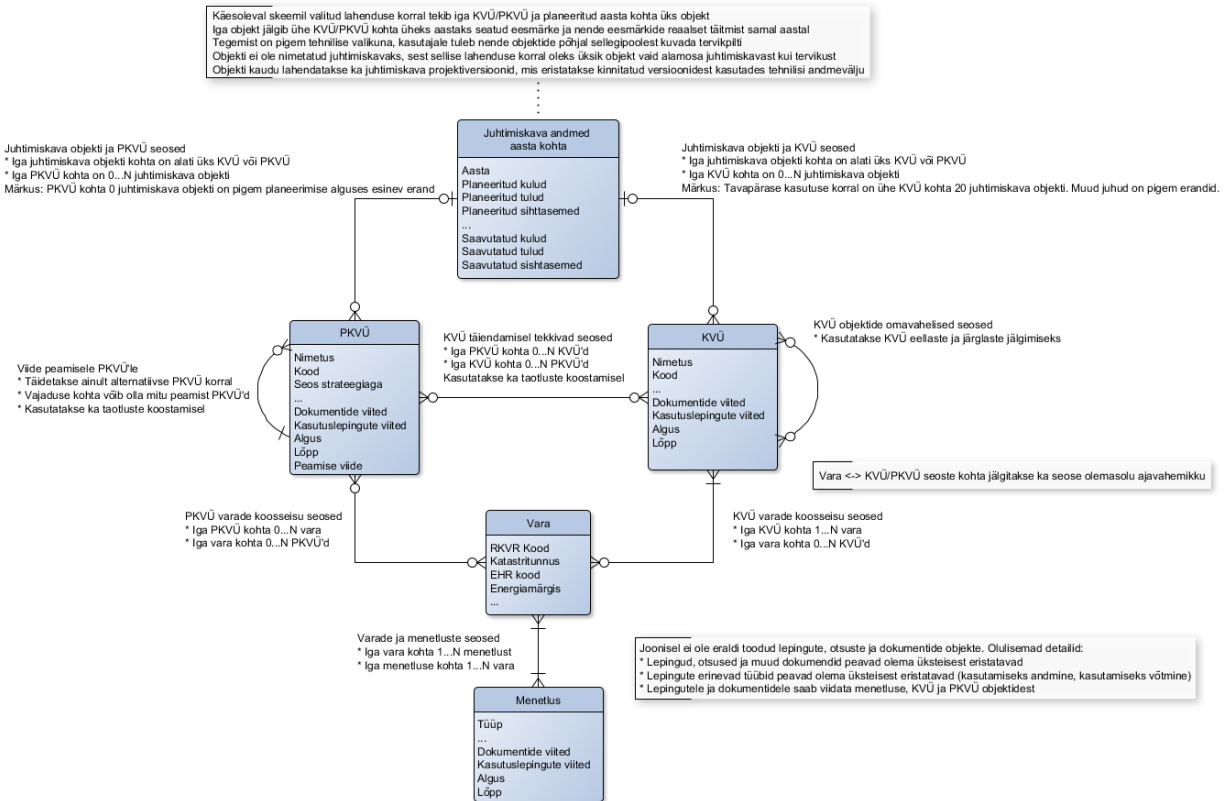
9. Andmete koosseis

Käesolevas peatükis on toodud uue RKVRi olulisemad andmeobjektid ja nende objektide vahelised seosed. Andmemudel on esitatud lihtsustatud kujul ja ei sisalda kõiki uues RKVRis vajalike tabeleid ega atribuute. Eesmärk on selgitada, kuidas hakkavad kinnisvara andmed uues RKVRis paiknema ning millise taseme äriprotsessid mõjutavad milliseid andmeobjekte. Kogutav andmete koosseis on täpsemalt kirjeldatud käesoleva peatüki alampeatükkides.

Käesolevas lõpparuandes ei ole käsitletud avaandmete ja piiratud kasutusega andmete liigitust. Vastavad detailid pannakse paika uue RKVRi arenduse käigus. Arvestada tuleb, et avalikustamisele kuulub ainult alamosa uue RKVRi andmetest ja andmeobjektidest. Varade tasemel jääb avaandmete koosseis üldjoontes samaks. Kinnisvaraüksuste ja kinnisvarakeskkonna tasemel ei ole detailid veel täpselt paigas, aga võib eeldada, et

tulevikuprognosid, taotlused, juhtimiskavade projektiversioonid jms jäävad piiratud kasutusega andmeteks.

Lõplik andmemudel pannakse paika RKVRi edasise süsteemianalüüsi käigus, mis jääb käesoleva projekti skoobist välja.



Joonis 19: andmeobjektid ja nendevahelised seosed

Tabel 6: andmeobjektide selgitused

Andmeobjekt	Kirjeldus	Äriprotsessid
<p>Juhtimiskava andmed aasta kohta</p>	<p>Objekti eesmärk on kajastada ühe PKVÜ või KVÜ juhtimiskava andmeid ühe konkreetse aasta kohta. Objekt kajastab nii selleks aastaks planeeritud näitajaid kui ka reaalseid näitajaid.</p> <p>Objekt sisaldab PKVÜ või KVÜ andmeid mis muutuvad ajas tihedamalt ja millede muutust planeeritakse pikemaajaliselt ette. Siia alla kuuluvad näiteks finantsandmed, võtmenäitajad, planeeritud sihttasemed jms. Täpsem koosseis on leitav lõpparuande lisa „LISA2_PKVÜ_KVÜ_andmed_09012019.xlsx“ (andmed alates rida 63).</p> <p><i>Märkus: Juhtimiskava andmete aastate kaupa eraldi hoidmine on siinkohal pigem tehniline lahendus. Arenduse käigus võib mõne muu lahenduse kasuks otsustada. Kasutaja vaates on oluline tagada et juhtimiskava saaks käsitleda kui tervikliku plaani pikema ajaperioodi (näiteks 20 aastat) kohta.</i></p>	<p>Kinnisvaraüksuste tase Kinnisvarakeskkonna tase</p>

Andmeobjekt	Kirjeldus	Äriprotsessid
PKVÜ	<p>Objekti eesmärk on kajastada kõiki riigi kinnisvara vajaduste katmise plaane, mille korral ei ole kinnisvara veel realselt kasutusel. Objekt esitab alati parimat teadmist vastavalt hetke plaanile ja seega on erinevate objektide andmete detailsus ja täpsus tugevalt varieeruv ja kõik andmed ei pruugi olla täidetud.</p> <p>Objekti kohta on võimalik täita kõik HOPE projekti tulemites ette nähtud PKVÜ andmed, aga iga objekti kohta teadaolevad andmed sõltuvad planeerimise hetkeseisust. Täpsem koosseis on leitav lõpparuande lisa „LISA2_PKVÜ_KVÜ_andmed_09012019.xlsx“ (andmed kuni rida 63).</p> <p>PKVÜ luuakse ajavahemiku kohta, mille jooksul on teada reaalse kinnisvara poolt katmata kinnisvara vajadus.</p> <p>Iga PKVÜ kohta on lubatud sisestada piiramatu kogus alternatiivseid PKVÜsi, mis sümboliseerivad sama kinnisvara vajaduse katmise erinevaid võimalusi.</p>	Kinnisvaraüksuste tase Kinnisvara keskkonna tase

Andmeobjekt	Kirjeldus	Äriprotsessid
KVÜ	<p>Objekti eesmärk on kajastada reaalselt kinnisvara kasutust ja planeerida selliseid kinnisvarakasutuse muudatusi, millega ei kaasne uue KVÜ moodustamine. Kõik riigi omandis või kasutuses olevad HOPE juhtimissüsteemi alla kuuluvad varad kajastuvad kinnisvaraüksuste tasemel.</p> <p>Objekt kohta on võimalik täita kõik HOPE projekti tulemites ette nähtud KVÜ andmed (sh ka KVÜ tulevikuvaade ja plaanid vähemalt 20 aasta perspektiivis). Täpsem koosseis on leitav lõpparuande lisas „LISA2_PKVÜ_KVÜ_andmed_09012019.xlsx“ (andmed kuni rida 63).</p> <p>KVÜ luuakse ajavahemiku kohta, mille jooksul on kinnisvara kasutamine või omamine hetke parima teadmise järgi kindel.</p>	<p>Kinnisvaraüksuste tase</p> <p>Kinnisvara keskkonna tase</p>
Vara	<p>Kõik riigi omandis või kasutuses olevad varad ning nende varade üldised andmed sõltumata sellest, kas vara on riigile realselt vajalik või mitte.</p>	<p>Varade tase</p>
Menetlus	<p>Iga varade tasemel toimuva protsessi kohta tekib üldjuhul eraldi menetluse objekt. Menetluse objekti kasutatakse protsessi hetkeseisu ja protsessi käigus tekkinud andmete jälgimiseks. Menetluse objektide kaudu on võimalik teha tagantjärgi kindlaks millised protsessid on mingi varaga seoses läbi viidud.</p>	<p>Varade tase</p>

Tabel 7: andmeobjektide seoste selgitused

Seos	Kirjeldus	Äriprotsessid
Juhtimiskava andmed aasta kohta – PKVÜ	PKVÜ andmete täiendamisel tekib üldjuhul üks või mitu juhtimiskava andmete objekti vastavalt eeldatavale kinnisvara planeerimise ja planeerimisele järgneva kasutuse kestvusele.	Kinnisvaraüksuste tase (Kinnisvara keskkonna tase)
Juhtimiskava andmed aasta kohta – KVÜ	KVÜ andmete täiendamisel tekib vähemalt üks aga üldjuhul mitu juhtimiskava andmete objekti vastavalt eeldatavale kinnisvara kasutuse kestvusele. Teoreetiliselt võib objekte tekkida piiramatus koguses.	Kinnisvaraüksuste tase (Kinnisvara keskkonna tase)
PKVÜ – PKVÜ	Alternatiivse PKVÜ sisestamisel tekivad seosed, mis viitavad alati peamisele PKVÜle. Peamise PKVÜ korral on vastav viide tühi ja seosed on maksimaalselt ühe tasemelised (ehk alternatiivide alamalternatiivid ei ole lubatud). Iga peamise PKVÜ kohta on lubatud sisestada piiramatu arv alternatiivseid PKVÜsi.	Kinnisvaraüksuste tase (Kinnisvara keskkonna tase)

Seos	Kirjeldus	Äriprotsessid
PKVÜ – KVÜ	<p>KVÜ loomisel või täiendamisel tekkivad seosed, millede järgi on võimalik tuvastada, millised KVÜd ja PKVÜd on omavahel seotud. Seosed tekivad põhiliselt järgnevatel juhtudel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • PKVÜs ette nähtud kinnisvara võetakse realselt kasutusele (tekib PKVÜ andmetele vastav KVÜ); • KVÜ lõppeb, aga KVÜ loomise aluseks olev vajadus säilib (tekib vajaduse katmise planeerimiseks kasutatav PKVÜ); • KVÜ kohta koostatakse taotlus (vastavasisuline PKVÜ). 	Kinnisvaraüksuste tase (Kinnisvara keskkonna tase)
KVÜ-KVÜ	KVÜ jagamisel või mitme KVÜ liitmisel on vajalik hoida nõ „eellaste ja järglaste“ vahelisi seoseid.	
PKVÜ – Vara	<p>PKVÜ loomisel tekkiv seos. Seos näitab millised varad kuuluvad antud PKVÜ alla.</p> <p>Eeldatud on, et PKVÜ luuakse enne, kui vastavad varad on teada või RKVRis arvele võetud ja ühte PKVÜsse võib kuuluda piiramatu hulk varasid.</p> <p>Eeldatud on, et üldjuhul kuulub iga vara kas PKVÜsse või KVÜsse või mõlemasse. Võimalikud erandid on hoonestamata kinnisvara, saatkonnad jms.</p>	(Varade tase) Kinnisvaraüksuste tase (Kinnisvara keskkonna tase)

Seos	Kirjeldus	Äriprotsessid
Vara – Menetlus	<p>Iga varade tasemel toimuva protsessi kohta luuakse menetluse objekt, mis on seotud kõigi selle menetluse osaks olevate varadega.</p> <p>Iga vara on alati seotud vähemalt ühe menetlusega, sest iga vara lisandub RKVRi alati mingi menetluse tulemusena.</p>	Varade tase

9.1 Varad

Varade andmed koosnevad järgnevatest põhilistest andmete gruppidest:

- Vara üldandmed – Siia alla kuuluvad vara üldandmed (objekti liik, arvele võtmise kuupäev, vara RKVR kood jms);
- Valitsemise andmed – Siia alla kuuluvad vara valitseja ja volitatud asutuse andmed ning seonduvad algus- ja lõppkuupäevad;
- Maa andmed – Siia alla kuuluvad varaga seotud maa andmed (katastritunnus, aadress, pindala, registripinnana käsitletav pindala osa jms);
- Hoone andmed – Siia alla kuuluvad varaga seotud hoone andmed (ehitusregistri kood, aadress, energiamärgis, kasutusotstarve, kasulik pindala jms);
- Rajatise andmed – Siia alla kuuluvad varaga seotud rajatiste andmed (ehitusregistri kood, nimetus, kasutusotstarve, ehitusalune pind jms);
- Menetlused – Siia alla kuuluvad varaga seotud menetluste andmed (algus- ja lõppkuupäev, menetluse tüüp, menetluse kinnitaja, menetlusega seotud dokumendid jms);
- Kinnistud – Siia alla kuuluvad varaga seotud kinnistute andmed (registriosa number, kinnistu liik, kinnistamise kuupäev, väärtus jms);
- Seosed lepingute ja muude dokumentidega – Varaga seotud dokumente ja lepinguid hoitakse eraldi objektides, milledele viidatakse vara andmetest.

Varade andmete täpsem koosseis võrreldes vana RKVRiga on toodud lõpparuande lisa „LISA1_Varade_andmed_09012019.xlsx“.

9.2 Kinnisvaraüksused

Kinnisvaraüksuste andmed koosnevad järgnevatest põhilistest andmete gruppidest:

- Üldandmed – Siia alla kuuluvad kinnisvaraüksuse üldised andmed (nimetus, algatamise kuupäev, aadress, korraldusmudel, kogupind, juhtimisfunktsioon, seos strateegiaga, planeerimise/kasutamise etapid jms);
- Kasutusenäitajad – Siia alla kuuluvad pinnakasutuse täpsemad andmed (kasutuses töökohtade arv, vakantsete töökohtade arv, pinnakasutuse otstarbed, otstarvetele vastavate ruutmeetrite arvud jms);
- Finantsandmed – Siia alla kuuluvad kinnisvaraga kaasnevad kulud ja tulud (ehituseelsed kulud, projekteerimis- ja ehitamiskulud, remondikulud, üüritulud, kinnisvaraüksuse lõpetamise tulud jms);
- Kvaliteediga seonduvad andmed – Siia alla kuuluvad kasutajate küsitlemise tulemustel saadud andmed (hoone kvaliteedi hinnang, töökoha kvaliteedi hinnang, kinnisvara seisukorra hinnang jms);
- Võtmenäitajad – Siia alla kuuluvad kinnisvaraüksuse andmete põhjal arvutatud näitajad, mille kaudu on võimalik kinnisvaraüksuse hetkeseisu hinnata (pinnakasutuse tõhusus, remondivõla indeks, seisukorra vastavuse indeks jms).

Kinnisvaraüksuste andmete täpsem koosseis on toodud lõpparuande lisas „LISA2_PKVÜ_KVÜ_andmed_09012019.xlsx“. Andmete koosseis tugineb HOPE eriosa 12 toodud andmete koosseisule, aga on mõnevõrra täiendatud. Olulisemad täiendused on taotluste ja projektiversioonide eristamine, taotluste prioriteetsused, eelaste ja järglaste seosed, planeerimise etappides tehtavate otsuste dokumendid ning lõpetamise kuupäev ja põhjus. Täiendav andmete koosseisu täpsustamine võib uue RKVRi analüüsi ja arenduse käigus vajalikuks osutada.

10. Aruanded

Käesolevas peatükis on toodud äriprotsesside seisukohast olulisemate aruannete lühikirjeldused. Aruannete täpne andmekoosseis ja andmete esitamise vormid täpsustatakse uue RKVRi arenduse käigus. Käesolevas peatükis on toodud iga aruande olulisemad eesmärgid ja andmete koosseis üldistatud kujul.

Lisaks käesolevas peatükis toodud aruannetele tuleb arvestada ka olemasolevas RKVRis lahendatud aruannete (hooned, maad, lepingud, menetlused jne) toetamise ja täiendamise vajadusega. Täiendused on eelkõige tingitud varade kohta kogutava andmete koosseisu muudatustest, aga lisaks on oluline aruannetes kajastada ka varade ja kinnisvaraüksuste vahelisi

seoseid (sh võimalus leida kõik varad, mis kuuluvad HOPE juhtimissüsteemi, aga ei ole ühegi kinnisvaraüksuse varade koosseisus).

Kõiki aruandeid peab olema võimalik koostada valitsemisalade, programmide ja riigi lõikes.

10.1 Hoonestatud kinnisvarakeskkonna koondaruanne

Aruanne sisaldab iga kinnisvaraüksuse üldandmeid ja hetkeseisu kajastavaid andmeid koos vastavate planeeritud sihttasemetega. Aruannet peab olema võimalik koostada ka mineviku ja tuleviku ajahetke kohta. Mineviku korral kajastatakse aruandes andmed vastavalt andmete seisule valitud ajahetkel. Tuleviku korral kajastatakse aruandes tulevikuks planeeritud kinnisvarakeskkonda (teadaolevad kinnisvaraüksused, mis kestavad valitud ajahetkel ja nende kinnisvaraüksuste planeeritud sihttasemed ja üldandmed).

Aruannet peab saama koostada ka taotluste, alternatiivsete kinnisvaraüksuste ja/või kinnisvaraüksuste projektiversioonide kohta.

Aruanne sisaldab lõpetamisele määratud KVÜde kohta lõpetamise põhjust ja lõpetamisega kaasnevat kulude/tulude muutumist.

10.2 Eelarvestatud ja tegelike kulude koondaruanne

Eelarvestatud kulude kajastamiseks vajalikud andmed sisestatakse RKVRI planeerimisega seonduvate tegevuste käigus. Aruannet peab olema võimalik koostada kasutaja poolt valitud aasta kohta

Tegelike kulude kajastamine eeldab KAIS liidestust.

10.3 Taotluste koondaruanne

Aruanne koosneb alternatiivsetest planeeritavatest kinnisvaraüksustest, millede korral on määratud, et tegu on taotlusega. Aruanne peab võimaldama taotluse ja kinnisvaraüksuse hetkeseisu erisuste tuvastamist.

10.4 KPIde võrdlus riigi kinnisvara juhtimiskavaga

Aruande põhisisuks on valitsemisalade poolt määratud KPIde ja riigi juhtimiskavas toodud KPIde erisuste võrdlus.

Aruande koostamisel peab olema võimalik tolerantsi määramine (%) eristamiseks olulisi muutusi (sh KPIde lõikes).

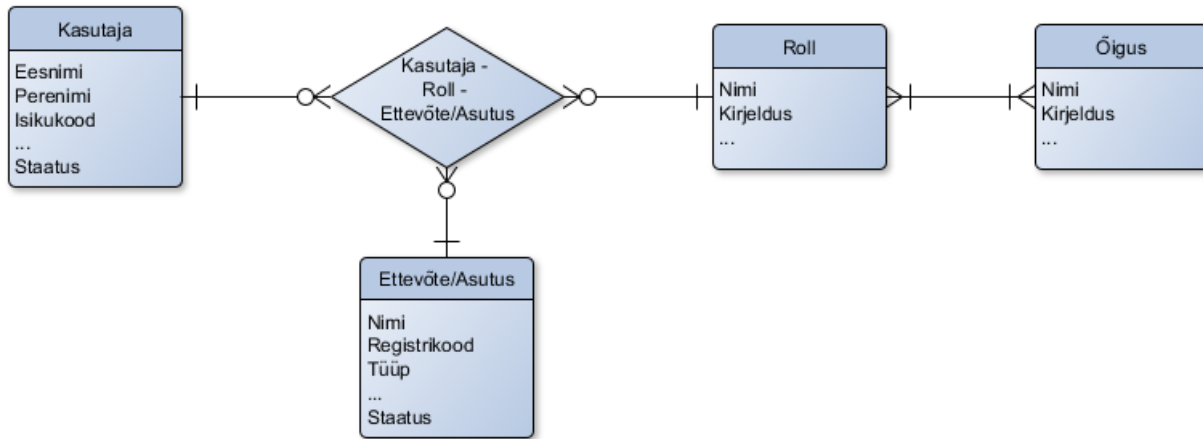
11. Kasutajate õiguste käsitlemine

Käesolevas peatükis on kirjeldatud soovituslik kasutaja õiguste tehniline lahendus. Uue RKVRI arenduse käigus võib otsustada teistsuguse (või muudetud) lahenduse kasuks, aga ka sellisel juhul tuleb lähtuda peatükis „7.5 Kasutajate õigused“ toodud nõuetest.

Käesolevas peatükis toodud lahenduse juures on lähtutud põhimõttest, et üks kasutaja võib esindada mitut ettevõtet/asutust ning omada iga ettevõtte/asutuse piires erinevaid rolle ja sellest tulenevalt ka erinevaid õiguseid. Antud lahenduse korral on roll sisuliselt komplekt sellistest õigustest mis moodustavad loogilise terviku ja mida on mõistlik kasutajale korraga omistada. Samas õigus ise on konkreetne rakenduse funktsionaalsus ja uue funktsionaalsuse lisandumine tähendaks üldjuhul ka uue õiguse lisandumist.

Täpsed rollid ja nende rollide õigused määratakse uue RKVRI analüüsi ja arenduse käigus. Soovitatav on eristada vähemalt kõiki HOPE protsesside kirjeldustes toodud tegevuste teostajaid (Rahandusministeerium üldiselt, Rahandusministeeriumi riigivara osakond, Rahandusministeeriumi riigieelarve osakond, Rahandusministeeriumi haldusosakond, Riigivara valitseja, Valitsemisala asutus, RKAS või sarnaseid ülesandeid täitev ettevõtte/asutus, ...). Käesolevas peatükis kirjeldatud õiguste käsitus peaks tagama piisava paindlikkuse, et võimaldada kuitahes spetsiifiliste või üldiste rollide moodustamine.

Märkus: Käesolevas peatükis on eeldatud, et rollid ja õigused fikseeritakse arenduse käigus ning kasutusliidese kaudu muudetakse ainult „Kasutaja – Roll – Ettevõtte/Asutus“ seosekirjeid. Samas tehniliselt oleks võimalik lubada ka rolli ja õiguste vaheliste seoste muutmine kasutusliidese kaudu. See võimaldaks näiteks muuta terve kasutajate grupi õiguseid korraga.



Joonis 20: andmeobjektid ja nendevahelised seosed

Tabel 8: andmeobjektide selgitused

Andmeobjekt	Kirjeldus	Seosed
Kasutaja	<p>Iga RKVRI kasutaja kohta on selles tabelis täpselt üks kirje. Kirje sisaldab selle kasutaja üldiseid andmeid (isikukood, eesnimi, perekonnamini, staatus ...).</p> <p>Kasutajate lisamine, muutmine ja eemaldamine peab olema võimalik RKVRI kasutusliidese kaudu. Tabeli kohta tuleb hoida auditkirjeid.</p>	<p>Iga kasutaja kohta on null kuni mitu „Kasutaja – Roll – Ettevõte/Asutus“ seosekirjet.</p>
Kasutaja – Roll – Ettevõte/Asutus	<p>Seosetabel, mis määrab kasutajate, rollide ja asutuste/ettevõtete vahelised seosed. Iga unikaalse kasutaja, rolli ja asutuste/ettevõtete kohta on üks kirje. Iga kirje näitab millist rolli kasutaja omab ja millise asutuse/ettevõtte kontekstis.</p> <p>Seosekirjete muutmine peab olema võimalik RKVR kasutajaliidese kaudu. Tabeli kohta tuleb hoida auditkirjeid.</p>	<p>Iga seosekirje kohta on alati üks kasutaja.</p> <p>Iga seosekirje kohta on alati üks Ettevõte/Asutus.</p> <p>Iga seosekirje kohta on alati üks õiguste grupp.</p>

Andmeobjekt	Kirjeldus	Seosed
Ettevõtte/Asutus	<p>Iga RKVRI kasutava asutuse/ettevõtte kohta on selles tabelis täpselt üks kirje. Kirje sisaldab selle asutuse/ettevõtte üldiseid andmeid (nimi, registrikood, tüüp, staatus ...).</p> <p>Ettevõtete/Asutuste lisamine, muutmine ja eemaldamine peab olema võimalik RKVRI kasutusliidese kaudu. Tabeli kohta tuleb hoida auditkirjeid.</p>	Iga ettevõtte/asutuse kohta on null kuni mitu „Kasutaja – Roll – Ettevõtte/Asutus“ seosekirjet.
Roll	<p>RKVRI iga rolli kohta on selles tabelis üks kirje. Kirje sisaldab selle rolli üldiseid andmeid (nimetust, kirjeldus, ...).</p> <p>Rolle ei saa kasutusliidese kaudu lisada, muuta ega kustutada. Sellest tulenevalt pole ka auditkirjete hoidmine vajalik.</p> <p><i>Märkus: Kui uue RKVRI arenduse käigus otsustatakse lubada rollide kasutusliidese kaudu muutmine, siis on auditkirjete hoidmine samuti vajalik.</i></p>	<p>Iga õiguste grupi kohta on null kuni mitu „Kasutaja – Roll – Ettevõtte/Asutus“ seosekirjet.</p> <p>Iga õiguste grupi kohta on üks kuni mitu õigust.</p>
Õigus	<p>RKVRI iga funktsionaalsuse kohta on siin tabelis üks kirje. Kirje sisaldab funktsionaalsuse nimetust ja kirjeldust. Üksik õigus vastab alati mingile konkreetsele rakenduse funktsionaalsusele. Täpne detailsuse tase otsustatakse uue RKVRI arenduse käigus (<i>näiteks kas kõigi aruannete avamine kuulub sama õiguse alla või on iga aruande kohta eraldi õigus</i>).</p>	Iga õiguse kohta on üks kuni mitu õiguste gruppi.

12. Pakutavad X-tee teenused

Käesolevas peatükis on toodud uue RKVRi poolt pakutavate X-tee teenuste esmane kirjeldus. Teenuste kirjeldus ja tehnilised detailid täpsustatakse uue RKVRi arenduse käigus.

Uues RKVRis jätkatakse järgnevate olemasoleva RKVRi poolt pakutavate X-te teenuste pakkumisega:

- **kvkKyInfo** – Varade päring katastriüksuse tunnuse järgi;
- **kvkLogi** – RKVR objekti muudatuste logi päring;
- **kvkOtsing2** – RKVR objekti päring;
- **kvkValitseja** – Vara valitseja/volitatud asutuse päring kinnistu registriosa numbri järgi.

Uues RKVRis ei jätkata olemasoleva RKVRi teenuse „**kvkKaevanduslepingud**“ pakkumisega.

Tabel 9: uues RKVRis lisanduvad teenused

Teenus	Prioriteetsus	Kirjeldus
Kasutuslepingute päring	Kõrge	Teenus võimaldab kõigi RKVRi sisestatud kasutuslepingute pärimist. Sisuliselt on tegemist olemasoleva RKVRi poolt pakutava teenuse kvkKaevanduslepingud üldistatud versiooniga, mis võimaldab pärida andmeid nii kaevandamiseks kasutusse andmise lepingute, kui ka muude kasutuslepingute kohta.
PKVÜ/KVÜ andmete päring	Kõrge	Teenuse kaudu pakutakse kinnisvaraüksuse valitsejale ja volitatud asutusele võimalus kinnisvaraüksuse hetkeseisu andmete pärimiseks. Teenus tagastab kõik kinnisvaraüksuse tasemel hoitavad andmed ja kinnisvaraüksuse alla kuuluvate varade nimekirja. Teenus võimaldab pärida mitme kinnisvaraüksuse andmeid korraga.
PKVÜ/KVÜ kuluandmete edastamise teenus	Kõrge	Teenus võimaldab KAISis tekkivate reaalsete kuluandmete automaatset edastamist RKVRi vastava KVÜ/PKVÜ andmete juurde.

Teenus	Prioriteetsus	Kirjeldus
Vara lisamise teenus	Keskmine	<p>Teenus võimaldab vara valitsejal või volitatud asutusel oma varade automaatselt RKVRI lisamist. Vara lisamisel tuleb ühtlasi lisada ka kõik vastava menetlusega seonduvad andmed.</p> <p><i>Märkus: Kui vara lisamise menetlus nõuab mitut sammu, siis need kõik sammud teostatakse selle teenuse kaudu, kuni vara lisamise lõpetamiseni. Erinevate tegevuste omavaheliseks seostamiseks kasutatakse menetluse loomisel RKVRI poolt menetlusele antud tunnust.</i></p>
Vara andmete muutmise teenus	Keskmine	<p>Teenus võimaldab vara valitsejal või volitatud asutusel läbi viia oma vara andmete muutmiseks vajalikke menetlusi.</p> <p><i>Märkus: Vara archiveerimine lahendatakse samuti käesoleva teenuse kaudu.</i></p>
PKVÜ/KVÜ lisamise teenus	Madal	<p>Teenus võimaldab uue KVÜ/PKVÜ loomist koos esialgsete andmete lisamisega.</p>
PKVÜ/KVÜ muutmise teenus	Madal	<p>Teenus võimaldab kinnisvaraüksuse valitsejal ja volitatud asutusel uuendada kinnisvaraüksuse varade koosseisu ja muuta kinnisvaraüksuse üldiseid andmeid.</p> <p><i>Märkus: KVÜ/PKVÜ lõpetamine lahendatakse samuti käesoleva teenuse kaudu.</i></p>
PKVÜ/KVÜ juhtimiskava ja finantsandmete uuendamise teenus	Madal	<p>Teenus võimaldab kinnisvaraüksuse omanikul või volitatud asutusel jooksvalt uuendada PKVÜ/KVÜ juhtimiskava ja finantsandmeid. Sealhulgas kasutatakse teenust tulevikuks planeeritavate sihttasemete ja kulude edastamiseks.</p>

Prioriteetide täpsustused:

- **Kõrge** – Teenused, mis on uue RKVRI edukaks ja efektiivseks kasutamiseks olulised;
- **Keskmine** – Teenused, mille loomine sõltub väliste osapoolte liidestumise valmidusest;

- **Madal** – Teenused, mille loomine sõltub sobivate väliste süsteemide loomisest ja väliste osapoolte liidestumise valmidusest.

13. Majanduslikud mõjud

Käesolevas lõpparuandes on välja toodud, et uue infosüsteemi loomise peamiseks ajendiks on uued vajadused ja muutused riigi kinnisvara haldamise põhimõtetes ning vana infosüsteem on tehniliselt sedavõrd vananenud, et selle ulatuslik täiendamine ei ole enam mõistlik. Analüüsi käigus on selgunud, et olemasoleva süsteemi põhifunktsionaalsust on vaja oluliselt muuta ja täiendada:

- täienenud on nõuded kogutud andmete kasutamisele;
- mentelusprotsessid on muutunud;
- andmete kogumine muutub automatiseeritumaks.

Lisaks hakkab uus infosüsteem koguma ja hoidma kinnisvaraüksuste hetke seisukorda ja tulevikuvajadusi kirjeldavaid näitajaid. Kogu infosüsteemi ja selle poolt toetatud protsesside majandusliku mõju hindamiseks vaatame nende muudatuste mõju.

Tabel 10: majanduslike mõjude kirjeldus

Muudatus	Muudatuse kirjeldus	Majanduslik mõju
Täienenud on nõuded kogutud andmete kasutamisele hoonestatud kinnisvara osas.	Seoses muudatustega kinnisvara haldamises ning HOPE soovitusetega lisandub varadepõhisele vaatele kinnisvaraüksuste tase (ainult hoonestatud kinnisvarale). Kinnisvara eesmärk ja kasutus muutuvad jälgitavaks ning tekib side riigieelarvega. Seetõttu saab uut registrit kasutada olulise sisendina riigieelarve planeerimisel (vt mõjutegurit "Kinnisvaraüksuste prognoosi- ja planeerimisandmete kogumine ja hoidmine").	Oluline otsene majanduslik mõju puudub. Infosüsteemi uuendamise eesmärk on toetada täiendunud juhtimisprotsesse. Eraldi mõjutegur on täiendavate planeerimisandmete kasutamine, mis on välja toodud eraldi mõjureal.

Muudatus	Muudatuse kirjeldus	Majanduslik mõju
Menetlusprotsessid on muutunud.	Kuna kinnisvara juhtimine muutub üksustepõhiseks, peab see muudatus kajastuma ka menetlustes. Uue registri disainimine lähtuvalt kehtivatest menetlusprotsessidest suurendab selle kasutusmugavust ning efektiivsust. Efektiivsus võib avalduda ka mitte-majanduslikel viisidel.	Oluline majanduslik mõju puudub. Isegi kui efektiivsus suureneb, ei ole selle otsene prognoositav mõju tähelepanuväärne.

<p>Andmete kogumine muutub automatiseeritumaks.</p>	<p>Vanas infosüsteemis ei olnud andmete masinsisestamine võimalik. Uues süsteemis saab andmeid saata kasutades uue süsteemi osana loodavaid X-tee teenuseid.</p> <p>Andmete kogumise automatiseerimine on oluline just suurematele riigi kinnisvara kohta andmeid omavatele asutustele nagu Maa-amet, RKAS jne kes saaksid uude registrisse saata andmed enda infosüsteemidest automatiseeritult. Sedasi kaob topeltsisestuse vajadus ning paraneb andmete kvaliteet.</p>	<p>Automaatne masinsisestamine on kokkuhoiukoht suurtele kinnisvaravalitsejatele, kelle hallatav kinnisvara on aktiivses kasutuses. Nendeks on peamiselt RKAS ja Maa-amet. Kõiki suuri kinnisvaravaldajaid see oluliselt ei puuduta. Näiteks Maanteeameti kinnisvara ei nõua oma spetsiifilise omapära tõttu suures mahus andmete edastamist.</p> <p>Masinsisestamiseks tuleb luua liidesed, mis koos hooldusega on kulu kinnisvaravalitsejatele. Enne täpset detailanalüüsi antud hinnangud on seotud suure määramatusega, kuid hindame, et täieliku andmeedastuse arenduskulu suurte kinnisvarahaldajate jaoks jääb vahemikku 60-120 tuhat eurot sõltuvalt väliste süsteemide keerukusest ja soovitud „liidestumise tasemest“ (ehk kui suurt osa kogutavatest andmetest soovitakse automatiseeritult edastada). Siinkohal on eeldatud, et pool töömahust kulub liidestumise eeltööle.</p> <p>Sisestamise automatiseeritaks muutmise tulemusel väheneb sisestamiseks kuluv tööaeg.</p>
---	---	---

<p>Kinnisvaraüksuste kasutuse, seisukorra ja tulevikuvajadusi kirjeldavate andmete kogumine ja hoidmine.</p>	<p>Kasutuse, seisukorra ja tulevikuvajadusi kirjeldavate andmete kogumise eesmärk on luua võimalused hoonestatud kinnisvara paremaks planeerimiseks ja täpsemateks prognoosideks. Erinevate näitajate koondamine ühte registrisse annab parema ülevaate ning eduka juurutamise korral omab positiivset mõju riigitasemel prognooside täpsusele. Kuna AS-IS lahenduses prognoosiandmeid ei koguta, suureneb kogutavate andmete hulk.</p> <p>Kinnisvararegistris hoitakse väga eripalgelist infot. Seal on info hoonestatud ja hoonestamata kinnisvara kohta, samuti lepingute ja muude kohustuste kohta. Planeerimise seisukohast on esmatähtis aktiivses kasutuses olev hoonestatud vara. Teises äärmuses on näiteks RMK valduses olev metsamaa, mida hallatakse ja planeeritakse suuresti sõltumatult omaette spetsiifikast lähtudes</p> <p>AS-IS olukorda ilmestab hulk suuremaid kinnisvaravalitsejaid, kes teavad enda hallatava kinnisvara kohta detailset informatsiooni sh tulevikuvajaduste kohta ja väiksemaid valitsejaid, kelle jaoks vaade tulevikku ja prognoosimine ei ole seni nii olulised olnud. Suureks probleemiks on, et riigi tasemel puudub ühtne kõiki teadmust kokku koondav vaade.</p>	<p>Olukorras, kus hetkeseis ja tuleviku vajaduste vaade kogu riigi tasemel on puudulik, ei saa teha informeeritud otsuseid. Täiendav informatsioon parandab majanduslikke mõjusid omavate otsuste kvaliteeti.</p> <p>Mõjude seisukohast on esmatähtis aktiivses kasutuses olev hoonestatud vara. Selles valdkonnas toimub nõ "aktiivne" planeerimine kulude kokkuhoiu eesmärgil. Riigiasutuste hinnanguline kulu kinnisvarale on ca 220 miljonit eurot aastal 2019, millele lisanduvad haldusega seotud personalikulud. Detailne informatsioon võimaldaks hinnata erinevaid haldusmudeleid ning leida kokkuhoiukohti. Kokkuhoid 1% ulatuses tähendab 2,2 miljoni suurust mõju aastas. Kokkuhoid 10% tähendab 22 miljonit kokkuhoidu aastas.</p> <p>Hoonestama kinnisvaraga seonduvalt ei ole ette näha majanduslikku mõjusid võrreldes AS-IS ja TO-BE olukorda.</p>
--	---	--

Märkus: On oluline välja tuua, et mitmete positiivsete mõjutegurite tegelik tulemuslikkus sõltub väga tugevalt uue infosüsteemi ja selle protsesside juurutamise efektiivsusest. Tuues lihtne näide, siis prognoosandmete funktsionaalsuse kasuliku mõju ulatus on selges seoses selle kasutamise määraga, mida ulatuslikum on selle kasutus, seda suurem on mõju! Näiteks selles küsimuses tagaks maksimaalse positiivse mõju planeerimiseks vajalike parameetrite registrisse kandmise kohustuslikuks muutmine.

Järeldused:

Uue infosüsteemi otsene eesmärk ei ole andmete sisestamisega seotud halduskoormuse vähendamisest tulenev majanduslik kokkuhoid ning selles kontekstis ei ole võimalik vaadata infosüsteemi mõjusid eraldiseisvatena organisatsioonilistest ja protsessilistest muutustest. Viimased ulatuvad palju kaugemale kinnisvararegistri kui ühe infosüsteemi skoobist ning on peamised majandusliku mõju põhjustajad. Infosüsteem on vaid üks toetav, kuid samas vältimatu element, mis teeb võimalikuks muudatused riigi kinnisvara haldamise protsessides, mis on kirjeldatud ja põhjendatud HOPE analüüsi tulemites.

Uue infosüsteemi muutused andmete sisestamise protsessides ei too kaasa olulist majanduslikku püsिमõju. Menetlusprotsessid jäävad uues registris võrreldes vanaga suuresti muutumatuks. Väiksemad kinnisvarahaldajad saavad planeerimisel osaliselt kasutada Exceli tabelite asemel infosüsteemi. Kinnisvararegistri osaks ei ole ulatuslik planeerimisfunktsionaalsus. Sisuline planeerimine viiakse läbi pigem senitoiminud viisil, lihtsalt tulemid jõuavad uude infosüsteemi. Üldpildis kehtib sama ka suurte kinnisvaravaldajate kohta. Planeerimine toimub asutusesiseselt ning tekib vajadus täiendavate andmete edastamiseks. On näha, et kõigi nimetatud muudatuste eesmärgiks on täielikum ja terviklikum andmekomplekt, mille mõju avaldub vaid nende andmete kasutamisel. Täiendavate andmete kogumine eraldiseisvana vaadatuna pigem nõuab täiendavaid ressursse.

Andmeid saab hakata edastama ja kasutama automatiseeritult. Automatiseerimine eeldab aga liidestuvate asutuste infosüsteemidesse liideste loomist, mis on seotud arvestatava ühekordse kuluga ning millega kaasnevad jooksvad liideste hoolduskulud.

Uue registri kasutuselevõtu peamine majanduslik mõju on seotud täpsema planeerimise võimaldamisega riigi tasemel. See tähendab andmete kogumist ja hilisemat kasutamist. Andmete täielikum ja masinloetaval kujul kogumine ja parem jagamine võimaldab kasutada registrisse kantud andmeid kõigil planeerimisega tegelevatel osapooltel. **Parema planeerimise majanduslik mõju avaldub vaid siis kui täiendavad andmed võetakse kasutusse** ning planeerimine muutub sellest efektiivsemaks. Kuna majanduslike mõjude seisukohast on

esmatähtis uute kogutavate andmete ulatuslik ja efektiivne kasutamine, peab nende kasutamine olema tehtud võimalikult mugavaks.

Ilma planeerimis- ja prognoosandmeid koguva ja kasutada võimaldava infosüsteemita ei ole planeerimise täiendamine sellisel viisil tänases olukorras mõeldav. See tähendaks, et protsessi mõttes peaksid kõik seotud asutused edastama oma andmed eraldi dokumentidena. Mõni riigiasutus peaks leidma eraldi tööjõu, kes neid dokumente haldab ja käsitsi analüüsib. Kuna sellised prognoosandmed oleks "iseseisvad", ei oleks neid võimalik hiljem automaatselt võrrelda tegelike kuludega. Iga täiendav analüüsiküsimus nõuab analüüsiaega ning oluliselt on piiratud andmete kättesaadavus. Samuti ei ole üheselt selge, kas andmete hulk ja omapära üldse võimaldab neid ilma infotehnoloogiliste vahenditeta isegi teoreetiliselt analüüsida. Kuna kõik analüüsid teostab inimene ja andmete kasutamine on piiratud, võivad ilmned probleemid analüüsitulemuste korrektsuse ja jälgitavusega. Tekivad probleemid andmete hoiustamisega jne. Kõike seda arvesse võttes on võimalik ainult ühene järeldus, et planeerimis- ja prognoosandmete kogumine omab mõtet ainult koos infosüsteemiga. Seega on kogu planeerimisandmete kasutamise majandusliku mõju möödapääsmatuks eelduseks vastava infosüsteemi olemasolu.

14. Eeldatav maksumus

14.1 Uus RKVR

Uue RKVRi loomise eeldatav arenduskulude maksumus on 802 500€, millele lisandub käibemaks. Hinnangu andmisel on eeldatud ühe töötunni maksumusena 60€ ja arendustööde kestvusena 1,5 aastat. Eeldatav arenduskulude maksumus koos käibemaksuga on 963 000€.

Hinnang on antud ainult tarkvara arenduse maksumuse kohta ja lähtudes käesolevas dokumendis toodud protsessidest ning nõuetest. Sellest tulenevalt ei sisalda hinnang muid uue RKVRi loomise ja kasutusele võtmisega seonduvaid kulusid (riigihanke korraldamine, uute kinnisvara juhtimisprotsesside juurutamine, väliste osapoolte koolitused jms).

Tegemist on pigem konservatiivse hinnanguga, mis võib uue RKVRi nõuete täpsustamise käigus suurened. Käesoleva dokumendi kirjutamise hetkel oleks soovituslik arvestada maksumuse kasvamisega vahemikus 20-40%. Lisaks on soovitatav eraldada täiendavad vahendid vastuvõtutestimise läbiviimiseks mahus 10-15% arendustööde kogumahust. Uue RKVRi tellija võib vastuvõtutestimise ka ise läbi viia, aga sellisel juhul tuleb arvestada võrreldavas mahus töökoormusega ning oluline on silmas pidada, et X-tee liideste vastuvõtutestimine nõuab vastavat tehnilist kompetentsi.

Tabel 11: Uue RKVRI eeldatava maksumuse jaotumine alamosadeks

Alamosa	Märkused	Maht (h)	Maksumus (ilma km)	Maksumus (koos km)
1. Süsteemi arhitektuur ja esmane ülesehitus	Enne muude arendustööde alustamist on soovitatav kindlaks määrata uue RKVRI arhitektuur ja luua esmane rakenduse ülesehitus. Lisaks kuuluvad siia alla ka autentimislahenduse loomine ja kasutajate haldus jms üldised tööd.	1250	75000	90000
2. Varade taseme protsesside realiseerimine	Uue RKVRI varade taseme protsessid on arvestatavas osas kattuvad olemasoleva RKVRIga. Olemasolevat RKVRI saab kohati käsitleda kui funktsionaalsuse (aga mitte kasutusliidese) prototüüpi. Sellest tulenevalt on mahuhinnangu andmisel eeldatud, et varade taseme protsesside realiseerimist ei alustata nii öelda „puhtalt lehelt“ vaid tuginetakse lisaks käesolevas dokumendis toodud protsesside kirjeldustele ka olemasoleva RKVRI loomise käigus tehtud tööle.	2500	150000	180000
3. Kinnisvaraüksuste taseme protsesside realiseerimine	Kinnisvaraüksuste tasemele kuuluvad protsessid ei ole käesoleva dokumendi kirjutamise hetkel praktikas rakendatud ja kõik protsesside detailid ei ole lõplikult kokku lepitud. Sellest tulenevalt tuleb arvestada põhjalikuma süsteemianalüüsi läbiviimise vajadusega ja võimalike muudatustega võrreldes käesolevas dokumendis	3750	225000	270000

Alamosa	Märkused	Maht (h)	Maksumus (ilma km)	Maksumus (koos km)
4. Kinnisvara-keskkonna taseme protsesside realiseerimine	Hetke teadmuse järgi kuulub kinnisvarakeskkonna tasemele vaid üks sisuline protsess, milleks on valdkonna kinnisvarakeskkonna sihttasemete määramine. Ülejäänud osas on tegemist erinevate andmeväljavõtete koostamise lahendusega. Siseveebi kasutajatele täiendava aruandluse võimaldamiseks tuleks kaaluda Tableau ¹⁶ või mõne muu sarnase tarkvara kasutusele võtmist.	1250	75000	90000
5. X-tee teenuste loomine	Hinnangu juures on arvestatud, et olemasoleva RKVRi teenuste täielikult uuesti implementeerimine ei ole vajalik ja äriloogika on võimalik üle võtta suures osas ilma muudatusteta. Mõningane koodi taaskasutus võib osutuda võimalikuks. Tegelik maksumus oleneb sellest, kas kõik peatükis „12. Pakutavad X-tee teenused“ toodud teenused implementeeritakse.	3125	187500	225000
6. Andmete migreerimine olemasolevast RKVRist uude RKVRi	Migreeritavate andmete koosseis ja eeldatavasti ka struktuur hakkab uues RKVRis olema üsna sarnane olemasolevale RKVRile. Sellest tulenevalt on migreerimise kulud pigem madalad.	250	15000	18000

¹⁶ <https://www.tableau.com/>

Alamosa	Märkused	Maht (h)	Maksumus (ilma km)	Maksumus (koos km)
7. Täiendavad vahendid projekti käigus tekkivate ootamatuste lahendamiseks	Kuna uus RKVR hakkab toetama protsesse, mis ei ole käesoleva dokumendi kirjutamise hetkel realselt kasutusel, siis tuleb võimalike ootamatuste jaoks ette näha täiendavate vahendite kulutamine. Täiendavate vahendite kasutamise ja eesmärgi otsustab uue RKVRi tellija projekti jooksul vastavalt uue RKVRi arenduste käekäigule.	1250	75000	90000
Kokku:		13375	802500	963000

Uue RKVRiga kaasnevaid jooksvaid kulusid on keeruline hinnata, kuna tegemist on suhteliselt keeruka süsteemiga, mida kasutavad paljud erinevad osapooled. Tervikuna võib eeldada kulude märgatavat kasvu kuna kogutavate andmete koosseis ja süsteemi funktsionaalsus täienevad olulisel määral. Kulude kasvu aitab kontrollida andmevahetuse automatiseerimine ja varade kohta kogutavate andmete koosseisu vähendamine.

14.2 Uue RKVRiga liidestumine

Liidestumise eeldatav maksumus välistele süsteemidele ühe süsteemi ja/või asutuse kohta on täieliku liidestumise korral 120 000 €, millele lisandub käibemaks. Hinnangu andmisel on eeldatud ühe töötunni maksumusena 60€ ja arendustööde kestvusena pool aastat. Eeldatav liidestumise maksumus koos käibemaksuga on 144 000€.

Reaalne maksumus sõltub olulisel määral välise süsteemi keerukusest, ülesehitusest ja valmidusest. Ideaaljuhul võib eeldada, et liidestumise töömaht on käesolevas dokumendis antud hinnangust kuni poole võrra väiksem.

Hinnang tugineb järgnevatele eeldustele:

- kõik peatükis „12. Pakutavad X-tee teenused“ toodud teenused implementeeritakse ja võetakse liidestumise käigus täies mahus kasutusele;
- pool töömahust kulutatakse liidestumise eeltöödele (andmestruktuuri ühtlustamine RKVRiga, andmete korrastamine, kasutusliidese täiendused jms);

- Märkus: Uute tööprotsesside juurutamisega (näiteks kinnisvaraüksuste välises süsteemis moodustamine ja haldamine) kaasnevad kulud ei ole siia sisse arvatud.

Tabel 12: Liidestumise eeldatava maksumuse jaotus

Alamosa	Maht (h)	Maksumus (ilma km)	Maksumus (koos km)
1. Varade andmete edastamine	750	45000	54000
2. Kinnisvaraüksuste andmete edastamine	750	45000	54000
3. Varade andmete pärimine	250	15000	18000
4. Kinnisvaraüksuste andmete pärimine	250	15000	18000
Kokku:	2000	120000	144000

VÄLISTE SÜSTEEMIDE ETTEPANEKUD

Avaandmete portaal

Analüüsi käigus uuriti kas uue süsteemi loomisel oleks võimalik välisveebi arendusest loobuda ja selle asemel kasutada avaandmete portaali. Avaandmete portaali põhiline eesmärk on andmete avalikustamine ja uue süsteemi välisveeb täidaks täpselt sama eesmärgi. Idee oli, et uus süsteem saadab avalikustamisele kuuluvaid andmeid Avaandmete portaalile perioodiliselt. Kahjuks selgus analüüsi käigus, et see ei ole võimalik, sest Avaandmete portaalile ei saa andmeid masin-masin suhtlusega edastada ja avaandmete kuva jääk tavakasutaja jaoks üsna kohmakas (veebilehel ei ole näiteks võimalust andmestiku siseselt sorteerida ega filtreerida).

Täiendusettepanekud:

- võimaldada andmete automatiseeritud edastamine;
- võimaldada lihtsamate andmekomplektide veebis sorteerimine ja filtreerimine.

Kinnisvaraandmete valdajad

Kõik riigi kinnisvara andmete valdajad, kelle infosüsteemides tekib olulisel määral riigi kinnisvaraga seonduvaid andmeid, peaksid andmete RKVRI edastamise automatiseerima. See soovitus puudutab eelkõige Maa-ametit, Maanteeametit, RKASi ja RKIKi. Vastavate teenuste nimekiri ja esialgne kirjeldus on toodud peatükis „12. Pakutavad X-tee teenused“.

Kuluarvestuse infosüsteem

Analüüsi käigus selgus, et seoses riigi kuluarvestuse infosüsteemi (KAISi) rakendamisega 2018 aastal, on riigil järk järgult tekkimas informatsioon kinnisvara kuludest. Kuid need pole seostatud RKVR-ga. Samuti ei toeta KAISi kulustruktuur hetkel HOPE soovitud struktuuri.

Täiendusettepanekud:

- Muuta KAISis kogutav kuluandmete struktuur HOPE projektis ettenähtud kuluandmete struktuurile vastavaks;
- Lahendada reaalsete kuluandmete automaatne edastamine KAISist uude RKVRI.

KAIS ja RKVR liidestamise eelduseks on RKVRis on iga kinnisvaraüksuse kohta olemas SAP kulukoha kood. Eeldus tuleneb sellest, et KAIS saab oma andmed SAPist ning andmete kokku viimine toimub SAP kulukoha koodi alusel.

Märkus: Tehniliselt võib olla võimalik ka RKVRI ja SAPi otse liidestamine, aga selline lahendus vajaks täiendavat analüüsi.

Käesolevas dokumendis on võetud eelduseks, et riigi kinnisvara korral tekiks kulukoha kood RKVRis. Põhjus on selles, et uue kinnisvara vajaduse korral luuakse vastav planeeritav kinnisvaraüksus enne kui selle kinnisvaraga hakkavad reaalsed kulutused kaasnema. Ehk vastav andmeobjekt tekib kõigepealt RKVRis ja alles seejärel võib hakata SAPis kajastuma.

Riigitöötaja iseteenindusportaal

Analüüsi käigus uuriti, kas varade halduse saaks lahendada täielikult RTIPis. Selgus et olemasolevas väikevarade halduse moodulis on suhteliselt algelised võimalused ka kinnisvara haldamiseks ning sellega seonduvate menetluste läbiviimiseks. Kuna antud lahendus on eelkõige mõeldud väikevarade haldamiseks, siis oleks vajalik täiendav arendus ja tõenäoliselt uue mooduli loomine tuginedes olemasolevale väikevarade halduse moodulile.

RTIPiga otseselt mitteseonduvate intervjuude käigus juhiti mitmel korral tähelepanu asjaolule, et iga asutus hoiab lepinguid ja muid dokumente oma DHSis, millele ei pääse teised asutused sageli ligi. RTK võiks võtta enda peale ühtse DHSi juurutamise, mille kasutus võiks käia näiteks läbi RTIPi portaali. Sellega koos võiks ka dokumentide ja lepingute allkirjastamine ning vajadusel ka avalikustamine toimuda RTIPis. See vähendaks oluliselt dokumentide käsitsi edastamist ja võimaldaks asjasse puutuvatel osapooltel dokumente kergemini leida.

Täiendusettepanekud:

- uurida täiendavalt võimalusi varade RTIPis haldamiseks;
- luua riigiasutustele ühte DHS lahendus RTIPi osana.

Strateegilise juhtimise infosüsteem

HOPE kontseptsioonis on ette nähtud, et kinnisvaraüksused (sh planeeritavad) seotakse vähemalt valdkondliku arengukavaga ning võimalusel ka selle arengukava programmiga (andmete plokk „KVÜ/PKVÜ seos strateegiaga“). Vastavad andmed tekivad Strateegilise juhtimise infosüsteemis (SJIS). Hetkel ei ole need andmed väliste süsteemide poolt otse kasutatavad, kuigi SJIS objektide nimekiri koos põhiliste andmetega¹⁷ on avalikult kättesaadav.

Täiendusettepanekud:

- Luua SJISis X-tee teenus, mille kaudu on võimalik pärida valdkondlike arengukavade ja vastavate programmide andmeid (vähemalt kood, nimetus, vastutaja, algus, lõpp).
- Kasutada eelnevas punktis nimetatud X-tee teenust uues RKVRis kinnisvaraüksuse ja strateegia vaheliste seoste määramisel.

Maamaksu infosüsteem

Käesoleva lõpparuande kirjutamise hetkel on teada, et MAKIS plaanitakse sulgeda 2019 aasta lõpus. MAKISe asemele plaanitakse luua uus süsteem, mis lahendatakse e-maksuameti uue moodulina. Uue süsteemi analüüsi ja arenduse käigus tuleb arvestada, et uus RKVR ei hakka pakkuma tänase MAKISe poolt tarbitavat X-tee teenust „kvrKaevanduslepingud“. Selle teenuse asemel luuakse uus üldisem X-tee teenus, mis võimaldab sama andmekoosseisu pärimist. Hetkel teadaolevate plaanide järgi on uue RKVRi täielik kasutusele võtmine planeeritud hiljemalt 2021 aasta alguseks aga teenuse „kvrKaevanduslepingud“ asendamine võib toimuda

¹⁷ <https://www.rahandusministeerium.ee/et/sjis-juhend> fail „sjs_objektid.xlsx“

ka varem. Selle asjaoluga tuleb arvestada nii MAKISE asendamisel kui ka uue RKVRI arendamisel.

Maaameti geoportaal

Analüüsi käigus selgus vajadus riigi kinnisvara kaardil kuvamiseks. Vajalik oleks kuvada nii üksikuid objekte kui ka mingit hulka valitud objekte korraga (kinnisvaraüksuse varad, konkreetse valitsemisala varad, konkreetse programmi varad, kogu riigi varad jne). Objektide kuvamine tuleks ideaalis lahendada selliselt, et uue RKVRI kasutusliidese kaudu saaks valida kaardil kuvatavad objektid. Näiteks aruande või otsingu tulemusel leitud kinnisvara objektid.

Uue eraldiseisva kaardirakenduse loomine ja ülevalpidamine oleks suhteliselt kulukas ja sellest tulenevalt on vastav funktsionaalsus uue RKVRI skoobist välja jäätud. Kaaluda tuleks alternatiivseid lahendusi. Üks võimalik lahendus on Maaameti geoportaali täiendamine selliselt, et väline süsteem saaks määrata kaardil kuvatavad objektid ja seejärel suunata kasutaja vastavale kaardile. Hetkel olemasolev RKVR juba kasutab Maaameti geoportaali üksikute katastriüksuste kuvamiseks, aga hoonete ja mitme objekti korraga kuvamine on lahendamata.

Võimalik lahendus oleks järgnev:

1. Maaameti geoportaalis luuakse X-tee (või REST) teenus mille kaudu saab väline süsteem edastada geoportaalile objektide nimekirja mille kaardil kuvamist soovitakse. Objektide nimekirjas peaks olema võimalik edastada nii katastri tunnuseid, EHR koode, kui ka aadressi objektide tunnuseid (ADS-ID).
2. Maaameti geoportaal koostab teenuse sisendi põhjal vastava kaardi (valib alamosa kaardikihi moodustavatest objektidest) ning edastab teenuse vastusena lingi mis viitab sellele kaardile.
3. RKVR suunab kasutaja Maaameti geoportaali poolt saadud lingile.

Ülalkirjeldatud lahenduse jaoks vajalikud andmed on nii RKVRI kui ka Maaameti geoportaali poolel olemas ja selline lahendus võimaldaks ka teistel süsteemidel suvalise objektide komplekti kaardil kuvamist.