



# Pärnu multiühiselamu kontseptsioon

Analüüs

OÜ Cumulus Consulting  
November 2023

## Sisukord

---

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1.   | Kokkuvõte.....   | 3  |
| 2.   | Sissejuhatus .....   | 4  |
| 3.   | Teenuse sihtrühmad ja vajaduse prognoos .....                                    | 6  |
| 3.1. | Trendid täiskasvanuhariduses.....  | 6  |
| 3.2. | Sihtgrupi suurus.....  | 7  |
| 4.   | Multiühiselamu rajamise ja opereerimise valikud ning taskukohasuse analüüs ..... | 11 |
| 4.1. | Ühiselamute toimetumudelid .....   | 11 |
| 4.2. | Investeeringu maht ja tingimused .....   | 13 |
| 4.3. | Opereerimine ja halduskulud.....   | 15 |
| 4.4. | Taskukohasus: turuseis ja sihtgrupi ootused hinnale .....                        | 16 |
| 4.5. | Investeeringu maksumuse ja taskukohase teostatavuse piirid .....                 | 19 |
| 5.   | Kooskõla rahastusmeetmega .....  | 21 |
| 6.   | Ühisosa KOBARaga .....   | 23 |
| 7.   | Kasutatud allikad .....  | 26 |
| 8.   | Lisad .....  | 27 |

## 1. Kokkuvõte

---

Pärnu linnas tegutsevates haridusasutustes (gümnaasiumid, Tartu Ülikooli Pärnu Kolledž, Pärnumaa Kutsehariduskeskus, Pärnu Saksa Tehnoloogiakool, Full Cycle Game Academy – Gamecan) on kasvamas õppurite kogukond, kuid linnas on kasinad kaasaegsete ja taskukohaste (üli)õpilaselamispindade võimalused. Turutõrke tõttu ei ole neid võimalusi erasektori poolt loodud. Kohalikud omavalitsused vastutavad maakonna arengu eest ning avaliku võimu ülesanne on mitte tagada ainult haridusvõimalused, vaid ka sellega seotud tugiteenused. Sellest johtuvalt otsivad Pärnu maakonna omavalitsused võimalusi multifunktsionaalse ühiselamu loomiseks Pärnusse.

Analüüs näitas, et minimaalne vajadus on ligikaudu 150 üliõpilasmajutuskoha järele, mis on suunatud päevaõppe õppuritele ja pikaajalisele üürile. Suur hulk on ka lühiajalise üüri vajadusega sessioonõppe õppureid, kuid nendele elamispindade tagamine on sesoonsele kinnisvaraturule (väiksem turismist tulenev turunõudlus sügis-talvisel ajal) enam jõukohane.

Sihtrühma enda hinnangul on ühiselamu/mikroüürielamu puhul kõige olulisemad taskukohane hind ja privaatsus. Mikroüürielamu (apartement-tüüpi 15 m<sup>2</sup> üürikorterid) kontseptsiooni korral oleks investeringu suurus enam kui 6 miljonit eurot ja korteri rendihind koos kommunaalmaksetega enam kui 540 eurot kuus. Samas on sihtrühma ootus seda tüüpi üürielamispindade taskukohasele hinnale koos kommunaalkuludega alla 250 euro kuus. Sellele hinnale lähedane üürihind on võimalik saavutada vähemalt 50% ulatuses avaliku sektori toetusega kogu investeringu maksumusest.

Avaliku sektori toetuse suurus sõltub lõplikust multiühiselamu kontseptsioonist ja pakutavatest tingimustest, mille osas on asjakohane pidada konsultatsioone võimalike erasektori arendajatega.

Projekti on võimalik rahastada meetmest „Kättesaadavad kvaliteetsed avalikud teenused“ ja/või maakondade arengustrateegiate elluviimine (MATA). Multiühiselamu panustab Pärnu KOBARA kui regionaalse innovatsiooni keskuse tegevusse, luues võimalusi õppurite kogukonna integreerimiseks ja võimestamiseks ettevõtlikkuse arendamisel ning piirkonna arenguga sidumisel.

## 2. Sissejuhatus

Pärnu linnas on mitmeid haridusasutusi ja koolitusteenuse pakkujaid, kus õpib kokku enam kui 3000 täiskasvanud õppijat või gümnasisti. Õppuritest ligikaudu 750 käib Pärnus koolis kaugemalt. Samas puudub linnas üliõpilaselamu ning sesoonne kinnisvaraturg seab sihtgrupile pikaajalise üüri piirangud. Kokkuvõttes saab öelda, et õppurite kogukond on kasvamas, kuid napib kaasaegseid ja taskukohaseid pikaajalise (üli)õpilasmajutuse võimalusi.

Erasektor ei ole neid võimalusi loonud, sest avaldub turutõrge, kus äriiselt ilma avaliku sektori toetuseta ei tasu selliste õpilasmajutuse võimaluste loomine ära.

Lisaks haridusteenusele on avaliku võimu ülesanne tagada seda toetavad avalikud teenused. Elamisvõimaluste pakkumine üliõpilastele on üks klassikalisi hariduse kättesaadavusega seotud tugiteenuseid. Head haridusvõimalused ja ränne nii piirkonna sees kui ka väljastpoolt piirkonda suurendab regiooni potentsiaali atraktiivse elu- ja ettevõtluskeskkonnana. Koolitatud tööjõud on nutika ettevõtluse ja suurema lisandväärtuse olulisemaid allikaid ja eelduseks piirkonna regionaalse konkurentsivõime tagamiseks. Sellest on ajendatud Pärnu maakonna kohalike omavalitsuste soov analüüsida, millised on võimalused ja perspektiivid Pärnu linna kaasaegse üliõpilaselamu loomiseks.

Viimaste aastate trend on olnud täiskasvanuhariduse ja täiendkoolitustel osalemise nõudluse kasv. Sellest tulenevalt ja ka käesolevas analüüsi kaardistatud sihtrühma muutuse trend näitab üliõpilasmajutuse vajaduse kasvu. Muuhulgas toetab seda lühiajaliste ja intensiivsete (kuni aastaste) koolitusprogrammide pakkumine ja nende populaarsus. Ka Pärnu linnas on osutunud populaarseks arvutimängude arendamise koolitust pakkuv Gamecan akadeemia.

Analüüsi käigus viidi läbi järgmised tegevused: 1) teenuse potentsiaalsete kasutajate sihtrühma analüüs; 2) investeringu mahu määratlemine; 3) toimetudeli valikute määratlemine ja analüüs, sh teenuse taskukohasuse analüüs; 4) rahastusvõimaluse analüüs; 5) multiühiselamu lisandväärtuse analüüs KOBARa kontseptsioonis (vt täpsemalt tabel 1).

Tabel 1. Ülevaade analüüsi tegevustest ja kasutatud metoodikast

| <b>Ülesanne</b>  | <b>Tegevuse kirjeldus</b>   | <b>Metoodika</b>   |
|--|---|--|
| <i>1. Teenuse potentsiaalsete kasutajate sihtrühma analüüs</i> | Määratleti potentsiaalsed üliõpilasmajutuse sihtrühmad ja hinnati nende muutuste trendi. Määratleti minimaalne ja maksimaalne üliõpilasmajutuse vajajate arv. | Haridusasutuste ja õppekavade õppijate arvu analüüs. Asjakohaste uuringute sekundaaranalüüs. |
|  | Sihtrühma ootuste ja üliõpilasmajutuse taskukohasuse hinnangu analüüs.  | Sihtrühma küsitlus. Täpsustavad intervjuud sihtrühma esindajatega.                           |

|   |   |   |
|---|---|---|
| 2. Investeeringu mahu määratlemine            | Investeeringu mahu määratlemine ja indikatiivse üürihinna arvestus erinevate investeeringu teostamise mudelite raames.  | Võrreldavate kaasuste analüüs. Intervjuudes täpsustatud andmed ning investeeringu ja kuluarvutused. |
| 3. Toimemudeli valikute analüüs, taskukohasus | Kirjeldati investeeringu teostamise toimemudelit ja opereerimise mehhanismi võrdluskaasuste baasil. Arvutati investeeringu ja opereerimise kuludest tulenevalt üliõpilaselu indikatiivne rendihind tarbijale. | Kaasuste analüüs ja intervjuud erasektori esindajatega. Kalkulatsioonid.                            |
| 4. Rahastusvõimaluse analüüs                  | Analüüsiti ja argumenteeriti projekti kooskõla meetmega „Kättesaadavad kvaliteetsed avalikud teenused“.   | Sünteesiv analüüs ja argumenteerimine.  |
| 5. Lisandväärtus KOBARa kontseptsioonis       | Kirjeldati multiühiselamu rolli ja asetumist KOBARa kontseptsiooni ja selle lisandväärtust innovatsioonikeskusele.  | Sünteesiv analüüs ja argumenteerimine.  |

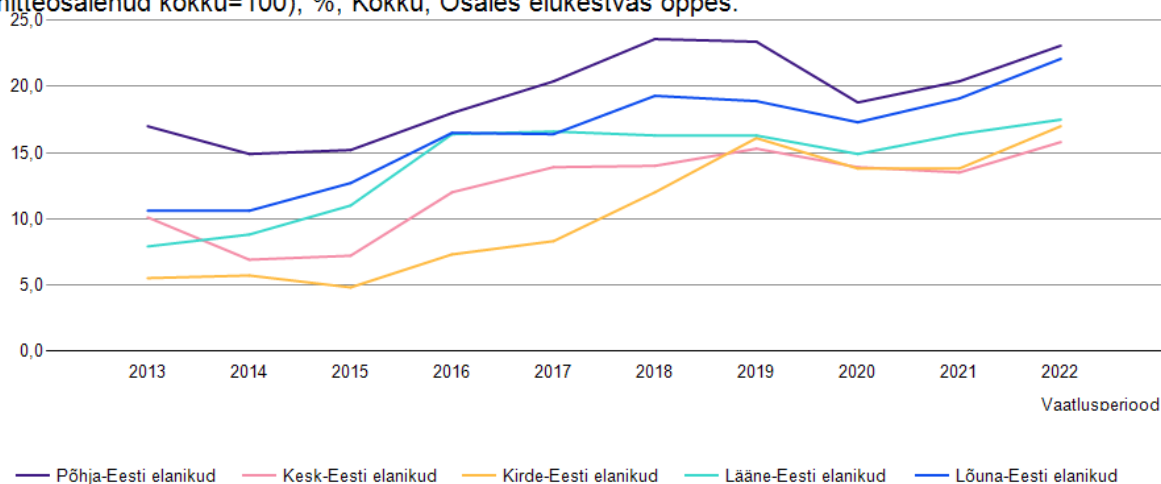
Analüüsi kohaselt on teenuse sihtgrupp konservatiivsel hinnangul 150 kohta. Õppurite ootus on pikaajalisele, privaatsel ja taskukohasele elukohale. Investeeringu teostamise ja opereerimise kulude indikatiivne arvestus näitab, et taskukohast hinda ei ole võimalik saavutada ilma avaliku sektori toetuseta. Toetuse suurus ja elamispindade rendi maksumus sõltub lõplikult ühiselamu kontseptsioonist ja teostamise mudelist.

## 3. Teenuse sihtrühmad ja vajaduse prognoos

### 3.1. Trendid täiskasvanuhariduses

Multiühiselu sihtrühma moodustavad Pärnu linnas haridusasutustes õppivad õppurid. Õppurite profiil jaotub päeva- ja sessioonõppe õppuriteks, kellel on erinevad vajadused õpinguteaegse elukoha järele. Päevaõppe üliõpilased vajavad pikaajalist üürielamut, sessioonõppe õppurid mõne päeva kuni nädala pikkust elukoha võimalust. Viimase vajadust katavad muuhulgas arvukad hotellid, hostelid ja platvormide kaudu üüritavad korterid. Analüüsi lähteülesandes on peamise sihtrühmana määratletud pikaajalist elamispinda vajavad ehk päevaõppe õppurid. Seega on sihtrühma suurus määratud peamiselt selle grupi kaudu.

TT161: 25-64-AASTASTE ELUKESTVAS ÕPPES OSALEMINE NELJA VIIMASE NÄDALA JOOKSUL | Isikute rühm ning Vaatlusperiood. Isikute osatähtsus (elukestvas õppes osalenud ja mitteosalenud kokku=100), %, Kokku, Osales elukestvas õppes.



Allikas: Statistikaamet

Joonis 1. Elukestvas õppes osalemine. Allikas. Statistikaamet.

Elukestev õpe on viimastel aegadel muutumas üha populaarsemaks. Seda kinnitab elukestvas õppes osalemise määr (joonis 1), mille kohaselt on näiteks Lääne-Eestis möödunud kümnendiga kahekordistunud osakaal täiskasvanutest, kes on viimase kuu jooksul osalenud elukestvas õppes. Eestis osales täiskasvanute täiendkoolitustel<sup>1</sup> 2016. a 223 tuhat ja 2021. a 415 tuhat osalejat ehk kasv on viie aastaga peaaegu kahe kordne. Kursuseid pakuti 2016. a üle 35 tuhande ja 2021. a juba üle 90 tuhande, viie aastaga on kasv olnud peaaegu kolme kordne. Samal ajal on endiselt olulised regionaalsed erinevused elukestvas õppes osalemises. Koolitatud töäjõud on aga nutika ettevõtluse ja suurema lisandväärtuse

<sup>1</sup> Allikas: <https://www.haridussilm.ee/ee/taienduskooolitus>

üks peamisi mõjutajaid, seega haridusalase regionaalse lõhe vähendamine on võimalus aidata kaasa suuremale regionaalsele tasakaalule ja piirkonna konkurentsivõimele elu- ja ettevõtluskeskkonnana. See on ka põhjendus, miks avalik võim (kohalikud omavalitsused) peaks panustama mitte ainult õpivõimaluste, vaid ka sellega seotud teenuste loomisesse ja parandamisse.

Teine haridusvaldkonnas toimuv trend on klassikalisest haridusest (tasemeõpe ülikoolides, kutseõpe ametikoolides) paindlikumate ja kiiremate õppeprogrammide populaarsuse ja pakkumise kasv. Nii on viimase kahe aasta jooksul hakanud ülikoolid pakkuma arvukalt mikrokraadi programme, mis on osutunud populaarseks täiendkoolituse viisiks. Ka kutsehariduskeskustes domineerivad täiskasvanud õppijad, kellest 40% on vanemad kui 25-aastased ja lisaks veel 15% vanuses 20-24.

Tekkinud on uued haridusteenuse pakkujad suure turunõudluse valdkondades. Näiteks kood/Jõhvil on juba ca 500 õpilast (aastane vastuvõtt ca 300 õpilast) ja plaan laiendada teistesse Eesti piirkondadesse. Pärnu Gamecan Academy on paari aastaga kasvanud 100 õppurini. Need näited ilmestavad, et ekspansiivselt kasvab õppijate sihtgrupp, kes ei soovi osaleda formaalõppes, vaid soovivad läbida kiire (pool aastat kuni aasta) sihipärase õppeprogrammi. Siiski on õppekohad täis ka nn klassikalistel õppekavadel. Nt Pärnu Kolledžis 2022/2023 õa avatud uutel magistriõppekavadel ei olnud probleemi nende täituvusega. Seega saab kokkuvõtteks väita, et õppimishuvi on praegu kasvamas ning seega ka õpinguteks vajalike tugiteenuste vajadus, sh elamispinnad.

### 3.2. Sihtgrupi suurus

Multiühiselamu potentsiaalne sihtgrupp moodustub Pärnu linnas tegutsevates haridusasutustes õppivate täisealiste ja gümnasistide baasil. Nendes haridusasutustes õpib üle 3200 õppuri, kellest u 750 Pärnust (ja ka Pärnu maakonnast) kaugemalt. Uue võimaliku multiühiselamu kohtade vajadus jääb 130 ja 400 vahele. Üsna suur sihtgrupp on Pärnumaa Kutsehariduskeskuse õpilased, kellele on majutus kooli õpilaskodus tagatud. Seega on 150 pikaajalise üliõpilaselamu koha vajadus pigem konservatiivne hinnang. Kui realiseeruvad haridusasutuste kasvuplaanid ja/või suletakse maagümnaasiume, siis võib kohtade vajadus u 100 võrra kasvada. Seega oleks 250 majutuskohta keskmine ja veidi optimistlikum hinnang. Minimaalse kohtade arvuga ühiselamu loomisel võiks arvesada võimalusega kohtade arvu vajadusel suurendada (nt juurdeehitusega). Kohtade arv 420 oleks maksimaalne vajadus, kus ka olemasolevad õpilaselamud ja täna kasutatavad üürituru elamispinnad asenduksid pakutava ühiselamu teenusega.

Eraldi küsimus on lühiajalise majutuse vajadused ja selle pakkumise vajadus avaliku sektori poolt, mida hetkel ei ole siin analüüsitud, sest Pärnu linna sesoonne eraüüriturg ja hotellid peaksid selle vajaduse tagama.

## Tartu Ülikooli Pärnu Kolledž

Kolledži üliõpilaste arv on viimastel aastatel kasvanud seoses uute õppekavade avamisega ja jõuab tänaste õppekavade täies mahus realiseerumisel ligi 800-ni. Õppevormis domineerib sessioonõpe – üliõpilastest ligikaudu 600 õpib sessioonõppes ja 180 päevaõppes. Ligikaudu 70% õppuritest käib koolis kaugemalt kui Pärnu lähiümbrus. Erinevate uuringute kohaselt vajab kohta üliõpilaselamus u 20-25% päevaõppe üliõpilastest. Mida suurem on kaugemalt pärit tudengite osakaal, seda suurem on ka üliõpilaselamu vajadusega õppurite osakaal. Hinnanguliselt kolm-neljandikku kolledži õppuritest vajab sessioonõppevormi tõttu lühiajalist majutust.

Seega saab **pikemaajalise majutuse vajadusega kolledži tudengite sihtgrupi suuruseks hinnata minimaalselt 45 kohta** (so 25% päevaõppe üliõpilastest). Maksimaalseks sihtgrupi suuruseks on 130, so ligikaudu 70% päevaõppe üliõpilastest. Arvestades, et kuni käesoleva kümnendi lõpuni sisenevad gümnaasiumitest kõrgharidusse suured vanuserühmad, ja ka üldist elukestvaõppe populaarsuse kasvu, võib prognoosida stabiilset või kergelt kasvavat õppurite arvu.

## Kutseharidus

Pärnu linnas tegutsevad Pärnumaa Kutsehariduskeskus (PKHK) ligikaudu 1100 õpilasega ja Pärnu Saksa Tehnoloogiakool ligikaudu 80 õpilasega, seega kokku ligikaudu 1200 õpilast. Õppijatest u 200 (so 15%) on kaugemalt kui Pärnu maakond. PKHK-l on olemas õpilaskodu mahutavusega kuni 180 kohta, millest on täidetud 115. Aastatel 2016-2021 on Pärnu linnas õppivatest kutsehariduse õppijatest elanud ühiselamus 115-140 õpilast, so 10-11%. Seega võib eeldada, et see vajadus oluliselt ei muutu. Arvestades riigi hariduspoliitika prioriteete võib eeldada, et kutsehariduse maht ei vähene. Küll aga võib muutuda õppurite profiil, täiskasvanud õppuritelt nooremale vanuserühmale. Sellisel juhul võib õpilasmajutuse vajadus pigem kasvada.

PKHK pakub oma õpilastele kohta õpilaskodus hinnaga 64 eurot kuus. Siiski on tagasiside, sh teiste koolide poolt, et õpilaskodu asukoht kesklinna ja teiste koolide asukoha suhtes on ebasoodne, mistõttu ei nähta Pärnu teiste haridusasutuste õpilasmajutuse tagamise lahendust PKHK õpilaskodul.

Minimaalse õpilasmajutuse vajaduse prognoosis on **PKHK õppurite puhul arvestatud nulliga**, sest seal on majutusvõimalus olemas, see on koolile lähedal ja taskukohase hinnaga. Samuti on seal arvukalt vabu kohti.

## Gümnaasiumid

Pärnu linnas asuvates gümnaasiumites õpib ligikaudu 1200 gümnasisti. Nendest 350 on väljast poolt Pärnu omavalitsust, st mujalt maakonnast. Teiste maakondade gümnaasiumite (sh riigigümnaasiumite) kaasusanalüüsid ja kogemused näitavad, et õpilasmajutuse vajadus võib olla kuni 10%-l gümnasistidest. Vajadus sõltub aga õpilaste kodu asukohast ja



maakonna territoriaalsusest. Pärnu maakond on pindalalt sedavõrd suur, et maakonna otste ja linna vaheline sõidu aeg on liiga pikk, et oleks mõistlik igapäevaselt kooli ja kodu vahet sõita. Siiski tuleb arvestada, et nendest piirkondadest õpilaste arv linnas asuvates gümnaasiumites ei ole väga suur, kuna maakonna kaugemates piirkondades on ka mitmeid väiksemaid gümnaasiume (nt Häädemeeste, Kilingi-Nõmme, Lihula, Vändra). Ligikaudu 250 Pärnu linnas õppivatest gümnaasistidest on pärit Tori, Häädemeeste ja Põhja-Pärnumaa valdadest. Kogemused mujal Eestis näitavad, et kui vähegi võimalik (mõistlik sõiduaeg), siis eelistavad gümnaasistid elada kodus.

Seega on konservatiivne hinnang **õpilasmajutuse kohtadele 50** (so 15% maakonnast käivatest õppuritest) ja maksimaalne vajadus 120 (so 10% gümnaasiumiõpilaste arvust). Pärnu haridusteenuse vajaduse prognoosi kohaselt kuni käesoleva kümnendi lõpuni gümnaasiumi õpilaste arv kasvab ja seejärel järgmisel kümnendil stabiliseerub tänase taseme juures.

### Full Cycle Game Academy - Gamecan

Gamecan Academy on kahe aastaga kiiresti kasvanud. Käesoleval õppeaastal õpib seal 100 õppurit. Õpe toimub päevaõppevormis ja kohapeal, 9-kuulise intensiivõppena septembrist juuni alguseni. Järgneva 3 aasta jooksul plaanitakse õpilaste arvu kasvatada ligikaudu 300-ni. Tänapäevaste õppurite profiil on selline, et kaks kolmandikku õppureid on kas välismaalt või Eestist kaugemalt kui Pärnu ümbrus. Eurostudent'i uuringu tulemused näitavad, et iga teine välisüliõpilane elab ühiselamus.

Seega tänase õpilaste arvu ja päritolu juures on minimaalne **õpilasmajutuse kohtade vajadus 35** (so 75% välisüliõpilastest ja 25% ülejäänud õppuritest) ja maksimaalne 50 (so 100% välisüliõpilastest ja 65% teiste maakondade õppuritest). Juhul kui realiseerub Gamecan'i laienemisplaan, kasvab majutusvajadus minimaalselt 100 kohta ja maksimaalselt 150 kohta. Samas plaanib koolituskeskuse pidaja koos partneritega ise kinnisvara arendust, sh õpielamispindade tagamiseks, mistõttu võiks avaliku sektori arenduses arvestada pigem tagasihoidlikuma prognoosiga.

Tabel 2. Kokkuvõte multiühiselamu potentsiaalsetest sihtrühmadest

| Sihtrühm                                   | Indikatiivne õpilaste arv   | Hinnanguliselt majutust | Muutuse prognoos | Hinnangu allikas   |
|--|---|-------------------------|------------------|--|
| TÜ Pärnu Kolledž                           | 780<br>sh 180 päevaõppes,<br>sh 600 sessioonõppes                     | Min 45<br>Max 130       | →                | Õppekavade suuruste analüüs ja Pärnu haridusteenuse vajaduse prognoos aastani 2040. Ca 20-25% päevaõppe üliõpilastest esitab avalduse õpilaskodu koha saamiseks. EUROSTUDENTi andmetel elab iga teine välistudeng ühiselamus, samas kui kohalike õppurite seas iga viies <sup>2</sup> . Päevaõppes 180 õppurit, kellest 130 (70%) väljastpoolt Pärnu lähipiirkonda. Sessioonõppes 600, kellest 420 (70%) väljastpoolt Pärnu lähipiirkonda. |
| Kutseharidus                               | 1180  | Min 0<br>Max 115        | →                | 1056 ei vaja ühiselamut, 115 elab ühiselamus 988 õppijatest Pärnu maakond (sh ca 50% Pärnu linn; 2016-2022 on 10-11% kutsehariduse õppijatest elanud ühiselamus (so 115-140 õpilast) maakondade õppurite osakaalust vajab ühiselamut <a href="http://www.haridussilm.ee">www.haridussilm.ee</a>  |
| Pärnumaa Kutsehari<br>duskeskus            | 1100  |                         |                  | Saksa PHKP ühiselamus ca 180 kohta. Õppuritest 115 elavad ühiselamus.  |
| Tehno-<br>loogiakool                       | 80  |                         |                  |  |
| Güm-<br>naasiumid                          | 1200 õpilast<br>sh 350 (30%)<br>väljastpoolt<br>Pärnu<br>omavalitsust | Min 50<br>Max 120       | →                | Pärnu haridusteenuse vajaduse prognoos aastani 2040<br>Viljandimaa, Raplamaa ja Lääne-Virumaa kaasustes u 10% õpilastest vajab õpilaskodu (kodulähedaste gümnaasiumite olemasolul vajadus väiksem), allikas: Lääne-Viru maakonna haridusvõrgu analüüs 2021 a <sup>3</sup>  |
| Full Cycle<br>Game<br>Academy -<br>Gamecan | 100<br>(2023 õa)  | Min 35<br>Max 50        | ↑                | 100-st õpilasest 23 välimaalt, 38 Pärnu lähistelt ja 39 mujalt Eestist.<br>Gamecan Academy <a href="https://fullcycle.gamecan.eu/">https://fullcycle.gamecan.eu/</a><br>Iga teine välisüliõpilane elab ühiselamus (Eurostudent uuring), kuni veerand Eesti õpilastest vajab ühiselamukohta.  |
| Koodikool                                  |   | Pole selge              |                  | Pole selge, kas ja millal koodikool Pärnusse laieneb. Valdav osa kood/Jõhvi õppuritest on distantsõppel.   |
| Kokku                                      | 3260<br>Pärnust<br>kaugemalt 750                                      | Min 130<br>Max 420      | ↑                | 150 kohta on konservatiivne minimaalse vajaduse hinnang, 400 tingimusel, et PKHK õppurid loobuksid kooli õpilaskodust, maakonna gümnaasiume suletakse ja üüriturult liigutakse ühiselamu teenusele.  |

<sup>2</sup> [https://www.praxis.ee/wp-content/uploads/2016/05/EUROSTUDENT-VI\\_Eesti-aruanne\\_2017.pdf](https://www.praxis.ee/wp-content/uploads/2016/05/EUROSTUDENT-VI_Eesti-aruanne_2017.pdf)

[https://www.praxis.ee/wp-content/uploads/2022/02/EUROSTUDENT8\\_Lopparuanne.pdf](https://www.praxis.ee/wp-content/uploads/2022/02/EUROSTUDENT8_Lopparuanne.pdf)

<sup>3</sup> <https://www.virol.ee/documents/20173326/32914779/L%C3%A4%C3%A4ne-Viru+haridus+l%C3%B5ppraport.pdf/59c832c4-59e9-439f-b76c-988fc18e3b28?version=1.0>

## 4. Multiühislamu rajamise ja opereerimise valikud ning taskukohasuse analüüs

### 4.1. Ühislamute toimetumudelid

Suuremate ülikoolide üliõpilaselamuid haldavad ülikoolide loodud MTÜd - Tartu Ülikoolis MTÜ Tartu Üliõpilasküla, Tallinna Tehnikaülikoolil TTÜ Üliõpilasküla MTÜ ja Tallinna Ülikoolil MTÜ Dormitorium. Seega on ülikoolid oma õpilasmajutuse kinnisvara haldamiseks ja opereerimiseks loonud eraldiseisva mittetulundusühingu vormis tegutseva organisatsiooni. Kõikidel nendel üksustel on suhteliselt väike põhivara maht arvestades nende hallata oleva kinnisvaraportfelli suurust. Viimase aasta jooksul on see ka valdavalt vähenenud, mis näitab, et investeeritakse minimaalselt. Kuivõrd tulem on väike, siis on piiratud võimalused võtta laenu ja teha suuremaid kinnisvara investeeringuid.

Peamised haldamise ja majandamise võrdlusnäitajad on sarnased (vt tabel 3).

Käive ühislamu koha kohta aastas jääb 1500 ja 1700 euro vahele (so keskmiselt 120-140 eurot kuus), mis peab katma nii haldus-, kommunaal- kui ka investeeringute kulud. Erasektori võrdlusbaasis jääb käive nn apartmendi kohta ca 3000-4000 euro vahele aastas, so kaks kuni kaks ja pool korda enam.

Personalikulude osakaal käibest on 17%-28%. Intervjuud näitasid, et erasektoris jäävad halduskulud kokku (mis sisaldab ka seonduvad personalikuludid) pikaajalisel üüril 10% kanti käibemahust. Seega suurte ülikoolide opereerimisel on need kulud ca 2-3 korda suuremad kui erasektoris. Majutuskohtade arv töötaja kohta jääb 33 ja 94 vahele. Erasektori võrdluses on see ligikaudu 75.

Tabel 3. Suuremate ülikoolide üliõpilasmajutust haldavate MTÜde majandusnäitajad 2022. aastal

|   | MTÜ Tartu<br>Üliõpilasküla                                  | TTÜ Üliõpilasküla MTÜ                    | MTÜ Dormitorium                  |
|---|---|--|----------------------------------|
| Elamute arv   | 11  | 11                                       | 4                                |
| Kohtade arv   | 2800 (Tartu linnas), 96<br>(Viljandis)<br>1838 (tubade arv) | 2476 (kohtade arv)<br>336 kohta (hostel) | 757 (kohtade arv)<br>46 korterit |
| Töötajate arv<br>(täistööajale taandatud)               | 32  | 36                                       | 24                               |
| Käive (EUR)   | 4 688 443   | 4 381 706                                | 1 393 390                        |
| Palgakulu (EUR)   | 804 291   | 980 318                                  | 394 468                          |
| Põhivara kokku ja muutus<br>eelneva aastaga (EUR)       | 506 441<br>-52 299  | 2 307 084<br>-87 583                     | 1 228 010<br>+ 11 345            |
| Aasta tulem (EUR)                                       | 225 361   | 57 984                                   | 42 613                           |
| Ligikaudne käive<br>ühislamu koha kohta<br>aastas (EUR) | 1562  | 1564                                     | 1741                             |
| Personalikulude osakaal<br>käibest                      | 17%   | 22%                                      | 28%                              |
| Majutuskohta töötaja<br>kohta (indikatiivselt)          | 94  | 78                                       | 33                               |

Erasektor on suutnud turutingimustel Tallinnas ja Tartus nn mikroürielamuid rajada ja käitada. Pärnus neid ei ole tekkinud ja intervjuudes viidatakse Pärnu üürituru eripäradele ja suurele volatiilsusele, kus sügis-talvisel perioodil on suur pakkumine ja suvisel perioodil nõudlus. Klassikalised üliõpilaselamute kohamaksumused ei taga investeeringu tootlikkust. Tartus erasektori poolt pakutavad pikaajalise rendiga mikrokorterite (nt *Hugo.Stay*) hinnad jäävad 400 euro kanti ühes kuus ehk on sihitatud pigem parema maksevõimega õppuritele (eelkõige välisüliõpilased). Seega on selge, et Pärnu on üliõpilaselamute puhul turutõrge, kus investeering ei võimalda seda kulupõhiselt ilma avaliku sektori poolse toetusteta ellu viia. Vaata täpsemalt arvutused osas 4.5.

Erasektoriga koostöös ehk PPP põhimõttel üürielamu rajamine vajab paljude asjaolude täpsustamist. Seoses ärisaladusega ei ole arendajad valmis väga täpselt oma investeeringute ja opereerimise kogemuste andmeid avaldama, kuid on valmis nendel teemadel vahetul kohtumisel arutlema ja koostöövõimalusi tutvustama. Raportis toodud näited ja arvestused indikeerivad, et erasektor võib nii investeeringu juhtimisel ja opereerimisel olla efektiivsem kui avalik sektor. Samas võib nende kasumiootus (mida avalikul sektoril ei ole) efektiivsena toimise nullida. Teisalt on praegu erasektoris investeeringuks vaba kapitali, mida omavalitsustel erinevate valdkondade arendustegevuste vajaduse tõttu napib.

Üks väljakutse on nii **avaliku sektori kui PPP vormis** projekti realiseerimisel **erinevate omanikega osapoolte** ring. Koolid, kus potentsiaalne sihtgrupp õpib, kuuluvad riigile (PHKP, Koidula Gümnaasium), kohalikele omavalitsustele (Ühisgümnaasium), erasektorile (Gamecan, tehnoloogiakool) või kuulub avalik-õiguslikele institutsioonidele (kolledž/ülikool). Teoreetiliselt on võimalik osapoolte ühine juriidiline isik luua (SA või OÜ), kes arendustega tegeleb ja seda finantseerib, kuid erinevate omanike ringis ei pruugi see olla kõige lihtsam. Ka pikaajaliste kohustuste võtmine, nt PPP raames teenuse osutamine, ei pruugi omanike mitmekesisuse tingimustes olla lihtne. Seega näib, et kõige **otstarbekam on arenduse vedamine kohalike omavalitsuste** kui maakonna arendustegevuse suunajate poolt, kaasates võimalusel avaliku sektori toetust arenduse turutõrke ulatuses.

Põhimõtteliselt on toimetud kaks varianti - avaliku sektori mudel ja PPP mudel. Viimasel võivad olla erinevad koostöövormid. Valik ja koostöövorm sõltub ka finantseerimise mudelist ja üürielamu kasutamise paindlikkuse ulatusest. Sealhulgas kasutatava toetusmeetme riigiabi reeglitest Erasektor võib pakkuda soodsamat hinda mingite teiste arendustegevuste arvelt (nt müügiks suunatud korterid, ärikinnisvara vm), mis vajaks aga eraldi mõtestamist ja majandusliku tasuvuse arvestust.

**PPP variandi** puhul tuleb leida lahendus, mis võimaldab **tuvastada turutõrke** mahu, st mingis vormis tuleb läbi viia alampakkumine. Realistlik lahendus on anda ette mikroüürielamu baastingimused (nt kohtade arv, pika- ja lühiajalise rendi osakaal, hoone suurus, lisateenusteks vajaliku pinna suurus ja eripärad jt) ning hankida taskukohast hinda. Hankel pakutakse seda hinda, mis jääb turutingimustel taskukohasest hinnast puudu ehk avaliku sektori toetuse mahu vajadust.

Teine variant on **anda ette pikaajaline tellimus**, nt 150 kohta 10 aastaks koos opereerimise paindlikkuse võimalustega (nt lühike müük suvisel perioodil) ja avaliku sektori toetuse

mahuga. Nn superministeeriumi mudel, mis on tehtud 20-aastase hoonestusõiguse ja kokkulepidud (indekseeritud) rendihinnaga.

Kolmas variant on moodustada **ühine äriühing erasektori ja avaliku sektori** (KOVide) poolt, kuhu KOVid lisavad omaosaluse (toetuse maht) ja erasektor investeerib ülejäänud. (Näiteks, Linnamäe üürimaja mudel). Vajalik on kokku leppida opereerimise mehhanism ja paindlikkuse ruum (äriplaani muutmise võimalused), sest kui tekib kahjumlikkus, peab olema võimalus turu olukorrale reageerida.

Otsustamist vajab ka, kas pakutakse pikaajalist hoonestusõigust või jääb kinnistu arendajale. See mõjutab nii ettevõtjate motivatsiooni kui hinnastamist.

Analüüsi käigus läbi viidud intervjuud andsid koostöö vormi osas vastandlikke tulemusi. Ühelt poolt on ootus, et sellise avaliku sektori tellimuse puhul oleks investeeringu teostamise ja opereerimise mehhanismi valikud võimalikud lahtised, mis jätaks ettevõtjatele võimaluse ise võimalikult tõhusat äriplaani kujundada. Teisalt, mida täpsemalt on tingimused ette antud, seda paremini saab teha kulutõhususe, kasumlikkuse ja tasukohasuse arvutused. Seega on igal juhul vajalik konsultatsioonimehhanism erasektoriga. Üks võimalus on läbi viia vastav ideekavandite konkurss. Tõsi, kuna see on avalik, siis ei saa ettevõtjad seal näidata väga täpseid arvestusi.

Erasektori esialgne hinnang on, et hinnastamine ja taskukohasus sõltub paljuski ka **asukohast** ja sellest, kas ja kui palju on vaja investeerida **maa** ostmisse ja **kommunikatsioonide** rajamisse. Samuti, kui soov on saada võimalikult soodsat hinda, siis võib odavam olla rekonstrueerida mõni vana sobilik hoone kui rajada täiesti uus. See seab muidugi piiranguid funktsionaalsusele.

Need küsimused vajavad eraldi läbirääkimist ja konsultatiseone, milleks uuringu läbiviijatel ei olnud volitusi.

## 4.2. Investeeringu maht ja tingimused

Nii nagu tavapärase kinnisvara investeeringu puhul, nii on ka multiühiselamu teostamisel peamiste kulumõjudega hoone suurus (sh üldpinnad) ning ehitamise ja sisustuse maksumus. Ühelt poolt sõltuvad need kulud kvaliteedistandarditest, mida hoonele seatakse ning teisalt ehituse ja sisustuse hinna turuolukorrast. Esimene on otsustuskoht lähteülesande koostamisel ja teine sõltub oluliselt ka projekti teostamise ajast. Hetkeseisus ei oska ka arendajad päris täpselt öelda, kuidas turuseis muutub, kuna samaaegselt on nii majanduslangus, inflatsioon kui laenuintresside tõus.

Määratleme investeeringu rahalist teostamist mõjutavad muutujad järgmiselt.

Hoone suurus, mille valikuid kujundavad tubade suurus, üldpindade maht ja lisateenuste (sotsiaalsete tegevuste) pindade maht. Kaasaegsed ja majanduslikud tõhusad mikroürielamute tubade suurused on vahemikus 12-20 m<sup>2</sup>, väiksemate apartementide puhul 13-14 m<sup>2</sup>. TalTech'i ühiselamute apartemendid on umbes samas suured (nt

ühekohaline apartement koos dušši, WC ja kööginurgaga) ehk 16-17 m<sup>2</sup>. Kahekohaline boks on suurusega 15-17 m<sup>2</sup>, millele lisandub köök, WC ja pesuruum mahus ca 1/4-1/3 tubade pinnast, seega inimese kohta ca 10 m<sup>2</sup> (kaks tuba kokku 30 m<sup>2</sup> ning köök ja pesuruum 10 m<sup>2</sup>). Tallinna Ülikooli Karu tn 17 ühiselamus on pindade maht umbes samas suurusjärgus TTÜ ühiselamu näitega. Enamus üüripindadest koosnevad kahest kahe ja kahest kolmekohalisest toast (a 17 m<sup>2</sup>) ja nende ühisest köögist. WC ja pesuruum on kahe boksi (ehk viie inimese) peale ühine. Seega pind inimese kohta ei erine oluliselt nn vanades ja kaasaegsetes ühiselamutes, kuid viimastes on tagatud privaatne apartement.

Kõikides võrdluskaasustes on üldpindade maht on ca 25-30% elamispindade mahust. Lisateenuste ja sotsialiseerumisalade puhul tuleb arvestada täiendava ruumimahuga (mis kasvatab ka üldpindade mahtu). Tabelis 4 olevas näites on ühistegevuse ala olemas Kadaka HUBis (osalt sellest on tingitud ka pinna vahe keskmiselt toa kohta).

Tabel 4. Ühiselamu ja mikroürielamute suuruse näited

| Näide                                   | Väiksema apartemendi suurus (keskmiselt), m <sup>2</sup> | Suurus koos üldpindadega (suletud netopind) | Korterite arv                 | Kokku keskmiselt hoone m <sup>2</sup> toa kohta           |
|---|--|---|-------------------------------|---|
| Kadaka HUB                              | 14   | 3724  | 144                           | 26  |
| Alfred Apartments <sup>4</sup>          | 14   | 2065  | 108                           | 19  |
| TTÜ „klassikaline“ ühiselamu (Mustamäe) | 40 (neljale)   | 9739 (köetav pind)                          | 340 kohta (Akadeemia tee 7/1) | 28 m <sup>2</sup> koha kohta; 57 m <sup>2</sup> toa kohta |
| TLU „klassikaline“ ühiselamu (karu 17)  | 85 (10 in) <sup>5</sup><br>(1 tuba 17 m <sup>2</sup> )   | 8781  | 381 kohta (karu)              | 23 m <sup>2</sup> koha kohta; 78 m <sup>2</sup> toa kohta |

### Näited mikroürielamute ja ühiselamute suurustest ja hindadest

#### Kadaka hub(Tallinn, Mustamäe)

<https://kadakahub.ee/toad/>

Studio 12-20 m<sup>2</sup>, valdavalt 13-14 m<sup>2</sup>, hind 349 EUR/ kuu; 20 m<sup>2</sup>409 EUR / kuu .Kommunaalkulud lisanduvad.

#### Alfred apartments (Keila)

<https://alfredapartments.ee/>

Studio 15-20 m<sup>2</sup>, valdavalt 14-16 m<sup>2</sup>, hind 290-325 EUR/ kuu. Kommunaalkulud lisanduvad, 50 EUR suvel ja 70 EUR talvel toa kohta.

<sup>4</sup> <https://dea.digar.ee/?a=is&oid=keilaleht20180413&type=staticpdf&e=-----et-25--1--txt-txIN%7ctxTI%7ctxAU%7ctxTA----->

<sup>5</sup> [https://dormitorium.ee/karu\\_maja/karu-17-majaplaanid/](https://dormitorium.ee/karu_maja/karu-17-majaplaanid/)

#### Mustamäe ühiselamud (Tallinna Tehnikaülikool)

<https://taltech.ee/majutus-akadeemia-7-1>

Üks tuba kahele jagatud köök ja WC, 15-17 m<sup>2</sup>; üks koht kaheses toas 144 EUR kuu ja üksi kahes boksis 318 EUR kuu). Kommunaalkulud sisalduvad hinnas.

#### Karu ühiselamu (Tallinna Ülikool)

[https://dormitorium.ee/karu\\_maja/](https://dormitorium.ee/karu_maja/)

Üks tuba kahele 14 m<sup>2</sup> ja kolmele 17 m<sup>2</sup>; koht kaheses toas 85-100 EUR kuu (väiksem või suurem tuba), privaattuba 225 EUR kuu. Kommunaalkulud lisanduvad.

Investeeringu kogumaksumust mõjutab samuti kaasatava **kapitali päritolu**: investorid, arendajad, pangad, KOVide/ riigi omavahendid ja avaliku sektori toetused. Panga intressid on praegu u 5% ja enam ning ettevõtjate ootus on minimaalselt 10% tootluseks sellises äriprojektis. Seega tuleks kaasatava kapitali kuluks koostöös erasektoriga arvestada u 15% aastas investeeringust, mis peaks tagama nii laenukapitali teenindamise kui ka oodatava tootluse. Avaliku sektori poolt finantseeritav osa (nt toetus või oma eelarvelised vahendid) vähendavad selle võrra laenukapitali kaasamise (intressid) ja erainvesteeringute (tootlus) kulusid.

Ehitusmaksumuses tuleb hetkel arvestada minimaalselt ca 2000 m<sup>2</sup> ja sisustus u 10% ehituse maksumuse mahust.

### 4.3. Opereerimine ja halduskulud

Opereerimisel tuleb eristada pika- ja lühiajalist renti. Pärnu linna üürikinnisvara turu probleemiks on volatiilsus, kus suvel üüritakse peamiselt lühikeseks ja talvel pikaks perioodiks. Lühikese ja pika üüri puhul tuleb arvestada märkimisväärse opereerimise kulude erinevusega. Lühikesel perioodil on suurem koormus lepingute sõlmimisele, koristamisele, klientidega suhtlemisele jne. Hinnanguliselt on pika perioodi halduskulud u 10% ja lühikesel u 25% käibest.

Samas on õpilaste majutusvajadus valdavalt talvisel perioodil (september kuni juuni) ja lühikese üüri võimalus on teoreetiliselt just suvisel perioodil. Samas on osa õppureid, kes vajavad elukohta aastaringselt, mida Pärnu üürikorterite turg ei paku.

Kaasaegsed mikroürielamud on maksimaalselt automatiseeritud ja digitaliseeritud, st kasutatakse kiipkaardisüsteemi, mis tagab turvalisuse ja lubade olemasolu (nt makstud tasud või ligipääs jõusaalile või rattalaenutusele). Turvakaameratega on tagatud nii hoone kui ümbruse turvalisus.

Erasektoris kasutatakse põhimõtteliselt kahte opereerimise mudelit: *in-house* ja teenuste sisseostmine. Nende valik on puhtalt majanduslik, st kus jookseb piir inimes(t)e tööle võtmiseks ja teenuse sisseostmiseks. Üldjuhul ostetakse sisse välisosade haldus (muruniitmine, lumelükkamine, väliskoristus) ja spetsiifilisemad tugiteenused (nt elektrik,

pisiremondid). Lepingute sõlmise saab sisse osta maaklerteenusena või ise korraldada. Kasutatakse mõlemat lahendust. Suures pildis saab öelda, et ca 150 apartemendiga üürimaja, kus on peamiselt pikaajalised kliendid, on vajalik ca 1,0 koormust maakler-administraatorit, kes sõlmib lepingud, suhtleb klientidega ja ca 1,0 koormus haldusspetsialist, kes tagab hoone üldpindade korrashoiu ja muud abistavad tegevused (korterite koristus on sellisel juhul sisse ostetud). Lühiajalise üüri puhul kasvab töötajate arv oluliselt, sest kliendisuhtlust on enam ja tekib suur koristamise maht (sisuliselt hotelli toimimise loogika, kus iga päev kliendid vahetuvad).

Kommunaalkulud on 4-5 EUR m<sup>2</sup> kohta ehk ca 50-70 EUR kuus ühe mikroüürielamu korteri kohta. Loomulikult sõltuvad need oluliselt ka hoone energiatõhususest ja muust funktsionaalsusest.

Seega on haldus- ja kommunaalkulud ca 6-8 EUR m<sup>2</sup> kohta, millest halduskulud moodustavad 2-3 EUR m<sup>2</sup> (so ca 10% üürihinnast) ja kommunaalkulud 4-5 EUR m<sup>2</sup> (15-20% üürihinnast).

#### 4.4. Taskukohasus: turuseis ja sihtgrupi ootused hinnale

Kinnisvaraportaalis ww.kv.ee pakuti oktoobris 2023 Pärnu linnas ligikaudu 250 üürikorterit, nendest 110 kesklinnas. Ühetoalised korterid oli pakkumisel ruutmeeri hinnaga vahemikus 8-12 EUR m<sup>2</sup>, kuumaksega vahemikus 250-350 eurot 20-30 m<sup>2</sup> korteri eest.

Seega ruutmeeripõhises arvestuses on talvise perioodi Pärnu üüri hind samas suurusjärgus ülikoolide ühiselamute koha „üks koht kaheses boksis“ ruutmeetri hinnaga. Viimaste puhul, kuna pinda on vähe (ca 15 m<sup>2</sup>kahepeale) on hind koha kohta ca kaks korda väiksem (ca 100-150 EUR kuus). Mikroüürielamute puhul on uue apartemendi ruutmeeri üürihind ca 22-25 EUR Tallinnas ja kuu koguhind samas suurusjärgus Pärnu kallimate korteritega (so alates 350 EUR kuu).

Seega on soovitus hinnaarvestuses mitte lähtuda ruutmeeri hinnast, sest see sõltub liiga paljudest teguritest ja hoone/ ruumi funktsionaalsusest. Pigem võtta vaatlusühikuks sobilike tingimuste ja kvaliteediga apartemendi/ toa ühe kuu üürihind. Selles võrdluses lõppevad Pärnu üüriturul pakutavate korterite hinnad seal, kus algavad Tallinna uute mikroüürielamute korterite hinnad (so ca alates 350 EUR), mis on ühtlasi investearu äärelise teostatavuse piiriks hetkel.

Loomulikult mõjutab hinda (üürikorterite turul) ka elamu asukoht.



## Sihtgrupi ootused

Analüüsi käigus viidi sihtgrupi seas läbi miniküsitlus, et välja selgitada õppurite arvamused elamispinna vajaduse ja taskukohasusega seonduvalt. Küsitlusele vastas 228 Pärnu koolide (Pärnumaa Kutsehariduskeskus, Tartu Ülikooli Pärnu Kolledž, Pärnu Gümnaasiumi ja Full Cycle Game Academy – Gamecan) õppurit. Vastajate jaotus ei olnud proportsionaalne. Kasutati lumepallivalimit, kus küsitlust jagati eri kanalite kaudu õppurite seas. Küsitlus ei pretendeeri representatiivsele õppurite arvamusele, vaid on üheks sisendiks, mis indikeerib ühiselamu/ mikroürielamu vajadust ja taskukohasust sihtgrupi hinnangul. Lisaks vesteldi täiendavalt õppurite esindajatega, et nende õppimise ajal kasutatava elukohaga seonduvat ja võimaliku mikroühiselamu kontspetsiooni täpsustada.

Küsimusele „*Minu arvates on kaugemalt Pärnus õppivatele õppuritele piisavalt elamisvõimalusi (üürikortereid, ühiselamu kohti)?*“ vastas „jah“ 47% ja „ei“ 53% küsitlusele vastanud õppuritest. Seejuures PHKP ja GameCan õppuritest kaks-kolmandikku vastas küsimusele „jah“ ning gümnaasiumide ja kolledži õppuritest kaks-kolmandikku vastas „ei“. Samas 89% vastajatest pidas ühiselamut vajalikuks vastates küsimusele „*Kui vajalikuks Sa pead Pärnu haridusasutuste õppuritele suunatud eraldi mikroürielamut/ ühiselamut?*“ „väga vajalik“ (55%) või „pigem vajalik“ (34%).

Tabel 5. Vastuste jaotus küsimusele „*Minu arvates on kaugemalt Pärnus õppivatele õppuritele piisavalt elamisvõimalusi (üürikortereid, ühiselamu kohti)*“.

|       | PKHK<br>(n=65) | Kolledž<br>(n=108) | GameCan<br>(n=13) | Gümnaasium<br>(n=42) | Kokku<br>(n=228) |
|-------|----------------|--------------------|-------------------|----------------------|------------------|
| Jah   | 68%            | 39%                | 62%               | 33%                  | 53%              |
| Ei    | 32%            | 61%                | 38%               | 67%                  | 47%              |
| Kokku | 100%           | 100%               | 100%              | 100%                 | 100%             |

Tabel 6. Vastuste jaotus küsimusele „*Kui vajalikuks Sa pead Pärnu haridusasutuste õppuritele suunatud eraldi mikroürielamut/ ühiselamut?*“.

|                     | PKHK<br>(n=65) | Kolledž<br>(n=108) | GameCan<br>(n=13) | Gümnaasium<br>(n=42) | Kokku<br>(n=228) |
|---------------------|----------------|--------------------|-------------------|----------------------|------------------|
| Väga vajalik        | 62%            | 51%                | 61%               | 50%                  | 55%              |
| Pigem vajalik       | 32%            | 33%                | 31%               | 41%                  | 34%              |
| Nii ja naa          | 6%             | 14%                | 8%                | 9%                   | 11%              |
| Pigem mitte vajalik | 0%             | 1%                 | 0%                | 0%                   | 0%               |
| Pole üldse vajalik  | 0%             | 1%                 | 0%                | 0%                   | 0%               |
| Kokku               | 100%           | 100%               | 100%              | 100%                 | 100%             |

Vastajatel paluti 10-pallisel skaalal hinnata erinevaid mikroüürikorteriga/ ühiselamuga seotud asjaolusid. Vastajate keskmisena hinnati olulisemaks soodsat hinda (9,06), järgnes privaatsus (8,69), kvaliteet (8,1) ja asukoht (7,48). Kõige madalamalt hinnati (6,18) vajadust kasutada elamist aastaringsest. Tulemused, kus oluline on soodne hind ja privaatsus, on

oodatavad. Mõneti ootamatu oli vastajate väiksem olulisuse hinnang elamu suvise kasutamise vajadusele. See võib viidata, et üürituru hooajaline volatiilsus ei ole nii kriitiliseks probleemiks. Enamiku küsimuste keskmised hinnangud erinevate koolide õpilastel ja vanuserühmadel ei erine oluliselt.

Tabel 7. Vastused küsimusele „Kui oluliseks pead mikroüürikorterit/ ühiselamu puhul järgmist“ skaalal 1-10, kus 1 tähendab „pole üldse oluline“ ja 10 „ülioluline“.

| Muutuja  | Keskmine | Standardhälve |
|--|----------|---------------|
| Soodne hind  | 9,06     | 1,37          |
| Privaatsus (elamise kasutamine üksinda)                        | 8,69     | 1,62          |
| Kvaliteet (kaasaegne hoone ja sisustus jm)                     | 8,10     | 1,72          |
| Asukoht kooli lähedal  | 7,48     | 2,10          |
| Võimalus veeta vaba aega ja lävida teiste õppuritega           | 7,07     | 2,29          |
| Võimalus kasutada elamist aastaringsest (sh suvisel perioodil) | 6,18     | 2,72          |

Vastajatel paluti kirjutada, milline on nende arvates taskukohane hind elamisele õpingute ajal kolme tüüpi üürielamu puhul: 1) üksi korteris koos oma köögi, vannitua ja tualetiga (nn apartement), 2) üksi toas jagatud köögi, vannitua ja tualetiga (nn üksi boksis) ja 3) kahekesi toas jagatud köögi, vannitua ja tualetiga (nn kahekesi boksis). Keskmiseks taskukohaseks hinnaks osutus vastavalt 233, 145 ja 113 eurot koos kommunaalmaksetega. Privaatsust peetakse oluliseks (sh eriti GameCan ja kolledži õppurid) ning seda on eelkõige võimalik tagada omaette apartemendiga, mille eest ollakse valmis tasuma ühes koos keskmiselt vahemikus 257-361 eurot, mis on talvise perioodi Pärnu korterituru üürihind ilma kommunaalkuludeta. Seega taskukohasuse ootus on ca 100 eurot madalam turuhinnast. Jagatud toa ja sanitaarruumidega variandi puhul jääb taskukohasuse hinnang umbes sellele tasemele nagu see on suurte ülikoolide ühiselamutes.

Tabel 8. Vastajate keskmine vastus küsimusele „Milline oleks Sinu arvates taskukohane hind Pärnus õpingute ajal kasutatava uue ja kvaliteetse, hea asukohaga üürielamispinna eest ühes koos?“ (vastaja arvates taskukohane ühe kuu üüri (eur) (koos kommunaalmaksetega) hind)

|   | GameCan | Kolledž | PKHK | Gümnaasium | Keskmine |
|---|---------|---------|------|------------|----------|
| Üksi korteris (oma köök, vannituba, WC)     | 361     | 257     | 182  | 206        | 233      |
| Üksi toas (jagatud köök, vannituba, WC)     | 217     | 168     | 100  | 133        | 145      |
| Kahekesi toas (jagatud köök, vannituba, WC) | 184     | 123     | 86   | 103        | 113      |

## 4.5. Investeeringu maksumuse ja taskukohase teostatavuse piirid

Järgnevalt on esitatud multiühiselamu investeeringu indikatiivne maksumus ennekoike eesmärgiga saada ülevaade elamispinna rendimaksumusest õppurite jaoks. Arvutused lähtuvad järgmistest eeldustest:

- rajatakse apartement-tüüpi mikroüürikorterid;
- apartemente on 150, keskmise suurusega 15 m<sup>2</sup>;
- arvestatud on sotsialiseerumiseks ja ühistegevusteks kasutatava pinnaga 150 m<sup>2</sup>;
- üldpindade osakaal 30% elamis- ja sotsiaalsest pinnast.

Sellistel tingimustel oleks suletud netopinna maht 20 m<sup>2</sup> ühe üürikorteri kohta, mis on samal tasemel viimasel ajal rajatud (ja kaasustena kirjeldatud) üürielamutega.

Järgnevad arvutused on tehtud eeldusel, et kinnistu soetamise kulud ei tule teha ehk see antakse kasutada kohaliku omavalitsuse poolt.

Tabel 9. Potentsiaalse üliõpilaste mikroüürielamu suuruse parameetrid

| Parameeter                           | Suurus | Selgitus                                     |
|--------------------------------------|--------|--|
| Kohti                                | 150    | Hinnanguline minimaalne kohtade vajadus      |
| Pind korteri kohta (m <sup>2</sup> ) | 15     | Kaasaegsete mikroüürielamute keskmine        |
| Kokku pind (m <sup>2</sup> )         | 3120   |  |
| Elamispind (m <sup>2</sup> )         | 2250   |  |
| Ühistegevuste pind (m <sup>2</sup> ) | 150    |  |
| Üldpind (m <sup>2</sup> )            | 720    | 30% mahust, sõltub projektist, kaasuste tase |
| m <sup>2</sup> apart kohta           | 20     |  |

Nendel eeldustel ja ehituse maksumusega 2000 EUR/ m<sup>2</sup> (mis on viimase aja hangetel enam-vähem realistlik tase), millele lisandub 200 EUR/ m<sup>2</sup> korterite sisustuse maksumus ehk kokku ehitus ja sisustusmaksumus 2200 EUR/ m<sup>2</sup>, kujuneks ühiselamu rajamise hinnaks ligikaudu 6,7 miljonit eurot. Koos 5% laenuintressidega (kui ehitus finantseeritakse 100% laenuga 10 a perioodil) kujuneks investeeringu kogukuluks 8,5 miljonit eurot ehk 56 766 eurot korteri kohta. Erasektor ootab umbes 10% tasuvust, mille kohaselt kujuneks korteri rendimaksumuseks 476 eurot kuus (kõik eeltoodud summad on ilma käibemaksuta). See on liiga kõrge hind arvestades Pärnu üüriturgu ja sihtrühma hinnaootust ja ka teiste üürielamute ja ühiselamute hindade. Koos kommunaalkuludega läheks hind üle 560 euro kuus.

Tabel 9. Indikatiivne mikroüürikorteri investeeringu ja ühe kuu üürimaksumuse arvestus 150 kohalise elamu puhul\*\*.

| Ehitus                  | m <sup>2</sup> hind | 100% omavahendid | Toetus 30% | Toetus 50% | Toetus 30% + lühike müük* |
|-------------------------|---------------------|------------------|------------|------------|---------------------------|
| Ehitus m <sup>2</sup>   | 2000                | 6 240 000        |            |            |                           |
| Sisustus m <sup>2</sup> | 200                 | 450 000          |            |            |                           |

|   |      |                  |                  |                  |                         |
|---|------|------------------|------------------|------------------|-------------------------|
| <i>Toetus ja omatulud</i>                     |      | 0                | 2 007 000        | 3 345 000        | 2 007 000+<br>1 650 000 |
| <i>Maksumus (omafin)</i>                      | 2200 | 6 690 000        | 4 683 000        | 3 345 000        | 4 683 000               |
| <b><i>Maksumus koos intressidega (5%)</i></b> |      | <b>8 514 939</b> | <b>5 960 457</b> | <b>4 257 469</b> | <b>4 310 457*</b>       |
| <i>Maksumus per apartement</i>                |      | 56 766           | 30 736           | 28 383           | 28 736                  |
| <i>Rent kuus tootlusega 10% per apart</i>     |      | 473              | 331              | 237              | 239                     |
| <i>Halduskulud</i>                            |      |                  |                  |                  |                         |
|   | 6    | 90               | 90               | 90               | 90                      |
| <i>Kommunaalid</i>                            | 4    | 60               | 60               | 60               | 60                      |
| <i>Haldus</i>                                 | 2    | 30               | 30               | 30               | 30                      |
| <b><i>RENT KOKKU KUUS (eur)</i></b>           |      | <b>563</b>       | <b>421</b>       | <b>327</b>       | <b>329</b>              |

\*Maha arvestatud nn lühikese müügi tulu 10 a jooksul

\*\* Ilma kinnistu soetamise kuluta

Teine arvutus on tehtud tingimusel, et 30% investeringu maksumusest ehk 2 miljonit on võimalik katta avaliku sektori toetusega. Sellisel juhul kujuneks apartemendi rendihinnaks 331 eurot ilma ja 421 eurot koos kommunaalkuludega. Kolmas arvutus on 50% ehk 3,3 milj euro toetusega, millisel juhul kujuneks rendihinnaks 237 eurot, koos kommunaalkuludega 327 eurot. Neljas arvutus on tehtud eeldusel, et projekti finantseeritakse 30% ehk 2 milj euro ulatuses toetusega ja et kolmel suvekuul müüakse apartementi lühikese rendiga (täiesti ärilistel tingimustel, mis toob tulu aastas 165 000 eurot; arvatud tingimustel 50 eurot päev, 30 päeva kuus, kolm kuud, miinus opereerimise kulud 25% käibest), mille tulu võimaldab saada talvise perioodi üürihinda alla. Lühikese müügi tulu (kust on maha arvestatud kulud) läheks omafinantseeringu kuludest maha. Arvestus on tehtud 10 a perioodi peale. Sellise versiooni hind tuleks sisuliselt sama 50% toetuse mudeliga.

Viimase kahe versiooni hinnatase oleks ligilähedane sihtgrupi taskukohasuse ootusega ja Pärnu linna talvise perioodi üürikorterite turu seisuga.

Kaaluda võib ka nn klassikalise ühiselamu (blokkide ning jagatud köögi ja pesuruumidega) loomist ja/või selle kombinatsiooni apartement-tüüpi rendikorteritega. Mida mitmekesisem on korterite ja rendi-tüüpide profiil, seda suuremaks muutuvad ka halduskulud. Jagatud korteritega ühiselamute huvi ei ole eeldatavasti piisavalt suur, et selle rajamine tasuks ära. Seda selle pärast, et esiteks, selline ühiselamu ligi pooles ulatuses kasutama on Pärnu Kutsehariduskeskuses olemas ja teiseks, sihtgrupi peamine osa (kolledž, Gamecan) ootab privaatsemaid lahendusi. Samuti oleks sellisel versioonil välistatud lühikese perioodi müük ehk üks tasuvuse tagamise võimalusi.

Samadel tingimustel nagu eelmise arvutuse puhul, kuid 2+2 boksi ja nende ühise köögi süsteemiga (15 m<sup>2</sup> tuba + 15 m<sup>2</sup> tuba + 15 m<sup>2</sup> köök ja pesuruumid) kujuneks 10 a perioodis koha maksumuseks koos kommunaalkuludega 100% omafinantseeringu juures 447 eurot, 30% omafinantseeringu juures 340 eurot ja 50% omafinantseeringu juures 269 eurot. Selline hinnatase on taskukohase hinna ootusest 2-3 korda kõrgem ja ei jää palju maha privaatsest mikroüürielamu lahendusest. Lisaks tuleb jagatud tubade puhul arvestada ka suurema halduskuluga.

Tabel 10. Ühiselamu koha kuu üürimaksumuse arvestus 2+2 elanikuga boksisüsteemi puhul.

| Ehitus                                   | M2 hind (eur) | 100% omavahendid | Toetus 30%       | Toetus 50%       |
|--|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Ehitus m <sup>2</sup>                    | 2000          | 4 719 000        |                  |                  |
| Sisustus m <sup>2</sup>                  | 200           | 333 000          |                  |                  |
| Toetus ja omatulud                       |               | 0                | 1 515 600        | 2 526 000        |
| Maksumus (omafin)                        | 2200          | 5 052 000        | 3 536 400        | 2 526 000        |
| <b>Maksumus koos intressidega (5% a)</b> |               | <b>6 430 116</b> | <b>4 501 081</b> | <b>3 215 058</b> |
| Maksumus koht                            |               | 42 867           | 30 007           | 21 434           |
| Rent kuus tootlusega 10% per koht        |               | 357              | 250              | 179              |
| Halduskulud                              | 6             | 90               | 90               | 90               |
| <b>RENT KOKKU KUUS (eur)</b>             |               | <b>447</b>       | <b>340</b>       | <b>269</b>       |

## 5. Kooskõla rahastusmeetmega

Regionaalarengusse suunatud rahastusmeetme „Kättesaadavad kvaliteetsed avalikud teenused“ eesmärk on parandada avalike teenuste kättesaadavust ja kvaliteeti, korraldades teenuseid kaasaegselt, lähtuvalt rahvastiku vähenemisest, vananemisest ja sihtrühma vajadustest ning soodustades kohaliku omavalitsuse üksuste koostööd mõjusate, terviklike avalike teenuste ja teenusvõrgustike arendamise algatuste elluviimisel, tagades sealjuures erinevate ühiskonnagruppide võrdse kohtlemise ja ligipääsetavuse.

Pärnu maakonnale ette nähtud toetuse maht on 7 044 133 eurot. Toetuse maksimaalne määra on kuni 60% projekti abikõlbulike kulude maksumusest, st et võimalik on teostada kuni 11,7 miljoni eurone projekt kui kogu toetus suunata sellesse. Minimaalne toetuse summa projekti kohta on 0,4 ja maksimaalne 1,5 miljonit eurot. Juhul kui projektis osalevad KOVid, siis suureneb maksimaalne toetus 1,5 miljoni euro võrra iga kaasatud KOVi kohta.

**Multiühiselu loomine on kookõlas rahastusmeetmega**, sest tegeleb avaliku teenuste tagamisega teenuse puhul, kus on turutõrge ja selge vajadus. Turutõrke ulatus ja teenuse täpsem tüüp vajab projekti ettevalmistuse käigus fookuseerimist. Samuti on projekt integreeritud teiste tegevustega, sh haridusteenuste tagamisega erinevate koolide ja haridusliikide lõikes, regionaalse arengu ja ettevõtluskeskkonna arendamisega ja kohalike omavalitsuste ühistegevusega.

### Multiühiselu projekti seosed arengudokumentidega

#### Pärnumaa arengustrateegia

Teadmuspõhise majanduse tuumvaldkonna prioriteet on kestliku ja koostöövõimelise ettevõtluskeskkonna kujundamine, maakonna konkurentsivõime tõstmine ning majanduse arengut pärssiva tööjõuprobleemi leevendamine. Märksõnad on regionaalset arengut toetava avatud innovatsioonikeskuse rajamine koos ressursimajanduse fookusega kompetentsikeskusi ühendava ja teadmussiirde taristuna toimiva innovatsioonilinnakuga, noorte ettevõtlikkuse ja

ettevõtlusteadlikkuse kasvatamine ning tööjõu ettevalmistamine maakonna ettevõtete vajadustega haakuva tehnilise ja infotehnoloogia alase hariduse abil.

Lisaks on projekt selgelt seotud Pärnumaa **arengu strateegiliste aluste punktidega** 1.2. Paindlike, kaasaegsete ja mitmekülgsete õpivõimaluste kättesaadavus elukestvas õppes; 2.1. Kestlik ja koostöövõimeline ettevõtluskeskkond ja 2.3. Ettevõtlusteadlikkuse arendamine ja tööjõu ettevalmistamine (Pärnumaa arengustrateegia 20235+, lk 22).

**Perspektiivsed ühisprojektid:** Õpilaste ja tudengite ühiskodu (Pärnumaa arengustrateegia 2035+, lk 30)

#### **TÜ Pärnu Kolledži arengukava**

9.4. Osaleme õpilaskodu/hosteli loomisel. Leiame võimalused koostöös teiste asutustega luua Pärnusse üliõpilaskodu või -hostel, et tekitada õppurite sotsialiseerumist soodustav keskkond, mis aitab ühtlasi lahendada suvist Pärnu kõrgehinnalist majutusprobleemi. See võimaldab kolledži tudengitel teha suvist praktikat kohapeal ning elada aastaringselt aktiivset üliõpilaselu. Leiame sobiliku asukoha ja koostame äriplaani. <https://parnu.ut.ee/et/akadeemilise-kogukonna-kodu>

Projekt on seotud ka horisontaalsete teemadega.

**Võrdsed võimalused ja ligipääsetavus.** Multiühiselu projekti realiseerimine aitab kaasa võrdsete võimaluste edendamisele ja vastavate tingimuste kehtestamisel ligipääsetavusele (universaalse disaini põhimõtted). Taskukohase üliõpilasmajutuse vajadus on Pärnumaal selgelt olemas arvestades sealse kinnisvaraturu volatiilsust ja et avaliku sektori ühiselu teenust pakub vaid Pärnumaa Kutsehariduskeskus. Kõigis suuremates ülikoolides on üliõpilaselamute kohtade puudus. Näiteks Tartu Ülikoolis rahuldati 2023. a vaid veerand ühiselu kohataotlustest. Pärnu linnas täiskasvanu hariduses ja gümnaasiumites õpib üle 750 õppuri, kes elavad Pärnust kaugemal. Uuringud näitavad (nt Eurostudent 2023), et üliõpilaste finantsiline tasakaal on üsna habras ja võib ootamatult esile kerkivate kulutuste tagajärjel ohtu sattuda. Elamiskulud moodustavad Eesti üliõpilaste väljaminekutest ühes kuus 96% ja õppimiskulud 4%. Suurima osa elamiskuludest (ja ühtlasi kõikidest väljaminekutest) moodustavad kulutused toidule (26%) ja sellele järgnevad majutuskulud (25%). Seega taskukohaste üürielamispindade pakkumine õppuritele suurendab nende võimalusi toimetuleks ja õpingutele keskendumiseks, kokkuvõttes ligipääsu haridusele.

**Regionaalareng.** Meetme määruse seletuskirjas on väljatoodud: „Avalike teenuste arendamine on seotud mitme erineva regionaalarengu juurprobleemiga piirkonna elanike vaates – eelkõige aitab sekkumine vähendada piirkondade vahelist ebavõrdsust inimeste ühiskonnaelus osalemise ning vaba-aja ja haridusega seotud eneseteostuse võimalustes ning inimeste igapäeva elutingimustes.“. Üliõpilasmajutuse võimaluste pakkumine suurendab ligipääsu hariduse omandamisele ja sellega eneseteostusvõimaluste realiseerumisele. Kuigi elukestvas õppes osalemise määr on ka Lääne-Eestis kasvanud, siis on selles endiselt suur regionaalne lõhe. Koolitatud tööjõud on nutika ettevõtluse ja suurema lisandväärtuse üks peamisi mõjutajaid, seega haridusalase regionaalse lõhe vähendamine on võimalus aidata kaasa suuremale regionaalsele tasakaalule ja piirkonna konkurentsivõimele elu- ja ettevõtluskeskkonnana. Sellest tuleneb üks peamisi vajadusi, miks kohalikud omavalitused peaksid oma initsiatiivil üliõpilaselamu teenuse looma, sest KOvide roll ei ole mitte

õpivõimaluste, vaid ka sellega seotud teenuste tagamine. Avaliku võimu toetus selles on vajalik, kuna turutõrke tõttu ei ole äriiselt võimalik erasektori poolt teenust taskukohase hinnaga tagada.

**Keskkond ja kliima.** Tuleb arvestada nõuetega, mis on meetme tingimustes seatud nii energiatõhususele kui teistele säästvate lahenduste kasutamisele. Nende realiseerimine on mõistlik ka hoone enda hea funktsionaalsuse ja madalamate halduskulude tagamiseks.

Projekte hinnatakse tabelis 11 toodud kriteeriumite alusel.

Tabel 11. Meetme „Kättesaadavad kvaliteetsed avalikud teenused“ hindamiskriteeriumid

| Hindamiskriteerium  | Osakaal<br>koondhindest |
|---|-------------------------|
| Projekti kooskõla maakonna arengustrateegiatega ning mõju meetme eesmärkide saavutamisele | 35%                     |
| Projekti põhjendatus  | 30%                     |
| Projekti kuluefektiivsus  | 15%                     |
| Toetuse taotleja ja partnerite suutlikkus projekt ellu viia                               | 15%                     |
| Projekti kooskõla strateegia „Eesti 2035“ aluspõhimõtete ja sihtidega                     | 5%                      |

**Pehmed tegevused.** Projekti toetusest kuni 85% on võimalik kasutada investeringuks, kuid vähemalt 15% tuleb suunata pehmeteks tegevusteks. Nendest vahenditest oleks asjakohane arendada edasi KOBARA ühistegevusi just tundengi tegevuste näol. Üliõpilaselamu võiks olla üks kohti, kus sellised formaadid tekivad.

Avaliku toetuse kaasamisega tekivad siiski piirangud omatulude teenimisele (nt lühike müük) ja PPP lahendustele seoses riigiabi ja muude reeglitega. Need vajavad projekti ettevalmistamisel täiendavat läbirääkimist.

## 6. Ühisosa KOBARaga

2021. a valminud uuring „KOBARA glokaalse ettevõtlusregistri kontseptsiooni loomiseks vajalike algtingimuste hindamine“ defineeris KOBAR't kui ettevõtjate, ettevõtluse tugistruktuuride ja haridusasutuste ettevõtlusalane koostööplatvorm, mille eesmärk on ühiselt lahendada ettevõtluse kasvuks ja piirkonna arenguks tarvilikke väljakutseid. Analüüsi käigus kujundatud tegevusmudel ja kontseptuaalne raamistik baseerus KOBARA põhipartnerite baasvõimekuste tugevdamisel ning uute ettevõtluse vajadustele vastavate tegevuste ja nende formaatide väljatöötamisel.

Selles käsitluses domineeris haridus- ja arendusasutuste vahetu suhtlus ja teenused ettevõtlusele, kuid tagaplaanile jäid haridusasutuste enda tugiteenused (sh õppuritele). Sh arvestades, et õppeasutuste peamine eesmärk on tööjõu koolitamine ning kvalifitseeritud tööjõud on peamisi eeldused regionaalse arengu ja ettevõtluse arengu tagamiseks.

|                     |  | Toimemudel<br>(käivitaja, instrumendid, suhtemudel)  |   |
|---------------------|--|--|---|
|                     |  | Standardised protsessid  | Rätsepalahendused   |
| Valdkondlik profiil | Regionaalse fookusega baas-kompetentsid e valdkonnad                 | <b>Mudel I: KOBAR kui PARTNER</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tuumkompetentside raames baastegevused ja -personal</li> <li>Pakkumispoolised teenused</li> <li>Põhikommunikatsioon (kogukond)</li> <li>MAK ja tasemeõppe/teaduse põhiteenused</li> <li>Regulaarne ühistegevuse planeerimine ja infovahetus</li> <li>Ühine füüsiline ruum</li> </ul>              | <b>Mudel II: KOBAR kui KLUBI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Teadmuspakkumise valmisolek vastavalt tellimusele: vastava võrgustiku hoidmine (<i>soft landing</i>)</li> <li>Tellimuspõhised koolitused</li> <li>Projektide algatamine ja juhtimine</li> <li>Innovatsiooniseminarid (nt projektiideede loome ja testimine)</li> <li>Kogemuste vahetus teemapõhiselt (mentorklubid jm)</li> </ul> |
|                     | Üleriigilise (rahvusvahelise) tipp-spetsialiseerumisega valdkon(na)d | <b>Mudel III: KOBAR kui EKSPERT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Teadus-arendustöö sisuvõimekus kitsas ja esile tõusvas profiilis</li> <li>Baasteadusrahasutus (baasraha, peamaja, omanikud jm)</li> <li>Suured teadus-arendusprojektid (rahastus) tugiteenuste pakkumiseks inkubaatori/klastri suunas (nt kosmose, materjali, meditsiini vm teadmus)</li> </ul> | <b>Mudel IV: KOBAR kui TORU</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Investeeringud teadusesse ja teaduse investeeringud ettevõtlusesse</li> <li>Projektipõhine ekspertide (teadlaste, tugiteenused) palkamine</li> <li>Rahvusvaheline/ turu parim teadus/ tugistruktuur</li> <li>Ettevõtte arendusosakond ülikooli juures</li> </ul>   |

Joonis 2. KOBARA Teadmuskeskuse strateegiasuunad. Allikas: KOBARA glokaalse ettevõtlusregistri kontseptsiooni loomiseks vajalike algtingimuste hindamine, 2021.

Üliõpilaselamu rajamine ning selle raames ühtses füüsilises ruumis õppurite ühistegevuse stimuleerimine ja nende KOBARA kontseptsiooniga haakuva ettevõtlikkuse alane nõustamine, täiendaks oluliselt KOBARA kui baasteenuste/ tugiteenuste tagamise kontseptsiooni.

Multiühiselamu ja KOBARA ühisosa avaldub peamiselt KOBARA kui klubi tegevustes, kus saab algatada sünergiat loovaid ühistegevusi erinevatele õppuritele ja nende kogukonda tervikuna arendada. Teiseks on see selgelt seotud KOBARA kui partneri rolliga, pakkudes ühistegevuste ruumi.

Praktiline küsimus multiühiselamu ja KOBARA kui ühistegevuse füüsilise ruumi raames on investeeringu hinnas ja sellega seotud kulude katmises. Ühistegevuse ruumide rajamise ja



haldamise kulud tuleb katta, kas avaliku sektori toetusest ja/ või lisanduvad need elamispindade üürihinna. Indikatiivsetes arvutustes on sellisteks pindadeks arvestatud 150 m<sup>2</sup>. Eelpool nimetatud rahastusmeetme puhul on võimalik ja tuleb 15% toetusest kasutada pehmeteks tegevusteks ehk seda saab kasutada õppurite kogukonna ühistegevusteks ja KOBARA tegevustega lõimimiseks.

## 7. Kasutatud allikad

---

- Haugas, S., Kendrali, E., Kletter, T. (2023). EUROSTUDENT 8 Eesti tulemuste lühiülevaade. Tallinn: Mõttekoda Praxis.
- Haaristo, H-S., Kirss, L., Leppik, C., Mägi, E., Haugas, S. 2017. Eesti üliõpilaste eluolu 2016: rahvusvahelise üliõpilaste uuringu EUROSTUDENT VI Eesti analüüs. Tallinn: Poliitikauuringute Keskus Praxis.
- KOBARa glokaalse ettevõtlussegisti kontseptsiooni loomiseks vajalike algingimuste hindamine, 2021. [https://parnukobar.ee/wp-content/uploads/2022/03/KOBAR\\_loppraport\\_ESF.pdf](https://parnukobar.ee/wp-content/uploads/2022/03/KOBAR_loppraport_ESF.pdf)
- Lääne-Viru maakonna haridusvõrgu analüüs 2021 a, <https://www.virol.ee/documents/20173326/32914779/L%C3%A4%C3%A4ne-Viru+haridus+%C3%B5ppraport.pdf/59c832c4-59e9-439f-b76c-988fc18e3b28?version=1.0>
- Meetme „Kättesaadavad kvaliteetsed avalikud teenused“ õigusaktid ja juhendmaterjalid. <https://www.rtk.ee/kattesaadavad-kvaliteetsed-avalikud-teenused>
- Pärnumaa arengustrateegia 2035+, [https://pol.parnumaa.ee/content/editor/files/Arengustrateegia%20P%C3%A4rnumaa%202035+\(1\).pdf](https://pol.parnumaa.ee/content/editor/files/Arengustrateegia%20P%C3%A4rnumaa%202035+(1).pdf)
- Pärnu haridusteenuse vajaduse prognoos aastani 2040. Avaldamise aasta, 2019 a. [https://parnu.ee/failid/uuringud/P2rnu\\_haridusteenuse\\_vajaduse\\_prognoos2040.pdf](https://parnu.ee/failid/uuringud/P2rnu_haridusteenuse_vajaduse_prognoos2040.pdf)
- Majandusaasta aruanded: MTÜ Dormitorium, MTÜ TTÜ Üliõpilasküla, MTÜ Tartu Üliõpilasküla.
- Veebilehed:
  - [www.haridussilm.ee](http://www.haridussilm.ee)
  - <https://www.campus.ee/>
  - <https://taltech.ee/majutus>
  - <https://dormitorium.ee/>
  - <https://alfredapartments.ee/>
  - <https://kadakahub.ee/>
  - <https://hugostay.com/>
  - <https://www.clevercitiesgroup.com/>

## 8. Lisad

### Küsitluse tulemused

Tabel 12. Vastuste jaotus küsimusele „Pärnus koolis käies on minu elukohaks“

|              | elan Pärnus                                 |  |   |                          |  |   |   |     |
|--------------|---|--|---|--------------------------|--|---|---|-----|
|              | Üürikorteris<br>koos kaas-<br>üürilis(te)ga | Üürikorteris<br>üksi/ elu-<br>kaaslasega/<br>pere-<br>liikmega | endale<br>(perele)<br>kuuluval<br>elamis-<br>pinnal | kooli<br>ühis-<br>elamus | peatun<br>hotellis/<br>motellis/<br>hostelis | peatun<br>lühiajalisel<br>üüripinnal<br>(päeva/<br>nädala<br>kaupa) | sõidan<br>kooli-<br>päevadel<br>kaugemal<br>asuva kodu<br>ja Pärnu<br>linna vahet | muu |
| Game Academy | 1   | 1  | 2   | 0                        | 4  | 0   | 5   |     |
| Gümnaasium   | 2   | 5  | 23  | 0                        | 0  | 0   | 12  |     |
| PKHK         | 1   | 4  | 23  | 22                       | 0  | 0   | 13  | 2   |
| Kolledž      | 2   | 12   | 16  | 0                        | 38   | 18  | 15  | 7   |
| Kokku        | 6   | 22   | 64  | 22                       | 42   | 18  | 45  | 9   |
| Kokku %      | 2%  | 10%  | 28%   | 10%                      | 18%  | 8%  | 20%   | 4%  |

### Õppurid ja vastuvõtt TÜ Pärnu Kolledži õppekavadel

Tabel 12. Tartu Ülikooli Pärnu Kolledži õppekavad, õppekohtade arv ja vastuvõtu maht 2023

|   | Õppekava   | Kohti aastas<br>õppekavale            | Vastuvõetud<br>(konkurss)<br>2023 | Kohti<br>õppekaval<br>päevaõppes<br>kokku | Kohti<br>õppekaval<br>sessioonõppes<br>kokku |
|---|--|---------------------------------------|-----------------------------------|---|--|
| Rakendusliku<br>kõrghariduse<br>õppekavad | Ettevõtlus ja<br>projektijuhtimine               | päevaõppes 30,<br>sessioonõppes<br>30 | 100%                              | 90  | 90   |
|   | Turismi- ja<br>hotelliettevõtlus                 | päevaõppes 30,<br>sessioonõppes<br>37 | Päev 15<br>Sessioon 56            | 45  | 168  |
|   | Sotsiaaltöö ja<br>rehabilitatsiooni<br>korraldus | sessioonõppes<br>50                   | 100%                              | 0   | 150  |
| Bakalaureuse-<br>õppe õppekava            | Disainmõtlemine ja<br>digiturundus               | Sessioonõpe 30                        | 100%                              | 0   | 90   |
| Magistriõppe<br>õppekavad                 | Persoonibrändipõhine<br>ettevõtlus               | Sessioonõpe 20                        | 100%                              | 0   | 40   |
|   | Inimesekeskne<br>sotsiaalne innovatsioon         | Sessioonõpe 20                        | 100%                              | 0   | 40   |
|   | Teenuste disain ja<br>juhtimine                  | Sessioonõpe 20                        | 100%                              | 0   | 40   |
|   | Heaolu- ja spaateenuste<br>disain ja juhtimine   | Päevaõpe 15                           | 73%<br>(11)                       | 36  | 0  |
| Kokku                                     |  |                                       |                                   | 171                                       | 618  |

## Küsitluse ankeet

### Elukohtade vajadus Pärnu õppuritele

Viime Pärnumaa Arenduskeskuse palvel läbi analüüsi mitmeotstarbelisse ühiselamu kontseptsioon Pärnu haridusasutuste õppuritele. Pärnu linnas on mitmed haridusasutused, kus õpivad ka kaugemalt pärit õppurid, kes vajavad õpingute ajal elukohta. Käesoleva küsitlusega soovime välja selgitada õppurite sihtrühma arvamused elamispinna vajaduse ja taskukohasusega seondult.

Kõikide kuni 22. oktoobriks 2023 vastanute vahel loosime välja SPA Tervise Paradiisi kinkekaardi 200 euro väärtuses.

Täpsustavad küsimused: Kersten Kattai (OÜ Cumulus Consulting),  
[kerstekattai@gmail.com](mailto:kerstekattai@gmail.com)

### Kui vajalikuks Sa pead Pärnu linna haridusasutuste õppuritele suunatud eraldi mikroürielamut/ ühiselamut:

- Väga vajalik
- Pigem vajalik
- Nii ja naa
- Pigem mitte vajalik
- Pole üldse vajalik

Võimalusel lisa kommentaar, miks sa nii vastasid:

### Pärnus koolis käies on minu elukohaks:

- elan Pärnus/ lähiümbruses endale (perele) kuuluval elamispinna
- sõidan koolipäevadel kodu ja Pärnu linna vahet
- elan Pärnus üürikorteris üksi/ elukaaslasega/ pereliikmega
- elan Pärnus üürikorteris koos kaasüüriis(te)ga
- elan Pärnus kooli ühiselamus
- peatun Pärnus lühiajalisel üüripinnal (päeva/ nädala kaupa)
- peatun hotellis/ motellis/ hostelis
- muu - kirjuta

### Kui oluliseks pead mikroüürikorteri/ ühiselamu puhul järgmist: skaalal 1-10, kus 1 tähendab „pole üldse oluline“ ja 10 „ülioluline“.

- Kvaliteet (kaasaegne hoone ja sisustus jm)  
Kommentaar:
- Privaatsus (elamise kasutamine üksinda)  
Kommentaar:
- Soodsam hind  
Kommentaar:
- Asukoht kooli lähedal

Kommentaar:

- Võimalus veeta vaba aega ja lävida teiste õppuritega
- Kommentaar:

Muu: lisage täiendavaid ...

**Milline oleks Sinu arvates taskukohane hind Pärnus õpingute ajal kasutatava uue ja kvaliteetse, hea asukohaga üürielamispinna eest ühes kuus?**

Kirjutage teie arvates taskukohane ühe kuu üüri (koos kommunaalmaksetega) hind järgmistel tingimustel:

- a) Üksi korteris (oma köök, vannituba, WC) .... SUMMA
- b) Üksi toas (jagatud köök, vannituba, WC) .... SUMMA
- c) Kahekesi toas (jagatud köök, vannituba, WC) .... SUMMA

**Mõned küsimus Sinu kohta**

**Õpin:**

- Gümnaasiumis Pärnu linnas
- Pärnumaa Kutsehariduskeskuses
- Tartu Ülikooli Pärnu Kolledžis
- Gamecan Akadeemias
- Muu: nimeta

**Õpin:**

- Päevaõppes
- Tsükliõppes/ kaugõppes

**Minu kodu asub Pärnu kesklinnast:**

- Kuni 15 minuti auto/ bussisõidu kaugusel
- 16-30 minuti auto/ bussisõidu kaugusel
- 31-60 minuti auto/ bussisõidu kaugusel
- 60-90 minuti auto/ bussisõidu kaugusel
- Üle 90 minuti auto/ bussisõidu kaugusel

**Olen**

- Kuni 18-aastae
- 19-24 aastane
- 25-aastane ja vanem