

2022

praxis | mõttekoda



RAHANDUSMINISTEERIUM



Euroopa Liit  
Euroopa Sotsiaalfond



Eesti  
tuleviku heaks

# Kultuuriministeeriumi haldusala teatrite hoonete ja eritehnika haldamise tõhustamise analüüs

Lõpparuanne

Uuringu on tellinud Rahandusministeerium koostöös Kultuuriministeeriumiga.

Poliitikauuringute Keskus Praxis on Eesti esimene sõltumatu, mittetulunduslik mõttekeskus, mille eesmärk on toetada analüüsile, uuringutele ja osalusdemokraatia põhimõtetele rajatud poliitika kujundamise protsessi.

## Autorid

Aleksandr Michelson, PhD

Merlin Nuiamäe

## Selle töö valmimisse on andnud olulise panuse ka

Kaupo Koppel (Mõttekoda Praxis)

Miriam Lehari (Mõttekoda Praxis)

Fred Linnukütt, Uus Maa Kinnisvarabüroo lao- ja tootmispindade osakonna juht, kutseline maakler

Igor Habal, Uus Maa Kinnisvarabüroo analüütik

Tanel Tiits, haldusvaldkonna ekspert, haldusjuht tase VI

Väljaandes sisalduva teabe kasutamisel palume viidata allikale: Michelson, A., Nuiamäe, M. (2022). Kultuuriministeeriumi haldusala teatrite hoonete ja eritehnika haldamise tõhustamise analüüs. Tallinn: Poliitikauuringute Keskus Praxis. Tellija: Rahandusministeerium.

ISBN 978-9949-662-34-0 (pdf)

# Sisukord

Kokkuvõte .....	4
Sissejuhatus.....	6
1. Meetodid ja andmed .....	7
2. Teatrite kinnisvara korrashoid .....	9
2.1. Kinnisvara korrashoiu hetkeolukord .....	9
2.2. Töötajate hõivatus .....	17
2.3. Kinnisvara korrashoiu alternatiivid ja poliitikasoovitused .....	19
3. Teatrite hoonete hõivatus ja tugiteenused.....	23
3.1. Teatrite hoonete pindalad .....	23
3.2. Etenduste andmise ruumid ja proovisaalid.....	24
3.3. Laoruumid .....	26
3.4. Eritehnika .....	27
3.5. Materjalide töötlemise võimekus .....	28
3.6. Tugiteenuste töötajate hõivatus.....	29
3.7. Broneerimis- ja haldussüsteemid.....	33
3.8. Teatrite töökodade, laoruumide ja tehnika haldamise tõhustamise alternatiivid .....	33
3.9. Poliitikasoovitused .....	41
Lisa 1. Kuue teatri väljaminekud 2017.–2021. aastatel.....	44
Lisa 2. Andmed kuue teatri pindade kohta .....	45
Lisa 3. Teatrite kinnisvara halduse ja korrashoiuga seotud arvestuslikud tööjõukulud aastal 2021.....	46
Lisa 4. Andmed teatrite kinnisvara korralduse ja haldusega tegelevate inimeste kohta.....	47
Lisa 5. Teatrite etenduse andmise ruumid ja proovisaalid.....	48
Lisa 6. Seadmed ja masinad ladudes ning töökodades .....	53

# Kokkuvõte

## Kultuuriministeeriumi haldusala teatrite hoonete ja eritehnika haldamise tõhustamise analüüs

- Käesoleva uuringuga analüüsiti kuue Kultuuriministeeriumi haldusalas oleva põhja regiooni teatri (Rahvusoper Estonia, Eesti Draamateater, Eesti Noorsooteater, Vene Teater, Rakvere Teatrimaja, Sakala Teatrimaja) kinnisvarakorrashoidu, tugiteenuseid ning kasutustõhusust.
- Uuringust selgus, et RKASi mudel võrreldes nn asutuse mudeliga võimaldab jätkusuutlikult toetada teatrite remonttööde teostamist, tagades hoone ja tehnosüsteemide korrashoidu pikas perspektiivis, ning heakorratõid võib tõhustada teenuste sisseostmisel. Teenuste sisseostmine riigihangete kaudu RKASi mudeli puhul ning RKASi haldustõtajate kutsetunnistused tagavad kinnisvara korrashoiu teenuste jooksvat ja pikaajalist kvaliteeti.
- Kultuuriministeeriumil tasub kujundada teatrite kinnisvara korrashoidu lähtudes võimalikust uuest riigi kinnisvarapolitikast (et riigiasutused saaksid üürida pindu ja osta kinnisvara korrashoiuteenuseid parimalt pakkuvalt, mitte tingimustest sõltumata RKASilt). Kui riigi uue kinnisvarapolitika kujundamine hilineb või lükkub edasi, tuleb viia läbi põhjalik finantsiline teatripõhine analüüsi teatrite hoonete seisuga koostades ja rakendada RKASi haldusmudelit juhul, kui Kultuuriministeeriumi eelistus on teatrite hoonete ehitus- ja remonttööde ning investeringutega seotud iga-aastaste kulude pikaajalise planeerimise võimaldamine, millega saab vähendada teatrite sõltuvust riigieelarve aastasest perspektiivis ehitus- ja remonttööde ning investeringute planeerimisel ning vältida nn remondivõla tekkimist.
- Teatrite etenduse andmise ruumid ja proovisaalid on pidevas kasutamises ning ruumide rentimist tehakse võimaluse korral, kuid oma teatri vajadused on prioriteetsed. Saalide ja ruumide väljarentimine teatrite vahel on seega üldjoontes ebasüsteemne, kuid leidub ka erandeid. Kuivõrd paljudel erateatritel puuduvad oma lavad, proovisaalid ning laod, on vajalik esmalt analüüsida erateatrite vajadusi ning kaaluda riigi teatrite ja erateatrite omavahelise koostöö süsteemset arendamist. Samuti tasub kaaluda riiklikult toetatavate asutuste ruumide erateatritele kättesaadavamaks tegemiseks, valdkondade ülese vabade ruumide jagatud platvormi loomist. Alternatiivina tuleb kaaluda kas erateatrite proovi- ja laoruumide toetusmeetme loomist, erateatrite töökeskuste loomist või täiendava alternatiivina koostöö arendamist õppeasutuste ja eraettevõtetele, et parendada proovisaalide ja laoruumide kättesaadavust erateatritele.
- Kuigi teatrite ladude arv ja suurus varieeruvad, siis on suurem enamik ladudest täis ning teatrid vaevlevad ruumipuuduse käes. Lahendusena võib kaaluda kas Tallinna teatrite ladude ühiskompleksi rajamist või konteinerlahenduste loomist teatritele.
- Eritehnika ei leia teatrites sageli igapäevaselt kasutust, kuid seda ei ole teatrite hinnangul ikkagi võimalik välja rentida ja riskis kasutada – eritehnika vajab üldjuhul eriteadmistega inimest, eritehnika on sageli statsionaarne ning seda ei ole lihtne maha võtta. Eritehnika väljarentimisel on teatrite hinnangul ka kõrge riskimarginaal – ei saa olla kindel, millises seisukorras väljarenditud asi tagastatakse. Kui teatritel endil on vaja ajutiselt mingit eritehnikat, siis rendivad nad seda üldjuhul eraturult.
- Teatrite töökodades on kuue vaatlusaluse teatri peale kokku mitmeid ühesuguseid seadmeid/masinaid ning need on teatri töötajatele pidevalt kättesaadavad, kuid neid tööpäeva jooksul pidevalt ei kasutata. Teiste teatritega tehakse koostööd harva ja ettenägematute asjaolude puhul, kuid üldiselt näevad teatrid töökodade riskis kasutamisel mitmeid takistusi – 1) prioriteete on keeruline määrata, 2) loomingu protsess on sageli ettemääratu, 3) töökodade asukoht teatrites teeb ligipääsetavuse keeruliseks, 4) töökorralduse sõltumine üksteisest. Lahendusena võib kaaluda Tallinna teatrite nõu kombinandi loomist, kuhu koondataks teatrite kõik töökojad ja laod. See võimaldaks efektiivsemalt

- kasutada olemasolevaid töökodade seadmeid/masinaid ning ühiste töökodade puhul on vaja vähem pinda, kui seda on praegu kokku kõikides teatrites.
- Teatrite tugiteenustega seotud töötajad töötavad enamikes teatrites täiskoormusega ning kuigi puuduvad objektiivsed andmed töökodade töötajate töökoormuse hindamiseks, on nad teatrite esindajate sõnul väga hõivatud. Samas ei ole nende inimeste koormus aasta jooksul ühtlane. Võib eeldada, et töökodade koondamisel ühte kesksesse üksusesse tekib tõenäoliselt rahaline sääst töötajate arvu vähendamise kaudu ning laopindade puhul tekib võimalus tööülesandeid optimeerida.
  - Mitmed Eesti teatrid kasutavad ressursside planeerimise süsteemi Lydian, mille võimaluste skoop on lai: majade ligipääsusüsteemid, raamatupidamine, personal, müük, analüütika, tehnika jne. Samas on teatrites ruumide haldamise tase hetkel Lydianis kõikumine ning teatrid ei ole pidanud hetkel vajalikuks Lydiani edasi arendada. Teater Vanemuise koostöös Tartu Ülikooliga on mõtte arendada teatrite infosüsteem, mis aitaks hoida jooksvat ülevaadet ladudes olevatest asjadest ning säilitada teatrite arhiivi ja aidata materjali ja infot ka ristkasutada. IT-süsteemi arendamisel tuleb detailsemalt analüüsida, kuidas on võimalik kasutada juba olemasolevaid IT süsteeme nagu muuseumide infosüsteem MuIS või arendada edasi Lydiani.

# Sissejuhatus

Selleks et Eesti mitmekesist etenduskunstide maastikku kestlikult ülal pidada on vaja senisest kulutõhusamaid ruumide, ressursside ja vahendite halduslahendusi. **Uuringu eesmärk on välja selgitada milliseid muudatusi on võimalik ellu viia teatrite hoonete ja tehnika haldamises, et tõhustada olemasolevate ressursside kasutamist.** Antud uuringuga anname ülevaate hetkeolukorrast ning analüüsime tõhusate sekkumiste võimalusi.

**Uuringu keskmes on kuus** Kultuuriministeeriumi haldusalas olevat **põhja regiooni teatrit**: SA Eesti Draamateater, SA Eesti Noorsooteater, SA Vene Teater, SA Rakvere Teatrimaja, SA Sakala Teatrimaja ja Rahvusoper Estonia. Nende teatrite analüüsimiseks ja andmete kogumiseks kasutasime nii kvantitatiivseid kui ka kvalitatiivseid meetodeid, mis täiendavad üksteist.

Uuring lähtub hanke tehnilises kirjelduses toodud **kolmest fookusvaldkonnast: kinnisvarakorrashoid, tugiteenused ja kasutustõhusus**. Andmeid kogusime ja süstematiseerisime uurimisküsimuste löikes, mis keskenduvad hetkeolukorra kaardistamisele, riskasutamise võimalustele ning alternatiivsetele lahendustele.

Uuring vastab järgmistele uurimisküsimustele:

- Kuidas teatrid korraldavad kinnisvara korrashoidu?
- Milline on teatrihoonete ruumide (etenduse andmise ruumid, proovisaalid, laoruumid), töökodade, eritehnika<sup>1</sup> ning broneerimis- ja haldussüsteemide kasutamise hetkeolukord ja riskasutamise võimalused? Millised on eeltingimused koostööks/riskasutamiseks (k.a eraetendusasutustega)?
- Lisaks analüüsime alternatiivseid lahendusi ning nende potentsiaalset mõju teatrite kulutõhususele.

Sarnasusi ja erinevusi teatrite vahel ning riskasutamise võimalusi käsitletakse iga teema all igas peatükis eraldi.

<sup>1</sup> Antud analüüsi mõistes on eritehnika n-ö spetsiifilised seadmed, mida saab erinevate etendusasutuste vahel riskasutada ja kasutada ka väljaspool teatri ruume (nt liigutatav lavatehnika, välitingimustel kasutatav valgus- ja helitehnika, kulla- või tossumasin jmt) ning töökodade tehnikapark.

# 1. Meetodid ja andmed

Uuringu meetodika on üles ehitatud nii, et kogutud andmete analüüs annaks vastused püstitatud uurimisküsimustele ning selle kaudu saavutatakse uurimiseesmärk. Uuringus kasutame nii kvantitatiivseid kui kvalitatiivseid uurimismeetodeid.

## Analüüsitavad teatrid

Uuringus fookuses on **kuus** Kultuuriministeeriumi haldusalas olevat **põhja regiooni teatrit**: SA Eesti Draamateater, SA Eesti Noorsooteater, SA Vene Teater, SA Rakvere Teatrimaja, SA Sakala Teatrimaja (riigi osalusega sihtasutused) ja Rahvusoper Estonia (avalik-õiguslik juriidiline isik). Teatrite valikus on erinevate sihtrühmade, kinnisvarakorraldusmudelite ja olemusega asutused. Kui Eesti Draamateater, Vene Teater, Eesti Noorsooteater, Rahvusoper Estonia ja Rakvere Teatrimaja on repertuaariteatrid alalise näitetrupi ja suure mängukavaga, siis Sakala Teatrimaja erineb sellest mudelist, pakkudes ruume ja tehnikat rendiks erinevatele etenduskunstide valdkonnas tegutsejatele ja valdkonnavälistele huvilistele.

Rahvusoper Estonia on ainuke avalik-õiguslik juriidiline isik valitud teatrite seas. Teised viis teatrit on riigi osalusega sihtasutused. Kui SA Eesti Draamateater, Eesti Noorsooteater, SA Vene Teater on riigi asutatud ja finantseeritud, siis SA Rakvere Teatrimaja on asutatud koos Rakvere linnaga (omavalitsuse toetus teatrile on alla 1%) ning SA Sakala Teatrimaja koos Tallinna linna ja SEB pangaga (100% riigi finantseeritud)<sup>2</sup>.

## Olemasolevate andmete kvantitatiivne analüüs

Kvantitatiivsete andmete kogumise ja analüüsi eesmärk on toetada analüüsi empiiriliste arvandmetega. Uuringu käigus saime järgmisi andmeid Kultuuriministeeriumist: teatrite personalistatistika (01.01.2021 seisuga), palgaandmed (perioodil 01.01.2020–31.12.2020) ning kinnisvaraobjektide tehnilised andmed ja halduskulud. Täiendavaid andmeid teatrite kulutuste kohta saadi Riigiraha andmebaasist<sup>3</sup>.

Kogutud kvantitatiivsete andmete analüüsimiseks kasutasime peamiselt ühe- või kahemõõtmelist (kirjeldavat) analüüsi, mille tulemusena saime andmetest kokkuvõtliku ülevaate sagedusjaotuste, keskmiste, sagedustabelite ja sagedusdiagrammide kujul tuvastamaks tendentse ja variatsioone.

## Teatritele esitatud päringutest saadud andmete analüüs

Täiendavate andmete saamiseks esitasime andmepäringu kuuete uuringus osalevale teatrile. Andmepäringus palusime teatritel loetleda andmeid teatris kasutusel olevate ruumide, seadmete ja masinate, eritehnika, broneerimis- ja haldussüsteemide ning sisseostetavate teenuste kohta. Andmeid kogusime 2022. aasta jaanuari teises pooles. Analüüsi käigus koguti täiendavaid andmeid teatritelt (sh korrashoiu korralduse ja ruumide hõivatuse kohta), saates infopäringuga kirju ning helistades telefoni teel.

## Ringkäigud teatrites

Uuringu käigus viisime läbi viis<sup>4</sup> ringkäiku, et vahetult tutvuda analüüsitavate objektidega (etenduse andmise ruumid, proovisaalid, laoruumid, töökojad, eritehnika). Saadud infot ringkäikude ajal kogusime ja talletasime

<sup>2</sup> Uuringu hanke tehniline kirjeldus.

<sup>3</sup> <https://riigiraha.fin.ee/>

<sup>4</sup> Väljaarvatud Rakvere Teatrimajas.

märkmete (sh peetud vestluste kohta) tegemise ja piltide abil. Ringkäikude ajal külastasime kõiki teatritele kuuluvaid hooned, sh väljaspool n-ö peamaja asuvaid laoruume ja töökodasid.

Esimene ringkäik toimus Eesti Draamateatris 2022. jaanuari alguses andmepäringu ettevalmistamiseks. Rahvusoper Estonias, Sakala Teatrimajas, Eesti Noorsooteatri ning Vene Teatri hoonetes tegime ringkäike 2022. aasta veebruaris ja märtsis. Ringkäike tegid kaks analüüsi teostajat; ainult Sakala Teatrimajas tegi ringkäiku üks uurija.

## Intervjueerimine

Uuringu käigus viisime läbi kaheksa fookusgrupi-/grupiintervjuud ja kuus individuaalintervjuud:

1. Fookusgrupp (uuringu avaseminarina) teatrijuhtidega (osalesid kõik kuus teatrijuhti).
2. Fookusgrupp teatrite haldusvaldkonna eest vastutavate juhtidega (kokku osales kuus inimest neljast teatrist; kuuest inimesest oli neli haldusjuhti).
3. Fookusgrupp teatrite finantsvaldkonna eest vastutavate juhtidega (kokku osales neli inimest kolmest teatrist; neljast inimesest oli kolm finantsvaldkonna eest vastutavat inimest).
4. Fookusgrupp erateatrite<sup>5</sup> esindajatega (kokku osales viis inimest neljast asutusest; kaks asutust on väikesed professionaalsed erateatrid ning kaks asutust on seotud harrastusteatrite tegevusega; üks kahest viimasest edastas kommentaare kirjalikult e-posti teel, sest ta ei saanud rääkida intervjuu ajal).
5. Grupiintervjuu Kultuuriministeeriumi esindajatega (osales neli inimest).
6. Grupiintervjuu Rahandusministeeriumi esindajatega (osales kaks inimest).
7. Grupivestlused (2 tk) valitud andmete täpsustamiseks Kultuuriministeeriumi ja Riigi Kinnisvara AS-iga.
8. Individuaalintervjuud teatrijuhiga (2 tk) ja ühe teatri haldusvaldkonna esindajaga.
9. Individuaalintervjuu esindusorganisatsiooni esindajaga.
10. Individuaalintervjuu SA Teater Vanemuise esindajaga (2 tk). SA Teater Vanemuise esindajaid kaasasime uuringusse, et koguda täiendavat infot RKASi mudeli rakendamise ja ühe IT-infosüsteemi idee kohta.

Kokkuvõttes kõik teatrid said intervjuudega kaasatud. Fookusgrupp teatrijuhtidega toimus detsembris 2021. Teised intervjuud toimusid vahemikus jaanuar–märts 2022. Kõik intervjuud toimusid elektrooniliselt, v.a üks individuaalintervjuudest. Intervjuud põhinesid poolstruktureeritud kavadel ning neid lindistasime ja transkribeerisime analüüsiks.

Täiendavalt pidasime kirjavahetust ühe IT-tarkvara arendajaga ja teatritega, telefonivestlusi teatrite, kinnisvarahooldusega tegeleva erafirma ja Riigi Kinnisvara AS-i esindajatega ning saadud vastuseid kasutasime analüüsis.

## Täiendavad andmed alternatiivsete lahenduste koostamiseks

Alternatiivsete lahenduste koostamiseks kaasasime haldusvaldkonna ja kinnisvaraeksperte, kellelt saime vastavate valdkondade kvalitatiivseid ja kvantitatiivseid hinnanguid, sh hinnanguid teatud tulude ja kulude suurustele.

<sup>5</sup> Erateater on professionaalne eraetendusasutus.



## 2. Teatrite kinnisvara korrashoid

12. aprillil 2021 valitsuse heakskiidu saanud riigi kinnisvarapoliitika põhialuses on üheks kolmest põhieesmärgist toodud kinnisvaraüksuse elueakulude optimaalsus<sup>6</sup>. Elueakulusid mõjutavad olemasolevate hoonete juures kõige enam remondiotsused ja hangitavate kinnisvarakeskkonna teenuste maht ja nõuded, mistõttu on oluline, et iga investeeringu- ja korrashoiuotsus oleks põhjalikult kaalutletud<sup>7</sup>. Riigi kinnisvarapoliitika põhimõtete kohaselt on kinnisvarakeskkonna tellijal kohustus viia läbi analüüs leidmaks soodsaimaid lahendusi. Erinevalt 2007. aasta riigi kinnisvarahalduse ümberkujundamise strateegiast, mis nägi ette kogu riigi kinnisvara omandamise, haldamise ja korrashoiu eest vastutamas RKASi<sup>8</sup>, on 2021. aasta kinnisvarapoliitika põhimõtete kohaselt tellijal võimalus vajalik kinnisvarakeskkond tellida riigi peamiselt kinnisvarakeskkonna pakkuvalt (RKAS), erasektorist, või ise kombineerida toodud võimalustest kõige sobilikum lahendus<sup>9</sup>.

### 2.1. Kinnisvara korrashoiu hetkeolukord

Kuuest teatrist rakendab **kinnisvarakorraldusmudelitest** n-ö Riigi Kinnisvara ASi (edaspidi RKAS) üürimudelit ainult Eesti Noorsooteater<sup>10</sup>. **RKASi üürimudeli** järgi on varad RKASi omandis ja nende kasutamise eest tasub klient üüri ning RKAS kogub remondikomponenti, et hoida varasid hoone elukaare vältel heas seisukorras<sup>11</sup>. Teistes teatrites on kasutusel n-ö **asutuse mudel**, mille puhul on vastav sihtasutus hoonete omanik, kasutaja ja haldaja<sup>12</sup>. Asutuse mudeli rakendamisel on iga sihtasutuse haldamismudelid erinevad ning sõltuvad muuhulgas kohaliku piirkonna teenuste kättesaadavusest ja asutuse juhatuse liikme prioriteetidest<sup>13</sup>, nagu seda kinnitab ka uuringuga kogutud andmed (tabel 1). Tuleb rõhutada, et kuigi enamik analüüsitud teatreid korraldavad haldust ise, tähendab see praktikas seda, et kõik peamised haldustegevused on kaetud partnerlepingutega.

<sup>6</sup> Rahandusministeerium. (2021). *Riigi kinnisvarapoliitika põhimõtted*.

<https://www.rahandusministeerium.ee/et/riigivara/riigi-kinnisvara> (vaadatud 14.03.2022).

<sup>7</sup> Rahandusministeerium. (2021). *Riigi kinnisvarapoliitika põhimõtted*.

<https://www.rahandusministeerium.ee/et/riigivara/riigi-kinnisvara> (vaadatud 14.03.2022).

<sup>8</sup> Rahandusministeerium (2007). *Riigi kinnisvarategevuse strateegia*.

[https://www.rahandusministeerium.ee/sites/default/files/RiigRiigi\\_kinnisvararegister/riigi\\_kinnisvarategevuse\\_strateegia\\_2007.pdf](https://www.rahandusministeerium.ee/sites/default/files/RiigRiigi_kinnisvararegister/riigi_kinnisvarategevuse_strateegia_2007.pdf) (vaadatud 14.03.2022).

<sup>9</sup> Rahandusministeerium. (2021). *Riigi kinnisvarapoliitika põhimõtted*.

<https://www.rahandusministeerium.ee/et/riigivara/riigi-kinnisvara> (vaadatud 14.03.2022).

<sup>10</sup> Uuringu hanke tehniline kirjeldus.

<sup>11</sup> Riigi Kinnisvara AS. (n.d.). *Aastaaruanne 2020*.

[https://www.rkas.ee/sites/default/files/users/user56/Riigi%20Kinnisvara%20aastaaruanne%202020\\_3.pdf](https://www.rkas.ee/sites/default/files/users/user56/Riigi%20Kinnisvara%20aastaaruanne%202020_3.pdf) (vaadatud 11.03.2022).

<sup>12</sup> Uuringu hanke tehniline kirjeldus.

<sup>13</sup> Uuringu hanke tehniline kirjeldus.

Tabel 1. Teatrite kinnisvara halduse ja korrashoiu korraldus

Teater	Omanikukohustused	Kinnisvara haldus	Koristusteenus	Remonttööd	Arendus
Rahvuskooper Estonia	Kõikide hoonete omanikuna vastutab ja korraldab teater kinnisvara haldust ja korrashoidu <b>ise</b> (v.a vastav rendipind Nuia tänaval)	Teater korraldab <b>ise, sh sõlmides lepinguid</b> teenuste sisseostmiseks	Teater <b>ostab sise- ja väliskoristuse teenust sisse</b> Estonia pst asuva teatrihoone jaoks. Teenust katab aktiivses kasutuses olevaid ruume (nt büroopinnad, publikule avatud ruumid, harjutusruumid ja -pinnad jm). Teenuse osutamine ei sisalda aktiivses kasutuses mitte olevaid ruume (nt mõned abiruumid, koridorid jms) ja neid ruume, kus korraldatakse koristust nendes ruumides töötavate inimestega (nt töökojad, laod jt). Leping ettevõttega sisaldab valvepuhastusteenust ajavahemikus kell 10.00–17.30; õhtuste etenduste ajal teeb koristust teatri palgal olev puhastusteenindaja, kellele on kõrgendatud nõuded (nt keeleoskus)	<b>Väiksemaid</b> töid teeb teater <b>ise. Suuremate/keerulisemate</b> remonttööde teostamiseks <b>tellitakse töid sisse</b>	Ehitus- ja remonttööde ning investeeringute <b>plaanid Kultuuriministeeriumi kaudu</b> (tihti lisades arvestatavas mahus omavahendeid juurde)
Eesti Draamateater	Kõikide hoonete omanikuna vastutab ja korraldab teater kinnisvara haldust ja korrashoidu <b>ise</b>	Teater korraldab <b>ise, sh sõlmides lepinguid</b> teenuste sisseostmiseks	<b>Teatri palgal on puhastusteenindajad</b> , kes teostavad koristustöid kõikides hoonetes ja kogu territooriumil (v.a lumekoristus)	<b>Väiksemaid</b> töid teeb teater <b>ise. Suuremate/keerulisemate</b> remonttööde teostamiseks <b>tellitakse töid sisse</b>	Ehitus- ja remonttööde ning investeeringute <b>plaanid Kultuuriministeeriumi kaudu</b>
Eesti Noorsooteater	<b>RKASI üürimudel</b> ; kinnistud kuuluvad RKASile ja on kaetud üürilepingutega <sup>14</sup> (v.a Põhja-Tallinnas asuv ladu, mida teater rendib erasektorist)	<b>RKASI üürimudel</b> ; koostööd <b>koordineerib haldusjuht</b> (kes vajadusel teeb väiksemaid haldustöid), lisaks valveteenusele veel RKASI poolt sisse ostetud teenusepakkuja palgal oleva <b>hooldustehnik</b> (kohapeal teatris esmaspäevast reedeni tavapärasel tööaegadel)	<b>Teatri palgal on puhastusteenindajad</b> , kes pakuvad siseheakorda. Väliheakord on korraldatud RKASI kaudu	<b>Väikseid</b> töid teeb teater <b>ise. Suuremate/keerulisemate</b> remonttööde teostamiseks <b>tellitakse töid sisse RKASI kaudu</b>	<b>RKASI üüris sisalduv kapitalikomponent</b> (nn investeerimiskomponent)

<sup>14</sup> Riigi Kinnisvara AS. (n.d.). *Objektid*. <https://www.rkas.ee/et/objektid> (vaadatud 07.04.2022).

Teater	Omanikukohustused	Kinnisvara haldus	Koristusteenus	Remonttööd	Arendus
Vene Teater	Kõikide hoonete omanikuna vastutab ja korraldab teater kinnisvara haldust ja korrashoidu ise (v.a vastava renditavad laopinnad Lasnamäel ja Põhja-Tallinnas)	Teater korraldab ise, sh <b>sõlmides lepinguid</b> teenuste sisseostmiseks	<b>Teatri palgal on puhastusteenindajad</b> , kes teostavad koristustöid kõikides hoonetes ja kogu territooriumil. Lumekoristust teeb majahoidja, vajadusel tellitakse lumevedu	<b>Väiksemaid</b> töid teeb teater ise või tellida kindlatelt partneritelt. <b>Suuremate/ keerulisemate</b> remonttööde teostamiseks <b>tellitakse töid sisse</b> hanke kaudu	Ehitus- ja remonttööde ning investeringute <b>plaanid Kultuuriministeeriumi kaudu</b>
Sakala Teatrimaja	Maja, kus tegutseb teater, kuulub Kultuuriministeeriumile. Teater on <b>hoonestusõiguse alusel</b> hoone kasutaja ning vastutab ja korraldab hoone haldust ja korrashoidu ise	Teater korraldab ise, sh <b>sõlmides lepinguid</b> teenuste sisseostmiseks	Teater korraldab ise ( <b>palgal on puhastusteenindajad</b> )	Remonttööde teostamiseks <b>tellitakse töid sisse</b>	Ehitus- ja remonttööde ning investeringute <b>plaanid Kultuuriministeeriumi kaudu</b>
Rakvere Teatrimaja	Kõikide hoonete omanikuna vastutab ja korraldab teater kinnisvara haldust ja korrashoidu ise	Teater korraldab ise, sh <b>sõlmides lepinguid</b> teenuste sisseostmiseks	<b>Teatri palgal on puhastusteenindajad</b> , kes teostavad koristustöid kõikides hoonetes ja kogu territooriumil, <b>v.a ühes hoones</b> , kus on lihtne anda koristustööde teostamist eraettevõttele (ruumide kompaktsus), kes võib teha soodsama pakkumise, kui ise korraldada, kuid pakkumised võivad jääda laekumata (juhtus üks kord) töötajate puuduse tõttu. <b>Lumekoristust</b> teevad teatri töötajad ning <b>vajadusel</b> (lumerohkuse puhul) tellitakse jooksvalt <b>teenust sisse</b>	<b>Väiksemaid</b> töid teeb teater ise. <b>Suuremate/ keerulisemate</b> remonttööde teostamiseks <b>tellitakse töid sisse</b>	Ehitus- ja remonttööde ning investeringute <b>plaanid Kultuuriministeeriumi kaudu</b> (vajadusel lisades omavahendeid juurde)

Allikas: intervjuud, telefonivestlused ja kirjavahetus teatritega, vestlused ringkäikude ajal; hange „Rahvusoperi siseruumide koristusteenus“ (viitenumber 245697) riigihangete registris.

Kuna RKASiga teeb tihedat koostööd ainult üks kuuest teatrist, siis kaasasime uuringusse ka SA Teater Vanemuine, kelle Vanemuise väikese maja puhul rakendatakse **RKASi haldusmudelit**, et koguda rohkem sisendit koostööst RKASiga. Haldusmudeli puhul on vara klientide omandis ja nende kasutamise eest klient üüri ei maksa<sup>15</sup>. Haldusmudeli puhul on kliendil võimalik otsustada, milliseid teenuseid ja millises mahus ta soovib RKASilt tellida<sup>16</sup>. Halduslepingu puhul võib korraldada remonttööd RKASi kaudu ja tööde eest tasub asutus oma vahenditest<sup>17,18</sup>. Vanemuise väikse maja hoone kuulub SA-le Teater Vanemuine ja RKAS haldab teda halduslepingu alusel. RKAS pakutavad teenused on haldusteenus, tehnohooldusteenus ja heakorrateenus, valveteenus. RKAS tegeleb üldventilatsiooni-, (üld)elektritööde, kütte, veevarustuse, kanalisatsiooni, tehnohoolduse ja välise heakorruga ning valveteenusega, kuid RKAS ei paku lava-, valgus- ja helitehnika hooldusteenust. Vanemuise halduslepingus on kokku lepitud remondifondi kogumises. Üüri- ja haldusmudeli vahe seisneb selles, kes omanikuna kannab hoonete eest vastutust (üürimudeli puhul oleks RKAS ja haldusmudeli puhul teater), ning riigi kinnisvarapoliitika rakendamisel tasub läheneda ühtselt, vähemalt valitsemisvaldkondade lõikes.

Intervjueeritud osapoolte hinnangul on **RKASi mudelitel mitmeid eeliseid ja kitsaskohti** (tabel 2). RKASi mudelite peamine eelis on hoonete ja seadmete elueakuludega arvestamine ja vastavate rahaliste vahendite kogumine nende elukaare jooksul ning investeeringute ja remonditööde kulude katmine, mille tulemusena ei teki nn remondivõlga. Kulud kajastuvad riigi jaoks prognoositavate iga-aastaste summadena ning ebastabiilse tihedusega erakordsed väljaminekud üle aastate ei teki. Peamiseks kitsaskohaks peetakse vajadust jooksvalt jälgida tekkivaid probleeme ja sellest teavitada RKASi klienditeenindust, mis on eriti kriitilise tähtsusega etenduste ajal. See on ka üks põhjustest, miks Eesti Noorsooteater leppis RKASiga kokku, et RKASi palgatud tehnikud viibivad esmaspäevast reedeni teatris (lisaks valveteenusele), mis omakorda viitab sellele, et **RKASiga on võimalik kokku leppida paindlikke lahendusi**. Paindlikkust näitas RKAS kas siis, kui võimaldas teatril kaasa rääkida hooldusteenuse tehnilise kirjelduse kokku panemisel, et tellitav teenus vastaks kliendi ootustele.

Uuringu intervjueeritavate hinnangutele tuleb lisada hinnang **Riigikontrollilt 2021. aasta ülevaates riigi kinnisvarapoliitikast**<sup>19</sup>, mille järgi on senine riigi kinnisvarapoliitika toonud kaasa olukorra, kus ministeeriumidel ja RKASil napib huvi või võimekust püüelda parimate kinnisvaralahenduse poole. RKASiga seotud kulud ja hindade kallinemised on riigieelarvest vaikumisi kinni makstud ning riigiasutused tavaliselt ei otsi erasektorist soodsamaid lahendusi, üüripinda või korrashoiuteenust. Riigikontroll väidab, et raha vähesusest hoolimata kavandatakse kinnisvaraga seotud riigieelarve kulusid viisil, mis ei suuna riigiasutusi leidma kokkuhoidlikke ja tulevikku vaatavaid kinnisvaralahendusi parimalt pakkujalt, vaid valima tingimustest sõltumata RKASi, kes on küll ehitustehniliselt ja projektijuhtimise vallas kompetentne, kuid omaniku seatud omakapitali tootluse eesmärk võib pärssida võimalikult soodsate ja paindlike kinnisvarateenuste osutamist. Riigikontroll soovitas riigihalduse ministril hiljemalt riigi eelarvestrateegia 2023–2026 koostamise ajaks rahastada riigieelarvest kinnisvarakulud edaspidi nii, et see soodustaks riigiasutuste pindade üürimist ja kinnisvara korrashoiuteenuste ostmist parimalt pakkujalt, mitte tingimustest sõltumata RKASilt. Samuti soovitas Riigikontroll anda riigiasutustele võimaluse korral teatav pikemaajaline info/kindlus kinnisvarainvesteeringute rahastamise kohta, sest see aitaks paremini planeerida kinnisvara investeeringuid

<sup>15</sup> Riigi Kinnisvara AS. (n.d.). *Aastaruanne 2020*.

[https://www.rkas.ee/sites/default/files/users/user56/Riigi%20Kinnisvara%20aastaruanne%202020\\_3.pdf](https://www.rkas.ee/sites/default/files/users/user56/Riigi%20Kinnisvara%20aastaruanne%202020_3.pdf) (vaadatud 11.03.2022).

<sup>16</sup> Kirjavahetus RKASiga.

<sup>17</sup> Riigi Kinnisvara AS. (n.d.). *Aastaruanne 2020*.

[https://www.rkas.ee/sites/default/files/users/user56/Riigi%20Kinnisvara%20aastaruanne%202020\\_3.pdf](https://www.rkas.ee/sites/default/files/users/user56/Riigi%20Kinnisvara%20aastaruanne%202020_3.pdf) (vaadatud 11.03.2022).

<sup>18</sup> Kirjavahetus RKASiga.

<sup>19</sup> Riigikontrolli ülevaade Riigikogule, Tallinn, 24. august 2021. *Ülevaade riigi kinnisvarapoliitikast. Kas nappides rahalistes tingimustes tehakse kokkuhoidlikke ja läbimõeldud kinnisvaraotsuseid?*

<https://www.riigikontroll.ee/DesktopModules/DigiDetail/FileDownloader.aspx?AuditId=2533&FileId=14907>

ja jooksvat korrashoidu. Mõlema ettepanekuga minister nõustus, muuhulgas lubades koostada riigi 10-aastane hoonestatud kinnisvara investeeringute plaan riigi eelarvestrateegia aastateks 2023–2026 kokkupaneku raames ja selle osana.

Intervjuudel viidati mitmel korral RKASi mudeli kulukusele, väites, et teatrid tuleksid odavamalt toime, kui riik eraldaks teatritele haldusvaldkonna kulude katmiseks samas suuruses vahendeid, nagu seda tehakse RKASi puhul.

**Tabel 2. RKASi mudelite eelised ja kitsaskohad intervjueeritavate hinnangul**

Investeeringud, suuremad remonditööd
<b>Eelised</b>
Viidates riikliku investeeringute süsteemi kohmakusele (kuna ei teata, kas ja milliseid investeeringuid kinnitatakse) on RKASi mudeli puhul olemas remondifond/-komponent, mis kaalub RAKSi kitsaskohti üle ning mis võimaldab teha kindlaid plaane remonttööde tegemiseks
Nn remondivõla puudumine tänu elueakuludega arvestamisele
Kulud kajastuvad riigi jaoks prognoositavate iga-aastaste summadena
<b>Kitsaskohad</b>
Investeering võib jääda tegemata, kui riigieelarve koostamisel investeeringu tegemiseks kehtestatakse limiiti
Jooksvad remonditööd
<b>Eelised</b>
Jooksvad vajalikud remontkulud on osa hoolduslepingust, mis katavad vastavaid kulusid. See aitab teatri töötajatele kindlustada, et kulud on kaetud ning nende pärast muretsema ei pea
Vajadusel tehakse erikokkuleppeid kliendiga, kui olukord vajab seda (nt tagada, et majas on olemas töötaja(d), kes lahendavad jooksvalt ettenägematuid olukordi, mis on eriti kriitilise tähtsusega tehnika ja süsteemide töötamise tagamiseks etenduste ajal)
<b>Kitsaskohad</b>
RKASi mudeli kasutamisel tuleb tagada, et majas on olemas töötaja(d), kes oskab(-vad) tuvastada probleeme, et nendele operatiivselt reageerida (nt pirni läbipõlemine)
Teeninduse osutamise keerukus (nimetatud ka kohmakuseks) võrreldes olukorraga, kui kõik haldustöötajad on oma majas, sest vastava olukorda oskav töötaja teatris peab teavitama tekkinud olukorrast RKASi klienditeeninduse kaudu
Osaliselt eelmisest kitsaskohast lähtuvad ajalised lõtkud teeninduse pakkumisel, mistõttu täidavad haldusega seotud ülesandeid aeg-ajalt teatri enda oskustöölised, kes teevad nt väiksemaid värviparandusi, valgustite paigaldamist, muid väiksemaid parandusi, või siis ostetakse sisse eksperdi teenus, sest RKASilt tööde teostamise küsimine oleks aeganõudev
Kompetentsid
<b>Eelised</b>
RKAS on oskusteabe (nt 30-aastase haldusplaani koostamine) ja spetsialiste arvu poolest võimsam kui teatri enda võimekus
<b>Kitsaskohad</b>
Teatri töötajate parem arusaam iga konkreetse teatri töökorraldusega seotud vajadustest korrashoiu korraldamiseks

Allikas: intervjuud, täiendav info e-kirja teel.

Lisaks kvalitatiivsetele hinnangutele RKASi mudeli kulukusele analüüsime ka olemasolevaid kvantitatiivseid andmeid. Selleks võrdleme teatrite kõiki kulusid kokku haldusele, korrashoiule, inventarile ja seadmetele: kinnistute, hoonete, ruumide majandamiskulud (va kinnisvarainvesteeringud; kontogrupi alamgrupp nr

55110<sup>20</sup>), inventari majandamiskulud (kontogrupp nr 5515) ning töömasinate ja seadmete majandamiskulud (kontogrupp nr 5516) (vt lisa 1). Eesti Noorsooteater maksab RKASile ruumide kasutustasu (nn puhas netoüür), tasu üüripinna soetamiseks ja parendamiseks kasutatud kapitali eest (kapitalikomponent), tasu remonttööde eest (remondikomponent) ja tasusid üüriteenuste komponendi eest (teenused, millega tagatakse vara majanduslik säilimine; sellisteks teenusteks on haldamine, tehnohooldus ja omanikukohustused)<sup>21</sup>. Selleks, et muuta andmeid teatrite lõikes võrreldavateks, analüüsimise andmeid ilma Eesti Noorsooteatri kapitalirendi, puhta netoüüri ja remondikomponendita, kuid koos toimunud remonttööde kuludega ning teatrite kätava pinna ühe ruutmeetri kohta.

Eesti Noorsooteatri kulutused (ilma kapitalikomponendi, puhta netoüüri ja remondikomponendita, kuid koos reaalse remondikuludega) viie aasta jooksul (2017 kuni 2021) olid kõrgeimad võrreldes kõikide teiste teatritega, mh 41% kõrgemad kui Rahvusooper Estonial (266 vs. 188) ja 52% kõrgemad kui Eesti Draamateatril (266 vs. 175). Eesti Noorsooteatri näitaja jääb kõrgeimaks kui jagada kulutusi üksnes teatrihoonete ja samal kinnistul või piirnevatel kinnistutel olevate hoonete kätava pinna ühe ruutmeetri kohta (tabel 3).

Andmeid tasub muuta veel võrreldavamaks, lisades halduse ja korrashoiuga seotud tööjõukulusid (tabel 4), sest RKASi tasus sisalduvad RKASi tööjõukulud. Arvestades teiste teatrite halduse ja korrashoiuga seotud tööjõukulusid 2021. aasta kohta on Eesti Noorsooteatri kulud 2021. aastal võrreldes teiste teatritega samuti kõrgemad: 72 eurot kätava pinna ühe ruutmeetri kohta vs. 62 eurot Sakala Teatrimaja või 52 eurot Eesti Draamateatri puhul ning 81 eurot teatrihoone ja samal kinnistul või piirnevatel kinnistutel olevate hoonete kätava pinna ühe ruutmeetri kohta vs. 76 eurot Eesti Draamateatri puhul). Kuna ainult Eesti Draamateatril asuvad töökojad väljaspool teatrihoonet ja selle vahetuses asuvaid hooneid, siis siin tuleb analüüsis eelistada esimest näitaja – kulud kätava pinna ühe ruutmeetri kohta.

Kas eespool toodud kvantitatiivsed arvutused kinnitavad intervjueritud osapoolte kvalitatiivseid hinnanguid RKASi üürimudeli suhteliselt kõrgemale kulukusele võrreldes nn asutuse mudeliga? Sellel puudub vastus, sest **ei ole viie teatri investeringute vajaduse ülevaadet**, mis eeldab ajamahukat ja põhjalikku analüüsi iga teatri kohta. Lähtudes ühe teatri esindaja<sup>22</sup> hinnangust on vähemalt ühel teatril suur nn remondivõlg (katmata investeringuvajadused), mis ei kajastu eespool toodud numbrites ning mis ilmselt põhjustab tulevikus suurt(-i) erakordset(-eid) väljaminekut(-id).

Ristkasutamist haldusvaldkonnas mainis rahvusooper, väites, et neil käib igapäevane ristkasutus haldusvaldkonnas Eesti Kontserdiga, kes on rahvusooperi hoone üürnik ja kellele lahendatakse kiiremaid väiksemaid haldusprobleeme.

Üks teenustest, mida teatritel on lihtne korraldada ise RKASist sõltumata, on koristusteenused. Intervjuudest teatrite inimestega jääb kõlama, et **teatrite koristus on võrdlemisi spetsiifiline tegevus**, mis nõuab teatrilaseid teadmisi. Seega on nende hinnangul lihtsam, kui teatrid palkavad endale koristajad ise, mitte ei osta teenust sisse, sest siis on lihtsam inimesi välja õpetada ning teater ei sõltu kinnisvarahooldusfirmade töötajaskonna vahetumisest. Lisaks sellele nõuab teatrite hinnangul koristamisteenuse planeerimine ja teostamine paindlikkust ja kiiret reageerimist, mida on oma töötajatega lihtsam korraldada, kui kellegagi, keda väljastpoolt sisse ostetakse.

<sup>20</sup> Eesti avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse kontod.

<sup>21</sup> Hoonestatud kinnisvara kasutuslepingute tingimused ja kasutustasu kujunemise alused. RT I, 27.01.2017, 7. Vastu võetud 26.01.2017 nr 16.

<sup>22</sup> Esindaja ja teater on anonümiseeritud.

Tabel 3. Kuue teatri väljaminekud ühe köetava ruutmeetri kohta aastatel 2017–2021

Näitaja	Sakala Teatrimaja	Eesti Draamateater	Rakvere Teatrimaja	Vene Teater	Eesti Noorsooteater	Rahvusoper Estonia	Kokku
Kontod 55110+5515+5516 kokku (tuhandetes eurodes) <sup>23</sup>	446,85	1527,33	1028,50	823,42	6232,90	2665,89	12724,89
...ilma Eesti Noorsooteatri kapitalikomponendi, puhta netoüüri ja remondikomponendita, kuid koos toimunud remonttööde kuludega (tuhandetes eurodes)	446,85	1527,33	1028,50	823,42	1669,39	2665,89	8161,37
Hoonete köetav pind kokku, m <sup>2</sup>	3220,00	8718,90	7622,40	6529,10	6265,60	14190,90	45015,90
Kulud köetava pinna ühe ruutmeetri kohta	139	175	135	126	995	188	273
<b>Kulud köetava pinna ühe ruutmeetri kohta (ilma Eesti Noorsooteatri kapitalikomponendi, puhta netoüüri ja remondikomponendita, kuid koos reaalsete remondikuludega)</b>	<b>139</b>	<b>175</b>	<b>135</b>	<b>126</b>	<b>266</b>	<b>188</b>	<b>175</b>
Teatrihoone ja samal kinnistul või piirnevatel kinnistutel olevate hoonete köetav pind kokku, m <sup>2</sup>	3220,00	6004,00	7622,40	6529,10	5593,6	12426,7	41395,80
Kulud teatrihoone ja samal kinnistul või piirnevatel kinnistutel olevate hoonete köetava pinna ühe ruutmeetri kohta	139	254	135	126	1114	215	307
<b>Kulud teatrihoone ja samal kinnistul või piirnevatel kinnistutel olevate hoonete köetava pinna ühe ruutmeetri kohta (ilma Eesti Noorsooteatri kapitalikomponendi, puhta netoüüri ja remondikomponendita, kuid koos reaalsete remondikuludega)</b>	<b>139</b>	<b>254</b>	<b>135</b>	<b>126</b>	<b>298</b>	<b>215</b>	<b>197</b>

Märkus: Rahvusoper Estonia ostab koristustöid teenusena sisse, mis on „551104 Korrashoiuteenused“ konto kulureal, ning kulud on oluliselt suurenenud sel kontol alates 2020. aastast, mistõttu 2017.–2021. aastate andmed ei ole koristustööde tõttu Estonia suhtes eriti võrreldavad.

Allikas: lisa 1, lisa 2.

<sup>23</sup> 55110 on kinnistute, hoonete, ruumide majandamiskulud (va kinnisvarainvesteeringud). 5515 on inventari majandamiskulud. 5516 on töömasinate ja seadmete majandamiskulud.

**Tabel 4. Kuue teatri väljaminekud ühe köetava ruutmeetri kohta 2021. aastal koos arvestuslike tööjõukuludega**

Näitaja	Sakala Teatrimaja	Eesti Draamateater	Rakvere Teatrimaja	Vene Teater	Eesti Noorsooteater	Rahvusoper Estonia
Kontod 55110+5515+5516 kokku (tuhandetes eurodes)	174,98	312,30	270,65	196,87	1340,17	537,57
<i>...ilma Eesti Noorsooteatri kapitalikomponendi, puhta netoüüri ja remondikomponendita, kuid koos toimunud remonttööde kuludega (tuhandetes eurodes)</i>	174,98	312,30	270,65	196,87	350,43	537,57
Teatrite kinnisvara halduse ja korrashoiuga seotud arvestuslikud tööjõukulud aastas kokku	24373	141704	76443	105234	103401	124755
Hoonete köetav pind kokku, m <sup>2</sup>	3220,00	8718,90	7622,40	6529,10	6265,60	14190,90
Kulud (55110+5515+5516+arvestuslikud tööjõukulud) köetava pinna ühe ruutmeetri kohta	62	52	46	46	230	47
<b><i>Kulud (55110+5515+5516+arvestuslikud tööjõukulud) köetava pinna ühe ruutmeetri kohta (ilma Eesti Noorsooteatri kapitalikomponendi, puhta netoüüri ja remondikomponendita, kuid koos reaalsete remondikuludega)</i></b>	<b>62</b>	<b>52</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>72</b>	<b>47</b>
Teatrihoone ja samal kinnistul või piirnevatel kinnistutel olevate hoonete köetav pind kokku, m <sup>2</sup>	3220,00	6004,00	7622,40	6529,10	5593,6	12426,7
Kulud (55110+5515+5516+arvestuslikud tööjõukulud) teatrihoone ja samal kinnistul või piirnevatel kinnistutel olevate hoonete köetava pinna ühe ruutmeetri kohta	62	76	46	46	258	53
<b><i>Kulud (55110+5515+5516+arvestuslikud tööjõukulud) teatrihoone ja samal kinnistul või piirnevatel kinnistutel olevate hoonete köetava pinna ühe ruutmeetri kohta (ilma Eesti Noorsooteatri kapitalikomponendi, puhta netoüüri ja remondikomponendita, kuid koos reaalsete remondikuludega)</i></b>	<b>62</b>	<b>76</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>81</b>	<b>53</b>

Märkus: Rahvusoper Estonia ostab koristustöid teenusena sisse, mis on „551104 Korrashoiuteenused“ konto kulureal; kulud on oluliselt suurenenud sel kontol alates 2020. aastast, mistõttu 2021. aasta andmed on kõikide kontode suhtes võrreldavad.

Allikas: tabel 3, lisa 3.

Kuid on neid praktikaid, kui teatritel õnnestub korraldada puhastustöid koostöös ettevõttega, kuid seda siiski osaliselt. Lisaks Rakvere Teatrimajale (ainult ühe hoone puhul) ostab koristusteenust sisse ka Rahvusoper Estonia nn peamaja jaoks (Estonia pst teatrihoone). Nagu selgub nii vestlusest teatrite esindajatega kui ka rahvusoperi hankest riigihangete registris (hange „Rahvusoperi siseruumide koristusteenus“, viitenumber 245697) on koristusteenuse korraldus teatrites võrreldes tavaliste büroopindadega keerulisem ning hinnangute andmine koristusteenuste kulukusele peab arvestama iga teatri vajadusi ja iga teatri iga ruumi spetsiifikat. Näiteks osutab erafirma koristusteenust rahvusoperile ainult kindlates, aktiivselt kasutatavates ruumides; teistes ruumides teevad koristustööd seal töötavad või nende eest vastutavad inimesed (mh töökodades; lava koristab lavatöõga seotud töötaja jne). Rahvusoperi õhtuste etenduste ajal teeb puhastustööd teatri palgatud enda puhastusteenindaja, kellele on seotud kõrgemad nõuded (mh eesti keele oskus), mida eraettevõttel on raske püsivalt täita tööjõu volavuse tõttu. Koristusteenuse hankimisel koostas rahvusoper detailse lähteülesande hoone kõikide ruumide kohta: iga ruumi kohta on info, kas koristusteenust ostetakse sisse või mitte (kokku 19 332,5 m<sup>2</sup>, millest 10 904,6 m<sup>2</sup> on koristatavad pinnad) ning mis tüüpi koristustööde kategooriaga on ruum seotud (kokku seitse kategooriat: üldpinnad, büroopinnad,



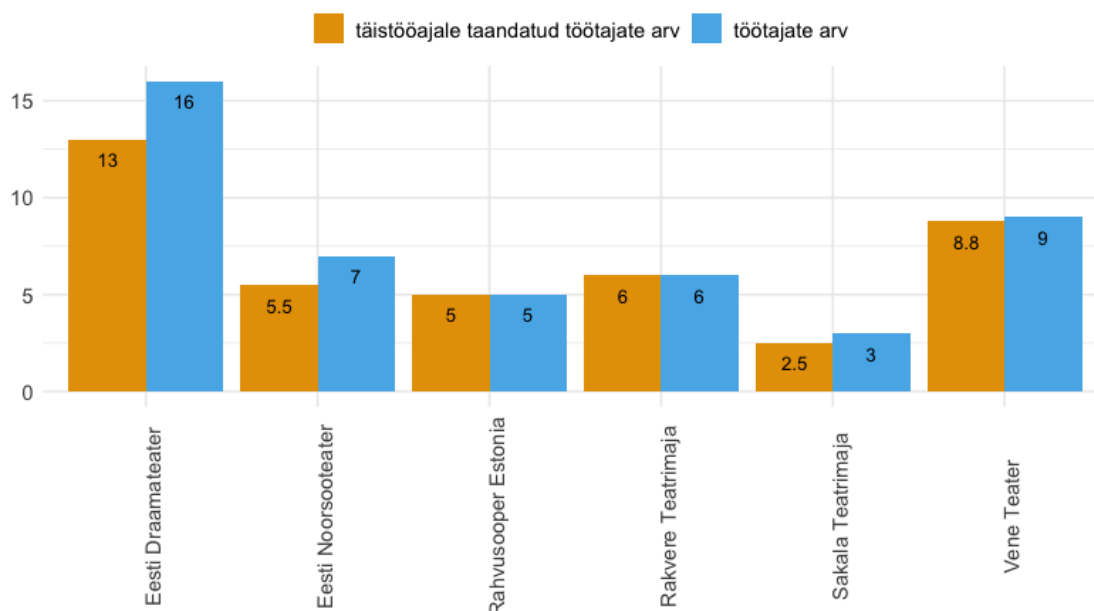
publikule avatud ala, harjutusruumide ja -pinnad, toitlustus, sanitaarruumid, garderoobid). Lisaks tellis rahvusoper valvekoristuse, mis toimub ajavahemikus 10.00–17.30, ning eripuhastustööd, mida teostatakse vastavalt eraldi esitatud tellimusele võrdlevate hinnapakumiste alusel.

Rahvusoperi esindaja sõnul oli peamine **motivatsioon koristustööde sisseostmiseks rahalise säästu saavutamise** (hinnanguliselt umbes 30 kuni 50 tuhat eurot aastas). Rakvere Teatrimaja esindaja sõnul teostab koristustööd erafirma ühes hoones, pakkudes soodsamat lahendust võrreldes olukorraga, kui teatril on omad puhastusteenindajad palgal, kuid turutõrke tõttu (tööjõu puudumine) ei ole see alati võimalik.

## 2.2. Töötajate hõivatus

Kultuuriministeeriumi andmetel töötas 2021. aastal uuringus osalevates teatrites kinnisvara korrashoiu ja haldusega kokku 45 töötajat – nendest 16 (täistööajale taandatud 13) Eesti Draamateatris, 9 (täistööajale taandatud 8,8) Vene Teatris, 7 (täistööajale taandatud 5,5) Eesti Noorsooteatris, 6 Rakvere Teatrimajas, 5 Rahvusoperis Estonia (kes ostab koristusteenust valdavalt sisse) ning 3 (täistööajale taandatud 2,5) Sakala Teatrimajas (joonis 1).

**Joonis 1. Teatrite kinnisvara halduse ja korrashoiuga seotud töötajate arv ning täistööajale taandatud arv aastal 2021<sup>24</sup>**



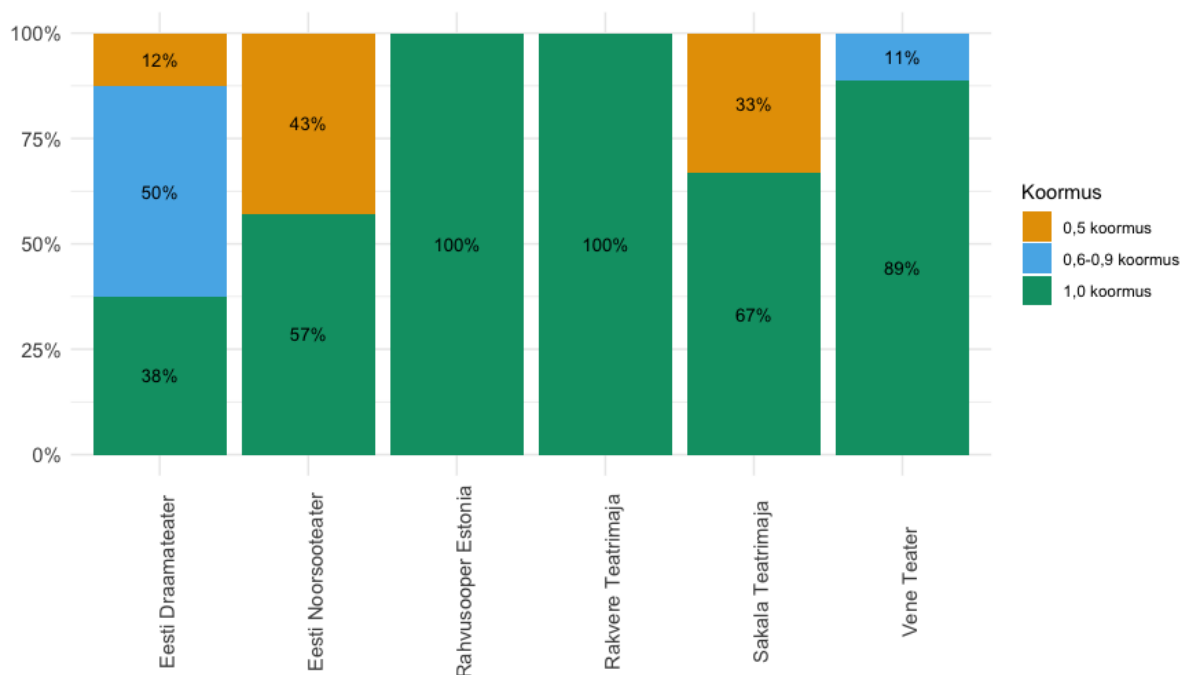
Allikas: autorite arvutused Kultuuriministeeriumi andmete põhjal.

Teatrite kinnisvara halduse ja korrashoiuga seotud töötajad töötavad enamjaolt teatrites täiskoormusega (joonis 2). Eristuvad Eesti Draamateater, kus pooled kinnisvara halduse ja korrashoiuga seotud töötajatest töötavad 0,6-0,9 koormusega (50%) ning Eesti Noorsooteater, kus 43% kinnisvara halduse ja korrashoiuga seotud töötajatest töötab poole koormusega. Sakala Teatrimajas on kõigist teatri kinnisvara halduse ja korrashoiuga seotud töötajatest 33% töö 0,5 koormusega ning Vene Teatris 11% 0,6-0,9 koormusega.

<sup>24</sup> Teatrite halduse ja kinnisvara korrashoiuga seotud töötajate hulka on loetud haldusjuhid, haldustöötajad, käidujuhid, tehnikud, elektrikud, puhastusteenindajad, koristajad, majahoidjad, hoone töölisid.

Rahvusoper Estonias ning Rakvere Teatrimajas töötavad kõik kinnisvara halduse ja korrashoiuga seotud töötajatest täiskoormusega.

**Joonis 2. Teatrite kinnisvara halduse ja korrashoiuga seotud töötajate koormus aastal 2021<sup>25</sup>**



Allikas: autorite arvutused Kultuuriministeeriumi andmete põhjal.

Kui teatrite köetavat pinda kinnisvara korralduse ja haldusega (koos koristusega seotud ja ilma) tegelevate inimeste arvu ja koormuse kohta (tabel 5), eristub Eesti Draamateater oma madalaimate näitajatega (ehk kõige vähem pindala inimeste arvu/koormuste kohta), eriti koristustööde puhul. Etenduste arvu poolest koristusega tegelevate inimeste arvu (FTE) kohta on näitajad madalamad Rakvere Teatrimajal ja Eesti Draamateatril võrreldes Vene Teatri ja eriti Eesti Noorsooteatriga (viimases teostab väliskoristust RKAS). Rahvusoper Estonia ja Rakvere Teatrimaja andmetes avaldub nende teatrite koristustööde sisseostmise praktika. Intervjuudest teatritega selgus, et kõik teatrid on oma halduse ja korrashoiuga seotud töötajate hõivatuse osas ühel nõul – töötajad on väga hõivatud.

<sup>25</sup> Teatrite kinnisvara halduse ja korrashoiuga seotud töötajate koormuse arutamisel jäeti välja töötajad, kes on tööl käsunduslepingu alusel (neid oli kõigi teatrite peale kokku vaid mõned üksikud töötajad).

**Tabel 5. Halduse ja koristusega seotud töötajate arvu seos teatrite kätava pinna ja teatri kõikide töötajate arvuga**

Teater	Sakala Teatrimaja	Eesti Draamateater	Rakvere Teatrimaja	Vene Teater	Eesti Noorsooteater	Rahvuskooper Estonia
Halduse ja koristusega seotud töötajate arv	3	16	6	9	7	5
Teatrihoone ja samal kinnistul või piirnevatel kinnistutel olevate hoonete kätav pind kinnisvara korralduse ja haldusega (sh koristusega) tegelevate inimeste arvu kohta	1073	375	1270	725	799	2485
Teatrihoone ja samal kinnistul või piirnevatel kinnistutel olevate hoonete kätav pind kinnisvara korralduse ja haldusega (sh koristusega) tegelevate inimeste arvu kohta, FTE <sup>26</sup>	1288	462	1270	742	1017	2485
Teatrite kätav pind <b>koristusega</b> tegelevate inimeste arvu kohta	1610	671	1524	1088	1253	...
Teatrite kätav pind <b>koristusega</b> tegelevate inimeste arvu (FTE) kohta	1610	830	1524	1126	1790	...
Etenduste arv (statsioonaris) 2019. aastal	...	470	215	361	418	256
Etenduste arv (statsioonaris) <b>koristusega</b> tegelevate inimeste arvu (FTE) kohta	...	45	43	62	119	...
Halduse ja koristusega seotud töötajate arv <b>teatri kõikide töötajate</b> kohta	37,5%	10,0%	7,0%	7,8%	8,0%	1,2%
Halduse ja koristusega seotud töötajate arv <b>teatri kõikide töötajate</b> kohta, FTE	38,5%	9,2%	7,2%	8,1%	6,7%	1,3%

Märkus: Rakvere teatrimaja ostab koristustöid osaliselt teenusena sisse; Rahvuskooper Estonia ostab koristustöid teenusena sisse.

Allikas: lisa 2, lisa 4, Eesti Teatri Agentuuri statistika, autorite arvutused Kultuuriministeeriumi andmete põhjal.

### 2.3. Kinnisvara korrashoiu alternatiivid ja poliitikasoovitused

Eelneva analüüsi alusel võib kokkuvõtvalt väita, et RKAS mudeli kvantitatiivset võrdlust nn asutuse mudeliga piiravad kogutud andmed ning kuigi asutuse mudel on mingil määral soodsam, võimaldab RKASi mudel jätkusuutlikult katta teatrite remonttööde teostamist, tagades hoone ja tehnosüsteemide korrashoid pikas perspektiivis. Analüüs näitab, et heakorratöid võib tõhustada teenuste sisseostmisel eraturult ning tuleb lähemalt analüüsida teatrite praktikat, kuivõrd nendes teatrites on võimalik saavutada säästu nende teenuste sisseostmisel.

Kinnisvara korrashoiu korraldamisel on võimalik kaaluda kokku nelja alternatiivi (tabel 1). **Alternatiiv 1 (RKASi haldusmudel)** on sama, mis on **alternatiiv 2 (teatrite varahalduse koondamine kesksesse üksusesse)**. Nende erinevus seisneb ainult selles, et keskset üksust asutab Kultuuriministeerium oma haldusala asutuste kinnisvara korrashoiuks ning seega ministeeriumil on võimalik kujundada kinnisvara korrashoiuga seotud teenuseid oma põhjendatud eelistuste järgi (kui sellised tekivad). Keskset üksust võib Kultuuriministeerium asutada aga kasumit mittetaotleva asutusena. Meie hinnangul ei ole uuringu teostamise hetkel eraldi üksuse loomine siiski põhjendatud, sest kõiki vajalikke teenuseid võib praegu osutada RKAS ning eraldi üksuse loomine paratamatult toob kaasa täiendavaid kulutusi juhtimisstruktuurile jms. Meie hinnangul ei ole struktuuride dubleerimine teatrite haldamise valdkonnas väikeriigis põhjendatud.

<sup>26</sup> FTE on täistööajale taandatud.

Tabel 6. Teatrite kinnisvara korrashoiu alternatiivid

EVS 807:2016 kood	Komplekstegevuse nimetus	Alternatiiv 1: RKASi haldusmudel	Alternatiiv 2: teatrite varahalduse keskne üksus	Alternatiiv 3: asutuse mudel (lepingulised töötajad)	Alternatiiv 4: asutuse mudel (ostetakse teenuseid sisse)
100	Haldamine	RKAS/üksus pakub haldusteenust; teatri haldusjuht koordineerib töid igas teatris ja esindab teatri huvisid		Haldusjuht korraldab haldust; töid teostavad eraettevõtted lepingute alusel ning osaliselt ka teatri enda haldustöötajad	Haldusjuht korraldab haldust; töid teostavad eraettevõtted lepingute alusel ning võibolla osaliselt ka teatri enda haldustöötajad
200	Tehnohooldus	RKAS/üksus teeb hoolduskava, räägib kliendiga kava läbi ja teeb riigihanke		Teater otsib partnereid teenuste osutamiseks; vastavalt teatri sisemisele kokkuleppele osaliselt võib(-vad) neid töid teha oma töötaja(d)	Teater otsib partnereid teenuste osutamiseks
300	Heakorratööd	RKAS koostab heakorraplaani, räägib kliendiga plaani läbi ja teeb riigihanke; kokkuleppel teatriga võib teater ise korraldada heakorratöid kas oma töötajatega ja/või hanke alusel	Üksus võiks koostada heakorraplaani, rääkida kliendiga plaani läbi ja teha riigihanke; põhjendatud alusel (nt turutörke korral kui ei leita töötajaid) võiks heakorratöid (osaliselt) korraldada teater ise	Teater korraldab heakorratööd vastavalt oma plaanidele ja kokkulepetele	Teater koostab hanke lähteülesande ja otsib parimat pakkujat
400	Remonttööd	Vajalikke vahendeid kogutakse remondikomponendi kaudu hoone elukaarega seotud remonttööde teostamiseks		Puudub võimalus koguda raha nn remondifondi; kulused kaetakse igaaastaste plaanide alusel	
500	Omanikukohustused	Kindlustuse ja maksude maksmine (maksab teater kui omanik)			
600	Tarbimisteenused	Vastavalt reaalsele tarbimisele			
700	Tugiteenused (nt tehniline valve)	Hangitakse riigihanke kaudu		Ostetakse teenusena sisse pakkumuste alusel	
Märkus	Teenuste kvaliteet	Kõiki teenuseid hangitakse riigihangete kaudu, v.a 100 Haldamine		Teenuseid ei hangita alati riigihangete kaudu ning seega nende pakkumine ei pruugi olla tagatud turutingimustes parimal viisil	
Märkus	Inimeste pädevus	RKASi kõik haldustöötajad on kutsetunnistusega	Üksuse kõik haldustöötajad võiksid olla kutsetunnistusega	Inimeste pädevus kinnisvara korrashoiu korraldamiseks ei pruugi olla tagatud (nt kinnisvara haldusjuhi kutsetunnistuse puudumine)	

Allikas: intervjuud, autorite süntees.

**Alternatiivid 3 ja 4** on praeguse nn **asutuse mudeli jätkuv rakendamine**. Nende erinevus seisneb selles, et alternatiivi 3 puhul püütakse teha kinnisvara korrashoiuga seotud töid võimalusel teatrite töötajatega. See-eest alternatiivi 4 puhul püütakse osta teenuseid sisse ning vajadusel osaliselt katta vajadusi oma töötajatega.

Võrreldes alternatiive 1 ja 2 alternatiividega 3 ja 4 tuleb tuua esile, et kahe esimese alternatiivi puhul tagatakse teenuste kvaliteet riigihangete läbiviimise kaudu. Alternatiivide 3 ja 4 puhul ei hangita teenuseid alati riigihangete kaudu ning seega nende pakkumine ei pruugi olla tagatud turutingimustes parimal viisil. Samuti kui alternatiivide 1 ja 2 puhul on asutuste haldustöötajad kutsetunnistusega, siis alternatiivide 3 ja 4 puhul ei pruugi teatrite haldustöötajate pädevus kinnisvara korrashoiu korraldamiseks olla tagatud (nt kinnisvara haldusjuhi kutsetunnistuse puudumine), mis võib avaldada mõju teenustele. Seega alternatiiv 1 (ja 2) on eelistatavam(ad) kui alternatiivid 3 ja 4 teatrite kinnisvara korrashoiu teenuste pikaajaliseks kvaliteetseks tagamiseks.

Kinnisvara korrashoiu teema juures võib kaaluda mitut võimalust:

1. Esimene on RKASi haldusmudeli rakendamise kaalumise<sup>27</sup>. Nagu eespool on välja toodud, siis riigi kui omaniku seatud omakapitali tootluse eesmärgi, aga ka võimalike ebasoodsate ja ebapaindlike kinnisvarateenuste tõttu, on RKASi mudel kulukam kui nn asutuse mudel. Riigihalduse minister nõustus 2021. aasta Riigikontrolli soovustega, et hiljemalt riigi eelarvestrateegia 2023–2026 koostamise ajaks rahastada riigieelarvest kinnisvarakulud edaspidi nii, et see soodustaks riigiasutuste pindade üürimist ja kinnisvara korrashoiuteenuste ostmist parimalt pakkujalt, mitte tingimustest sõltumata RKASilt. Samuti lubas ta koostada riigi 10-aastase hoonestatud kinnisvara investeeringute plaani 2023.–2026. aastate riigi eelarvestrateegia kokkupaneku raames ja selle osana. Need tegevused peavad parandama riigi kinnisvarapoliitikat. Rahandusministeeriumi kinnitusele on kinnisvaraga seotud tegevuskulude eelarvestamine muutmisel (plaan, et kapitali- ja remondikomponendid hakkaksid kasvama vastavalt tarbijahinnaindeksi muutuse prognoosile sõltumata lepingupoolest). Seega tasub **RKASi haldusmudeli rakendamise kaalumisel**:
  - a. kolme aasta perspektiivis **kujundada teatrite kinnisvara korrashoidu lähtudes võimalikust uuest riigi kinnisvarapoliitikast** (et riigiasutused saaksid üürida pindu ja osta kinnisvara korrashoiuteenuseid parimalt pakkujalt, mitte tingimustest sõltumata RKASilt). Koostada teatrite pikaajaline investeeringute plaan lähima aasta jooksul;
  - b. kui riigi uue kinnisvarapoliitika kujundamine hilineb või lükkub edasi:
    - i. ühe aasta perspektiivis **viia läbi** põhjalik finantsiline **teatripõhine analüüsi teatrite hoonete seisu kohta**, sh koos remonttööde ja investeeringuvajaduste hindamisega (tellides teenust kolmandalt sõltumatult osapoolelt), RKASile või uue kinnisvarapoliitika puhul erafirmale makstava tasu suuruse kindlaksmääramiseks ning
    - ii. juhul, kui Kultuuriministeeriumi **eelistus on** teatrite hoonete **ehitus- ja remonttööde ning investeeringutega seotud iga-aastaste kulude pikaajalise planeerimise võimaldamine**, millega saab vähendada teatrite sõltuvust riigieelarve aastasest perspektiivist ehitus- ja remonttööde ning investeeringute planeerimisel ning vältida nn remondivõla tekkimist, mis võib avaldada ebaregulaarsetes suurtes ühekordsetes väljaminekutes, **rakendada RKASi haldusmudelit**, sh tehes seda kolme aasta perspektiivis vastavalt Kultuuriministeeriumi sisemisele kokkuleppele, mis võimaldaks rakendada võimalikult ühtset kinnisvarapoliitika lähenemist,

<sup>27</sup> RKASi üürimudeli rakendamine on vähetõenäoline, sest selleks peab RKAS teatrite kinnisvara ära ostma, mis eeldab suurt täiendavat ühekordset rahalist väljaminekut.

- c. arvestada sellega, et Kultuuriministeerium peab leidma RKASi haldusmodeli rakendamiseks rahalisi vahendeid kas kogu kultuurivaldkonna eelarve suurendamise ja/või teiste (kultuurivaldkondade) kulude arvelt. Praxise kultuuripoliitika analüüs<sup>28</sup> 2021. aastal näitas, et poliitikakujundajad seisavad silmitsi ülesandega, kuidas jätkuvalt piiratud ressursside juures isegi täiendava rahastuse leidmisel oleks võimalik muuta kultuuri arengut jätkusuutlikumaks. Seega võib RKASi haldusmodeli rakendamine viia poliitiliste otsusteni, mis vähendavad rahaliste vahendite eraldamist otseselt loometegevusele halduskulude katmise vajaduse tõttu.
2. Uuringu käigus kogutud andmed näitavad, et teatrid võivad osta koristusteenust sisse, saavutades nende teatrite sõnul rahalist säästu. Kuna koristustööde korraldamine teatrites on kompleksne võrreldes tavapärase büroopindadega, tasub igal teatril ise koostada koristustööde sisseostmise lähteülesanne oma vajadustest lähtuvalt, et saada teada, kas ja millist rahalist säästu on võimalik saavutada. Seega uuringu läbiviijate ettepanek on ühe aasta perspektiivis enne uue tegevustoetuse taotlemisel saada kinnisvaraekspertidelt hinnang koristustööde maksumusele. Selleks võiks **läbi viia kohtumise Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liidu esindajatega koos teatritega ning enne kohtumist paluda teatritel edastada andmeid koristustööde teostamise kohta** (mh koos hoonete plaanidega jm vajalikuga) rahvusoperi siseruumide koristusteenuse hanke (viitenumber 245697) alusel. Võimalusel mastaabisäästu saavutamiseks läbi viia raamhange koristustööde teostamiseks Kultuuriministeeriumi koordineerimisel.
3. Kolmas võimalus on teatrite nn **asutuse mudeli jätkuv rakendamine juhul, kui sõltumatu osapool** (tagamaks võimalikult objektiivne hinnang) **koostab teatritele pikaajalised investeeringute plaanid** ning Kultuuriministeerium leiab investeeringute rahastamise vastavalt koostatud investeeringute plaanidele sõltumata sellest, kes on teenuse pakkuja – kas RKAS või mõni muu ettevõtte. Antud alternatiivi on mõistlik kaaluda koos eespool toodud ettepanekuga nr „1.a“.

Vastavalt 2021. aastal kinnisvarapoliitika põhimõtetele<sup>29</sup> vastutab asutus (uuringu kontekstis teater), et valitud korraldusmudel oleks majanduslikult soodsaim.

<sup>28</sup> Michelson, A., Nuiamäe, M., Kendrali, E., Ester, J., Murasov, M., Haaristo, H.-S., Mägi, E., Siimsen, I. (2021). *Kultuuripoliitika põhialused aastani 2020 lõpphindamine*. Tallinn: Poliitikauuringute Keskus Praxis.

<sup>29</sup> Rahandusministeerium. (2021). *Riigi kinnisvarapoliitika põhimõtted*.

<https://www.rahandusministeerium.ee/et/riigivara/riigi-kinnisvara> (vaadatud 14.03.2022).

## 3. Teatrite hoonete hõivatus ja tugiteenused

### 3.1. Teatrite hoonete pindalad

Joonisel 3 on välja toodud vaatlusaluste teatrite hoonete pindalad, mis jagunevad kahte tüüpi: teatrihoone ja samal kinnistul või piirnevatel kinnistutel olev(ad) hoone(d) ning nii köetavad kui ka mitte köetavad eraldiseisev(-vad) kompleks/hoone(d).

- Jooniselt 3 ja lisast 2 nähtub, et kõige suurem teater on **Rahvusoper Estonia**, kellel on ülekaalukalt ka kõige suurem teatrihoone, mis hõlmab endas ka mitmeid ladusid ning töökodasid. Rahvusoper Estonia tegutseb ajaloolises „Estonia“ teatrihoones, mida osaliselt kasutab rentnikuna Eesti Riiklik Sümfooniaorkester. Estoniale kuulub kostüümi- ja dekoratsioonide ladudega kinnistu Suur-Sõjamäel (millest umbes 50 m<sup>2</sup> kasutab Eesti Riiklik Sümfooniaorkester). Suur-Sõjamäel kuulub teatrile veel üks hoone, mida teater välja üürib. Rahvusoper Estonia rendib pinda Nuija tn 16 lao- ja tootmishoones eelkõige töökoja jaoks (kus tehakse eri tüüpi töid ehk töökojal puudub materjali töötlemise põhine eristus). Nuija tn 16 töökojas ladustatakse võimalusel repertuaaris olevate lavastuste dekoratsioone, perioodidel ja mahus, mis ei sega tootmist<sup>30</sup>.
- Pindalalt järgneb **Rakvere Teatrimaja**, kellel on mitu hoonet, mis asuvad kompaktselt kõrvuti olevatel kinnistutel; need on suur maja, väike maja, töökojad, rahvamaja ja kino-proovisaal. Kaugematel kinnistutel on teatril ladu (kasutatakse dekoratsioonide hoidmiseks) ning mitu amortiseerunud hoonet (varemetes ja seega mitte kasutusel olev laohoone pind, tühjana seisev klubi, küttepude hoidmise funktsiooniga kuur) ning korter.
- Järgneb **Vene Teater**, kelle kinnistul asub teatrihoone koos selle kaasaegse juurdeehitusega, selle taga olevad amortiseerunud ajalooline nn Punane maja (mitte kultuurimälestis; kus asuvad noortestudio, rekvisiitide ladu ja külalisesinejate korter) ning garaažihoone, kus asuvad laupinnad ja metallitöökoda. Lisaks sellele on Vene Teatril kaks laoruumide rendipinda (Põhja-Tallinnas ja Lasnamäel).
- **Eesti Draamateatril** asuvad samuti laod nii teatrihoones, kui ka eraldiasuvas kompleksis teatrist eemal. Suur-Sõjamäel asub kaarhall-ladu, kus hoitakse dekoratsioone, aga ka suurem laohoone, kus muuhulgas ladustatakse nii kostüüme, dekoratsioone, aga kus asuvad ka eraldi töökojad (puit, metall ning maalimine). Suur-Sõjamäe kompleksi ja teatrihoone vahel liigub igal päev kaubik, millega tuuakse dekoratsioone jm vajalikku teatrisse ja siis teatrihoonest tagasi ladude ja töökodade kompleksi.
- **Sakala Teatrimaja** tegutseb ainult ühes hoones ning tal puuduvad oma töökojad, sest teatrimaja toimib etenduskunste rendipinnana koos valgus- ja helitehnika ning proovisaalidega.
- **Eesti Noorsooteater** tegutseb kahel RKASile kuuluval vanalinnas kõrvuti asuval kinnistul: teatrihoone ja nukuteatrimuuseum. Lisaks selle rendib teater laoruumipinda Põhja-Tallinnas ning teatri ja laoruumi vahel liikumiseks kasutab teater endale kuuluvat kaubikut.

<sup>30</sup> Nuija tn 16 töökoja kohta on sõlmitud kolmeaastane leping, mis lõpeb märtsis 2024. Rahvusoper kas pikendab olemasolevat lepingut või otsib turult soodsama pinna.

Joonis 3. Teatrite hoonete pindalad, m<sup>2</sup>



Märkus: andmed teatrihoones olevate laoruumide kohta sisaldavad teatrite poolt edastatud infot peamiste laoruumide kohta ning ei sisalda väiksemate laoruumide pindu.

Allikas: lisa 2.

### 3.2. Etenduste andmise ruumid ja proovisaalid

Nii andmepäringud kui ka intervjuud teatritega viitavad selgelt, et teatrite etenduse andmise ruumid ja proovisaalid/-ruumid **on pidevas kasutamises** (vt lisa 5). Teatritel on omad n-õ vabad päevad, kus tavaliselt ei etendata, kuid isegi nendel päevadel antakse vahel külalissetendusi või tehakse proove. Vajadusel lubatakse neid kasutada ka teistel teatritel (tabel 7), kuid **oma teatri vajadused on prioriteetsed**.

Tabel 7. Teatrite ruumide rentimise võimalused

Teater	Rentimise võimalused
Rahvuskooper Estonia	Teatri proovisaali kasutab esmaspäeviti ehk vabal päeval balletikool. Teater rendib lisaks koostööle Eesti Riikliku Sümfooniaorkestri ja balletikooliga välja suurt saali ja kammersaali, kui nende enda graafik lubab
Eesti Draamateater	Teater rendib üks või kaks korda kuus saali teistele teatritele. Välja rentimise võimalusi on teatri esindaja sõnul väga vähe
Eesti Noorsooteater	Teatril on muuseumisaal hõivatud mõned tunnid päevas, v.a esmaspäeval. Teised proovisaalid on enamikel päevastel ja õhtustel aegadel kasutuses, v.a esmaspäeval
Vene Teater	Teater on suurt ja väikest saali paar korda kuus välja rentinud Ugala, Rakvere või Endla teatritele. Teatri suure ja väikese proovisaalide puhul võimaldab teater teha koostööd võimalike huvilistega
Sakala Teatrimaja	Teatrimaja kõik ruumid on rendiruumid/-saalid
Rakvere Teatrimaja	Kõik prooviruumid ja saalid pidevas kasutuses. Kõik ruumid on läbisegi komponeeritud erinevate osakondadega kasutuses. Kui teatril tekib ruumides vaba aega, siis renditakse soovijatele välja

Allikas: intervjuud.



Intervjuudest lähtub, et **etenduse andmise saali rent on teatrite vahel peamine koostöövorm**, millele järgnevad vajadusel kostüümirent ja vahel ka tehnikarent (nt kui mõni seade läheb rikki ning uue seadme saabumiseni leitakse asendusvariant teisest teatrist), aga viimast juhtub pigem harva. **Saalide väljarentimist raskendab oma teatri tegevuste planeerimise protsess** (nt ühes teatris on see kolm kuni neli kuud) ning kohati on seega raske planeerida kolmandale osapoolle ruumi pikaks ajaks. Teatrivahelist **koostööd nähakse saalide väljarentimises ebasüsteemsena** just selle tõttu, et kuigi koostööd ruumide rentimisel tehakse hea meelega, siis tuleb kõigepealt katta oma teatri vajadused. Ruumide väljarentimist nähakse nii tuluteenimise allikana kui ka üksteise abistamise võimalusena. Näiteks ühe teatri esindaja sõnul on nad teatrivaldkonna arengusse panustamisena pakkunud tasuta ruumide renti mh teistele väikestele teatritele, eriti koostööprojektide raames.

Siiski on olemas üks näide süsteemsest ruumide riskasutamisest – Estonia majas jagavad omavahel keldrikorruse harjutusruume Rahvusoper Estonia ja Eesti Riiklik Sümfooniaorkester.

Riskitegurina ruumide väljarentimise praktikas nimetasid mitmed intervjuueeritud osapooled **võõraste inimeste sisselaskmist teatri siseruumidesse**, mistõttu peavad teatrid lahendama vastutuse teemat. Ruumide väljarentimisel on teatri esindajate sõnul ka **mõju halduskuludele** (nt heli ja garderoobi olemasolu/kättesaadavuse korraldamine) ja **koristuskuludele**, mis tuleb katta väljarentimisest saadava tuluga.

Intervjuudest lähtub, et erateatritel puuduvad oma lavad ja proovisaalid ning n-ö riiklike teatrite hoonete ruumid on üks võimalikest vahenditest (väikeste) erateatrite vähemalt proovisaalide puudumise lahendamiseks, et säilitada teatrimaastiku mitmekesisust. Fookusgrupiintervjuust erateatritega selgus, et väikesed erateatrid vajavad ka vähemalt laoruume, sest kui n-ö riiklikel teatritel makstakse lava, proovisaalide ja laorumide hoidmise eest tegevustoetust, siis erateatrid peavad selleks teenima omatulu, mis erateatrite hinnangul seab neid võrreldes tegevustoetust saavate teatritega ebavõrdsesse olukorda.

Lähtuvalt eeltoodust on meie hinnangul üks variantidest **tegevustoetust saavate teatrite ja (väikeste) teatrite omavahelise koostöö süsteemne arendamine**, nt vastava kohustuse tekitamine lepingutes teatritega, millele peab eelnema erateatrite vajaduste süsteemne analüüs, nt küsitlusega, mida võib(-vad) tellida/läbi viia nt teatrivaldkonna esindusorganisatsioon(id) (nt Eesti Teatriliit, Eesti Etendusasutuste Liit) koostöös Kultuuriministeeriumiga ning Kultuuriministeeriumi initsiatiivil ja/või eestvedamisel. On ootuspärane, et erateatrid peavad tasuma vastuvõtivatele teatritele lisanduvad kulud.

Vaba Lava ei ole väikestele erateatritele üürihindade tõttu eriti kättesaadav. See-eest mainiti erateatrite fookusgrupis, et **erateatritele on proovisaalidena kättesaadavad Sakala Teatrimaja proovisaalid**, mille eest küsitakse madalat hinda. 2022. aastal valmib veel üks proovisaal Sakala Teatrimajas. Sakala Teatrimaja aitab teatrimaastikku arendada väikestele erateatritele, sest seal on ruume, kus on võimalik välja tuua väiksemaid eksperimentaalsemaid töid väikesele publikule ilma suurte majanduslike riskideta. Ruumide kättesaadavust (nt kasvõi mõned tunnid päevas) ootavad väikesed teatrid ka suurematelt teatritelt.

Selleks, et teha riiklikult toetavate asutuste ruume väikestele (era)teatritele kättesaadavamaks, **tasub kaaluda valdkondade ülese vabade ruumide jagatud platvormi loomist Teatriliidu koordineerimisel ja koostöös kohalike omavalitsustega**. Platvorm hõlmaks riigilt tegevustoetust saavate, kohalike omavalitsuste eelarvest toetavate ja vastavalt kombineeritud rahastusmudeliga asutuste ruume. **Sellele peab eelnema valdkondade ülese ruumide kättesaadavuse analüüs**. Näiteks väikestele (era)teatritele sobiksid Kumu kunstimuseumi auditoorium, Eesti Rahva Muuseumi ruumid (sh teatrisaal), Tallinna Kultuurikatla ruumid, kohalike kultuurikeskuste ja -majade ruumid jpt. Valdkondade ülese analüüsi alusel on võimalik otsustada, kuivõrd on mõistlik koormata täiendavate ülesannetega riiklike suuri teatreid, viies nende proovisaalide kasutamise liigse maksimumini, mille tõttu väheneb teatrite oma töö korraldamise paindlikkus ruumide kasutamisel, ning selle asemel kasutada teiste kultuurivaldkondade olemasolevaid võibolla vabamaid ressursse.

Teatritel ja teistel (kultuuri)asutustel on põhjendatud ootus proovisaalide kasutamise eest küsida õiglast tasu (vähemalt lisanduvate kulude ulatuses nagu eespool on mainitud). Uuringu läbiviijate hinnangul tuleb

erateatritele proovisaalide kättesaadavuse parendamisel **alternatiivina kaaluda erateatrite proovi- ja laoruumide toetusmeetme loomist.**

Meie hinnangul võib kaaluda ka teist alternatiivi erateatrite ruumide (sh ladude) puudumise probleemile – **erateatrite töökeskuste loomine**, kus erateatritel, aga vabadel aegadel ka n-ö riiklikel teatritel, oleks võimalik kasutada prooviruume ja laopindu. Ideed toetati erateatrite fookusgrupis. On selge, et see lahendus vajab täiendavaid kulutusi ning keskuste ehitamisel või selleks olemasolevate ruumide või hoonete kohandamisel ka investeringuid. Töökeskuste suurus võib piirduda üksikute heli- ja mürakindlate (v.a lao puhul) ruumidega ning need võivad asuda rendipinnal. Arvestades regionaalset aspekti on mõistlik neid rajada rohkem kui kahte Eesti eri piirkonda. Selle initsiatiivi võiks võtta kas riik, kohalikud omavalitsused või mõlemad omavahelises koostöös.

Sõltuvalt erateatri spetsiifikast on võimalik kaaluda iseseisva aga ka täiendava alternatiivina **koostöö arendamist õppeasutustega ja eraettevõtetega**, kes võiksid pakkuda oma ruume ühisplatvormi kaudu. Sellele võivad aidata kaasa kultuurivaldkondade ja ärisektori esindusorganisatsioonid.

### 3.3. Laoruumid

Kuigi teatrite ladude arv ja suurus varieeruvad (joonis 3), siis joonistub kõigi teatrite seas välja ühine joon – **suurem enamik ladudest on täis ning teatrid (v.a Sakala Teatrimaja) vaevlevad ruumipuuduse käes.** See selgus nii intervjuudest kui ka ringkäikudest. Mitte üheski teatris, kus me ringkäikudel käisime, ei olnud ruumi üle, et dekoratsioone, rekvisiite või kostüüme jms ladustada. Mitmed teatrid kasutasid laoruumidena ka koridore või saalide nurkasid, mis tegelikult selle jaoks mõeldud ei ole. Näiteks peab üks teater laopindade vähesuse tõttu tihtipeale hävitama suhteliselt korralikud lavastusvahendid ja dekoratsioonid, kuigi tulevikus võiks neid kasutada. Üks jätkusuutlikumatest lahendustest ladude sisu taaskasutamiseks on kostüümilaenus, mida näiteks pakub Rahvuskooper Estonia. Koostöö teatrite vahel toimub ladudes olevate esemete osas juhtumipõhiselt. Aeg-ajalt laenavad teatrid üksteisele teatrilavastustes mitte kasutuses olevaid kostüüme, rekvisiite, poodiume, toole jms.

Ladude kohta pakuti intervjuudes kaks arendusideed tulevikuks. Üks neist on **Tallinna teatrite ladude ühiskompleksi rajamine.** See võimaldaks kunstnikel saada kohe parem ülevaade olemasolevatest ressurssidest ladudes ning leida endale vajalikke olemasolevaid esemeid lavastuse jaoks.

Ladude ühiskompleks aitaks lahendada ka praeguste ladude ruumi vähesust. Näiteks Eesti Noorsooteater võiks olla sellest ideest huvitatud, kuna teater rendib suurt pinda Põhja-Tallinnas ning ei saa loota rendilepingu lõpmatule kestmisele kinnisvaraarenduste poolest atraktiivses piirkonnas. Vene Teatril on lisaks ruumivähesusele teatrihoone laoruumides kaks Tallinnas üksteisest eri suunas asuvat laopinda, mida teater rendib. Rahvuskooper Estonia tulevane laiendus tähendab täiendavate laoruumide vajadust. Tallinna teatrite ladude ühiskompleksi rajamise alternatiivi arendame edasi peatükis 3.8, arvestades peatükis 3.5 toodud kombinandi alternatiivi.

Teine välispraktikaga seotud alternatiiv on **konteinerlahendused teatrite ladudele**, millest võiksid olla huvitatud eelkõige suuremad teatrid. Konteinerlahenduse puhul on võimalik panna ühe lavastuse dekoratsioonid konteinerisse, millel on juures kood, et vastavat lavastust tuvastada. Konteinerlahendus loob süsteemset dekoratsioonide hoidmise lähenemist, võimaldab optimeerida ladude ruumi ja lavastuste dekoratsioonide transportimist ja ladustamist. Sisult sarnaneb konteinerlahendus ladude ühiskompleksi rajamise alternatiiviga (vt peatükki 3.8) ning ta on selle alternatiivi alamalternatiiv. Ladude ühiskompleksi või kombinandi loomisel ja planeerimisel tuleb koguda täiendavaid andmeid teatrite vajaduste kohta (ehk millistel teatritel, mis tüüpi asju ja kui palju asju on võimalik lahendada konteinerisüsteemiga).

### 3.4. Eritehnika

Andmeid eritehnika<sup>31</sup> kohta, mis asub väljaspool töökodasid või ladusid ning mida teatrite hinnangul on võimalik välja laenutada ja mitme teatri poolt ristkasutada, tõid teatritest andmepäringuga välja ainult kaks teatrit – Rahvusoper Estonia (mobiilne pöördlava) ning Vene Teater (tõlketehnika ja poodiumid).

Kuigi eritehnika ei leia sageli igapäevaselt kasutust, siis ei ole teatrite hinnangul eritehnikat ikkagi võimalik välja rentida ning ristkasutada. Seda eelkõige seetõttu, et **eritehnika vajab kas eriteadmistega inimest**, kes seda konkreetset tehnikat kasutada oskab, **või** seetõttu, et **tehnikat on stacionaarne ning seda ei ole lihtne ja tihhilugu ka võimalik maha võtta**. Näiteks Estonia mobiilse pöördlava vastu on tuntud huvi, kuid kuna seda on vaja rentida välja koos teenindava personaliga, et tagada eseme säilitavus, ei ole seda välja rentida õnnestunud. Küll aga laenatakse tihti lavapoodiume.

Teatrite esindajad on toonud esile, et **teatrid ise rendivad eraturult tehnikat**, mida neil on vaja, sh lumemasinaid või valgusteid ja prožektoreid näiteks külalissetenduste puhul või juhtudel, kui seda harva vaja läheb (seega ei ole mõtet seda endale ise soetada).

**(Eri)tehnikat väljarentimist ei pea teatrid mõistlikuks kõrge riskimarginaali tõttu**, kuivõrd teatrid ei saa olla kindlad selles, millises seisukorras väljarenditav asi neile tagastatakse. Kehvas seisukorras tagastatud väljarenditud tehnikat võib teatritele tekitada otseselt **(maine)kahju**, kui neil ei ole endal võimalik seda enam kasutada. (Eri)tehnikat väljarentimine nõuaks seega **piisava varuaja planeerimist**, et maandada rentimisega seotud riske. Samas on teatrid teatud juhtudel valmis üksteisele vastu tulema ning hädaolukorras renditakse üksteisele välja teatud tehnikat, mis endal parasjagu kasutuses ei ole.

Tehnika süsteemsel väljarentimisel on **mõju teatri töökorraldusele ja inimressursside kasutamisele**, sest rentimise korraldamine eeldab täiendavaid ressursse ja halduskoormust teatrite hinnangul optimeeritud tööjõuressursi juures. Tehnika süsteemsel väljarentimisel on vaja kas lisa töötajaid, kes seda korraldavad ehk rendivad tehnikat välja, kontrollivad tagastatud tehnikat ning võtavad tehnikat vastu või peab suurenema praeguste töötajate koormus, kes on teatrite hinnangul niigi koormatud.

Eritehnika ristkasutamise soodustamisel on mõistlik meie hinnangul kaaluda alapeatükis 3.7 käsitletud broneerimis- ja haldussüsteemide arendamisvõimalusi.

Teatritelt andmete kogumise järgselt toimunud ringkäikude ajal nägime heli- ja valgustehnika ladusid ja ruume, milles oleva tehnikat väljarentimist ei pea teatrid mõistlikuks. Peatükis 3.8 toodud ja heli- ja valgustustehnika koondamist ühte kesksesse üksusesse eeldatavate alternatiivide elluviimisel tuleb läbi viia põhjalik inventuur teatrite heli- ja valgustehnika kohta.

Teatrite vastustest andmepäringule selgub, et **paljud hädavajalikud investeeringud järgmise kolme aasta jooksul on seotud** mitte eritehnikaga: **eelkõige uued heli- ja valgussüsteemid** (ka intervjuudes viidati Eesti teatrite vajadustele üle minna LED valgustitele) **ning videotehnika**, kuna need on kas amortiseerunud või vajavad uuendust elektri säästmiseks. Mõni teater tõi välja ka vajaduse soetada metallitöökoja või puidutöökoja seadmeid, kuivõrd need on kas jällegi amortiseerunud või ostetakse hetkel teenust sisse. Muudest hädavajalikest investeeringutest järgmise kolme aasta jooksul mainiti näiteks veokeid, millega dekoratsioone vedada, kett-punkttõstukeid, kuivatuskappe, automaatset tulekustutussüsteemi, mobiilset ventilatsiooniseadet jne.

<sup>31</sup> Antud analüüsi mõistes on eritehnika n-ö spetsiifilised seadmed, mida saab erinevate etendusasutuste vahel ristkasutada ja kasutada ka väljaspool teatri ruume (nt liigutatav lavatehnika, välitingimustel kasutatav valgus- ja helitehnika, kulla- või tossumasin jmt) ning töökodade tehnikapark.

### 3.5. Materjalide töötlemise võimekus

Kuuest vaatluse all olevast teatrist omab enda töökodasid viis – Rahvuskooper Estonia (teatrihoones + rendipinnal), Eesti Draamateater (eraldiseisvas kompleksis Suur-Sõjamäe tänaval), Eesti Noorsooteater (teatrihoones), Rakvere Teatrimaja (teatrihoone kinnistul), Vene Teater (teatrihoones). Oma töökodasid ei oma ainult Sakala Teatrimaja (rendib ainult pindu välja). Nendest eelnimetatud viiest teatrist omab enda tehnikat töökodades neli – Rahvuskooper Estonia, Eesti Draamateater, Vene Teater ning Rakvere Teatrimaja. Eesti Noorsooteater rendib oma töökodade suuremaid seadmeid ja masinaid RKASilt (suurematest seadmetest kuulub teatritele ainult gaasikeevitusseade Linde). Teatrite töökodade seadmed ja masinad on loetletud lisa 6.

Teatrite hinnangul, kes töökodades oma seadmeid/masinaid omavad, on enamik töökodade seadmed ja masinad igapäevaselt keskmiselt paari inimese poolt pidevas kasutuses või vähemalt keskmiselt mõned korrad tööpäevas (vt lisa 6). Samuti ei leia ükski teater, et neid seadmeid või masinaid oleks võimalik välja rentida. Sõltuvalt vastavate tööde mahust ei pea teatrid oma võimekuse arendamist mõistlikuks – nt Eesti Noorsooteater ja Rakvere Teater ostavad metallitöid teenusena sisse.

Teatrite edastatud andmete alusel **on teatrite töökodades mitmeid ühesuguseid seadmeid/masinaid** (vt lisa 6) – formaatsaag on vähemalt kolmes teatris, freespink kahes teatris, keevitusseadmeid kolmes teatris jne. Nende seadmete „pidev kasutamine“ tähendab meie hinnangul pigem seda, et need on just teatrite töötajatele pidevalt, takistamatult alati kättesaadavad, kuigi realselt tööpäeva jooksul ei kasutata neid pidevalt.

Teiste teatritega tehakse vajadusel **koostööd mitteformaalsel tasandil ja hädavajaduse** ehk ettenägematute asjaolude **puhul**, aga ka siis, kui vastav võimekus endal puudub (näiteks kui teatril endal puudub võimekus maalida suuri taustasid, kuivõrd neil pole selleks piisavalt ruumi, siis võidakse pöörduda teise teatri poole, et seda nende käest tellida).

Töökodade riskasutamisel näevad teatrid mitmeid takistusi:

- **asjaolude ja loominguulise protsessi määramatus**, sest graafiku koostamine teatrite vahel on keeruline ning pole võimalik vältida dominoefekti – kui ühes teatris tuleb teha muudatus töökoja abil, siis lükkab see edasi teiste teatrite tööd, mis omakorda eeldab varuaja planeerimist;
- **prioriteedi määramise keerukus** – kuidas eelistada tööde teostamisel ühte teatrit teistele;
- **kuidas valida teatreid**, kelle loominguuline protsess hakkaks **sõltuma teiste teatrite töökorraldusest** ning kelle tööprotsess veelgi killustub;
- **vajaduse puudumine teatud juhtudel**, sest näiteks on materjale (vineer ja plastik), mida saab osta eeltöödeldud kujul, mis on odavam, kui ühe protsessi läbiviimiseks minna teiste teatri töökotta;
- mõne töökoja ligipääsetavus teeb materjali transportimise keeruliseks (näiteks plaatmaterjale on rahvuskooperi puidutöökoja puhul vaja viia majast välja lava kaudu ning ei ole mõistlik suurendada teatri ebamugavusi teiste teatrite vajadustega).

Need loetletud takistused peavad paika siis, kui soodustada/suunata töökodade töötamise protsessi nii, et **mõned teatrid telliksid tööd teiste teatrite töökodadest**. Seda raskendab ka see, et mitmed töökojad asuvad teatrite (ajalooliste hoonete) keldrites (Rahvuskooper Estonia, Eesti Noorsooteater, Vene Teater), mis teeb logistika ebamugavaks. Kohati ei ole töötingimused kõige paremad (nt ventilatsioon rahvuskooperis).

Alternatiiv lähtub intervjueeritud osapoolte teadlikkusest välispraktika ja eelmise sajandi töökodade korraldamise kohta. See on Tallinna teatrite n-ö **kombinaadi rajamine**, kuhu koondataks teatrite kõik töökojad ja laod. Kuid selle alternatiivi suhtes on teatrid skeptilised ning seda pigem ei pooldata, sest

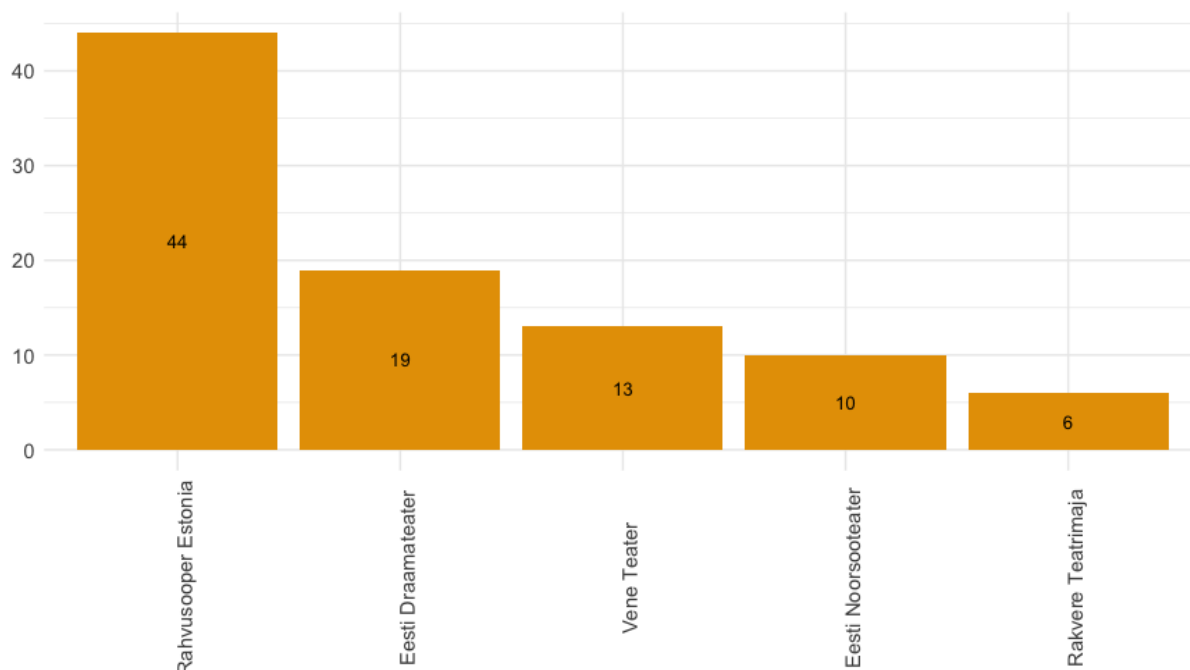
kombinaadi teenuste kasutamisel suureneb ajakulu planeerimisele, mh eksimuste vältimiseks<sup>32</sup>. Nii teatri kui ka kombinaadi tehtud vigade parandamine suurendab teatri otsesid kulusid ning lööb teiste teatrite tööde graafiku sassi. Järelikult tuleb kombinaadi rajamisel ette näha saali valmis dekoratsioonide üles panemiseks ja kontrollimiseks enne teatrihoonesse transportimist.

Nn kombinaadi rajamise alternatiivi arendame edasi peatükis 3.8.

### 3.6. Tugiteenuste töötajate hõivatus

Teatrite tugiteenustega (haldus ja töökojad) on kuue uuringus vaatluse all osalevate teatrite peale kokku seotud 92 töötajat (joonis 4). Kõige rohkem tugiteenustega seotud töötajaid on Rahvusooper Estonias – 44 ning kõige vähem Rakvere Teatrimaja – 6.

Joonis 4. Teatrite tugiteenustega seotud töötajate arv 01.01.2021 seisuga<sup>33, 34</sup>



Allikas: autorite arvutused Kultuuriministeeriumi andmete põhjal.

<sup>32</sup> Üks teatritest mainis ka seda, et töökodade äraviimine teatri alt kombinaati või dekoratsioonide valmistamise protsessi sidumine teiste teatrite töökodadega viib kunstilise või artistliku poole nihukese dünaamika kadumiseni, sest dekoratsioonide, aga ka kostüümide ja rekvisiitide loomine on loominguine protsess. Uuringu läbiviijate hinnangul tuleb selle töökodade töö harjumuspärase korraldamise mõjuga arvestada muudatuste elluviimisel (kui teatrite töökodade tööd korraldatakse ümber), tuues teatrite töötajatele esile ka muudatuste eeliseid ning selle mõju minimeerimise viise.

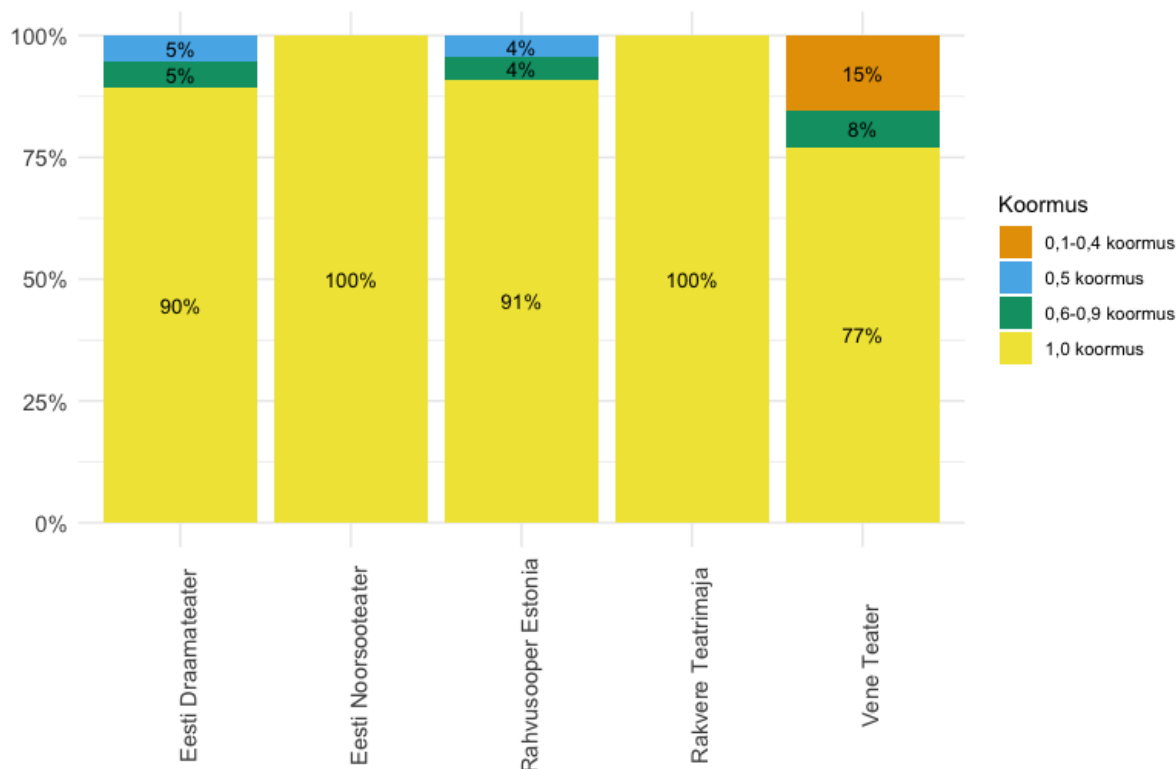
<sup>33</sup> Teatrite tugiteenustega seotud töötajate hulka on loetud mh kunstnikud, butaforid, tislid, tehnikadirektorid, rätsepad, õmblejad, kostüümikunstnikud, juurdelõikajad, dekoraatorid, bussijuhid jpt.

<sup>34</sup> Teatrite tugiteenustega seotud töötajate hulgast on välja arvatud töötajad, kes on seotud lava „teenindamisega“. Näiteks lavameistrid/tehnikud, valgus- ja helitehnikud/meistrid jpt.

Teatrite tugiteenustega seotud töötajad töötavad enamikes teatrites enamjaolt täiskoormusega (joonis 5). Täpsemalt töötavad Eesti Noorsooteatris ning Rakvere Teatrimajas kõik tugiteenustega seotud töötajad 1,0 koormusega, Rahvusooper Estonias 91%, Draamateatris 90% ning Vene Teatris 77%.

Puuduvad objektiivsed näitajad/andmed töökodade töötajate töökoormuse hindamiseks (nagu seda on nt tööstuses), mistõttu püüdsime koguda kvalitatiivseid hinnanguid nende töötajate hõivatusele. Sarnaselt halduse ja kinnisvara korrashoiuga seotud töötajatega on ka **teatrite tugiteenustega seotud inimesed** teatrite esindajate hinnangul **väga hõivatud**.

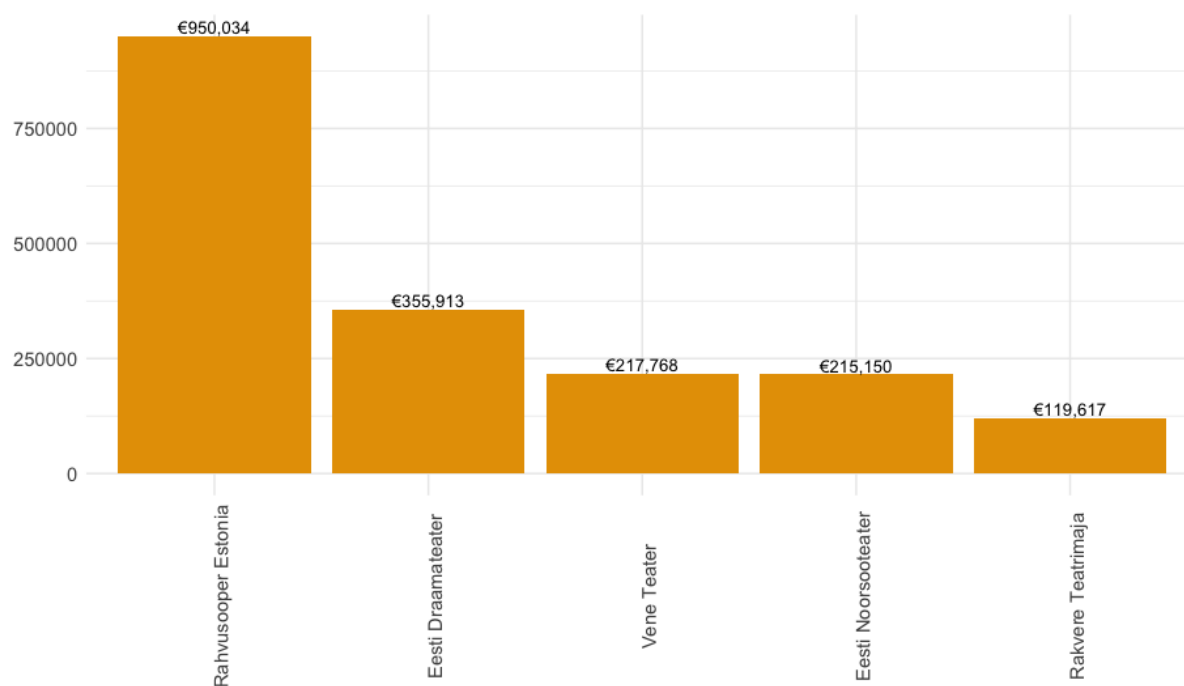
**Joonis 5. Täistööajale taandatud tugiteenustega seotud töötajad aastal 2021**



Allikas: autorite arvutused Kultuuriministeeriumi andmete põhjal.

Ühe arutelu alusel teatrite esindajatega võib eeldada, et töökoormus töökodades ei ole aasta jooksul ühtlane. Loomingulise protsessi tõttu ei ole töökodade töötajate töötempo võrreldav näiteks tööstuses oleva kiire töötempoga. Teatrite edastatud info alusel on töökäsed ja kokkulepped töökodades suulised ning need lähtuvad kavanditest (nt dekoratsiooni, kostüümi ja grimmikavandid). Tööd kontrollib vastav juht ning vajadusel registreerib ületunde. Iga tööväljundi loomiseks panustatavat aega on väga raske ette prognoosida (kuna näiteks lavakujunduste loomine on meeskonnatööna sündiv loominguine protsess) ning tööajatabeleid ei peeta.

Kultuuriministeeriumi andmetel erinesid teatrite tugiteenustega seotud arvestuslikud tööjõukulud kokku aastal 2021 teatrite lõikes suurel määral (joonis 6). Kõige suuremad tööjõukulud olid Rahvusooper Estonias, kellel on tugiteenustega seotud töötajaid võrreldes teiste teatritega oluliselt enam. Kuivõrd Sakala Teatrimajal ei ole endal hoones töökodasid ega ladusid, siis puuduvad nendel tugiteenustega seotud inimeste tööjõukulud.

**Joonis 6. Teatrite tugiteenustega seotud arvestuslikud tööjõukulud aastas kokku, aastal 2021<sup>35</sup>**

Allikas: autorite arvutused Kultuuriministeeriumi andmete põhjal.

Töökodadega seotud töötajate arv teatri kõikide töötajate kohta (taandatud täistööajale) on madalaim Rakvere Teatrimajas (6%) ning teiste teatrite vahel ei saa erinevust pidada suureks (8,5% kuni 10,2%) (tabel 8), kuna on tegemist eri profiiliga teatritega (muusikateater, sõnateater, suurem teater pealinnas, väiksem teater maakonnakeskuses jne) ning neid erinevusi ei ole võimalik kvantitatiivselt arvestada arvutustes, eriti nii väikese valimi juures (ainult kuus teatrit). Näitajat „halduse ja koristusega ning töökodadega seotud töötajate arv teatri kõikide töötajate kohta“ mõjutab halduse ja koristusega seotud töötajate arvu erinevus teatrite vahel, mida käsitlesime eraldi peatükis 2.2.

<sup>35</sup> Teatrite tugiteenustega seotud arvestuslikud tööjõukulud aastas kokku leiti korrutades töötajate 2021. aasta kuised palgad 12-ga, et selgitada välja töötaja aasta brutotulu. Seejärel korrutati töötaja aasta brutotulu sotsiaalmaksu määraga ehk 33% ning tööandja töötuskindlustusmaksu määraga ehk 0,8%. Tuleb arvestada, et töötaja aasta brutotulu ei pruukinud olla tegelik, kui töötaja palka aasta jooksul muutus, aga see ei olnud Kultuuriministeeriumi edastatud andmetes kajastatud või kui töötaja lahkus töölt. Samuti ei ole tööjõukuludesse arvestatud töötaja lisatulud (näiteks tulemustasud või preemiad). Rahvuskooper Estonia puhul puudub autoritel info ühe puhastusteenindaja tööjõukulude kohta, kes on teatri palgaline töötaja (palgastatistikas puudus sellekohane info).

Tabel 8. Halduse ja koristusega ning töökodadega (maalimine, metall, puit, õmblus, butafoor, koos nukumeistritega) seotud töötajate arvu seos teatri kõikide töötajate ja (uus)lavastuste arvuga

Näitaja kategooria ja näitaja	Sakala Teatrimaja	Eesti Draamateater	Rakvere Teatrimaja	Vene Teater	Eesti Noorsooteater	Rahvuskooper Estonia
Töötajate arv						
Halduse ja koristusega seotud töötajate arv	3	16,0	6,0	9,0	7,0	5,0
Halduse ja koristusega seotud töötajate arv, <b>taandatud täistööajale</b>	2,5	13,0	6,0	8,8	5,5	5,0
Töökodadega seotud personali töötajate arv	0,0	12,0	5,0	12,0	6,0	37,0
Töökodadega seotud personali töötajate arv, <b>taandatud täistööajale</b>	0	12,0	5,0	11,0	8,0	36,0
Halduse ja koristusega seotud töötajate arv + töökodadega seotud töötajate arv	3	28	11	21	13	42
Halduse ja koristusega seotud töötajate arv + töökodadega seotud töötajate arv, <b>taandatud täistööajale</b>	2,5	25	11	19,8	13,5	41
Töötaja arv / kõik töötajad						
Halduse ja koristusega seotud töötajate arv teatri kõikide töötajate kohta, <b>taandatud täistööajale</b>	38,5%	9,2%	7,2%	8,1%	6,7%	1,3%
Töökodadega seotud töötajate arv teatri kõikide töötajate kohta	0,0%	7,5%	5,8%	10,4%	9,2%	9,2%
Töökodadega seotud töötajate arv teatri kõikide töötajate kohta, <b>taandatud täistööajale</b>	0,0%	8,5%	6,0%	10,2%	9,8%	9,3%
Halduse ja koristusega + töökodadega seotud töötajate arv teatri kõikide töötajate kohta	37,5%	17,5%	12,8%	18,3%	14,9%	10,4%
Halduse ja koristusega + töökodadega seotud töötajate arv teatri kõikide töötajate kohta, <b>taandatud täistööajale</b>	38,5%	17,8%	13,2%	18,3%	16,5%	10,6%
Töötajate arv / (uus)lavastuste arv						
Lavastuste arv 2019. aastal	...	30	22	48	35	39
Uuslavastuste arv 2019. aastal	...	8	9	14	7	9
Töökodadega seotud inimeste arv lavastuste arvu kohta	...	0,4	0,2	0,3	0,2	0,9
Töökodadega seotud inimeste arv lavastuste arvu kohta, <b>taandatud täistööajale</b>	...	0,4	0,2	0,2	0,2	0,9
Töökodadega seotud inimeste arv uuslavastuste arvu kohta	...	1,5	0,6	0,9	0,9	4,1
Töökodadega seotud inimeste arv uuslavastuste arvu kohta, <b>taandatud täistööajale</b>	...	1,5	0,6	0,8	1,1	4,0

Allikas: lisa 4, Eesti Teatri Agentuuri statistika, autorite arvutused Kultuuriministeriumi andmete põhjal.

Töökodadega seotud inimeste arvu puhul lavastuste arvu kohta (taandatud täistööajale) on ühelt poolt teatrite vahel suured erinevused, kuid teiselt poolt tuleb arvestada mitme teguriga. Esiteks Rakvere Teatrimajas ja Eesti Noorsooteatris ei ole metallitöökoda ning metallitööd ostetakse sisse. Teiseks võib suure tõenäosusega eeldada, et sellele näitajale avaldavad mõju teatrite lavastuste ettevalmistamise mahud, nt mitu kostüümi on vaja teha uuslavastuse jaoks ning see võib teatrite vahel suurel määral. Samuti kui võrrelda Rahvuskooper Estoniat Vanemuisega, siis Vanemuise puhul on töökodadega seotud inimeste arv (37 töötajat teatri veebilehe järgi 20.05.2022 seisuga) uuslavastuste arvu (16 uus lavastust 2019. aastal) kohta (mitte taandatud täistööajale) 2,3, mis on 3,8 korda suurem kui Rakvere Teatrimajal ning 1,5 korda suurem kui Eesti Draamateatril. Rahvuskooper Estonial on see näitaja 1,8 korda kõrgem kui Vanemuisel. Töötajate arv (uus)lavastuste arvu kohta ei näita meie hinnangul seega objektiivset hinnangut töökodade koormusele.



### 3.7. Broneerimis- ja haldussüsteemid

Mitmed Eesti teatrid (Eesti Draamateater, Rakvere Teatrimaja, Vene Teater, Kuressaare Teater, Tartu Vanemuine, Ugala Teater, VAT Teater, Endla Teater, Tallinna Linnateater) kasutavad **ressursside planeerimise süsteemi Lydian**. Rahvuskooper Estonia kasutab Lydiani vanemat põlvkonda AIRE, millel on Lydianiga katvus hinnanguliselt umbes 60%. Lydiani võimaluste skoop on lai: majade ligipääsusüsteemid, raamatupidamine, personal, müük, analüütika, tehnika (mikrofonid, projektorid jms) jne. Näiteks Rahvuskooper Estonia hoiab enda rekvisiitide ja kostüümide fotosid etenduste kaupa AIREs oma töötajate ja kunstnike jaoks. Estonia maksab AIRE kasutamise eest aastas umbes kolm korda rohkem, kui teised kolm teatrit Lydiani kasutamise eest, kuna liideste rohkuse kasutamise tõttu (AIRE on mitu korda laiem funktsionaalsusega ja tal on iseseisvalt majutatud lahendus).

Lydiani tarkvara on võimalik arendada edasi ning luua teatrite ressursside kasutamise raportite koostamise võimalus, mida teatrid seni pole vajalikuks pidanud. **Teatrites on ruumide haldamise tase praegu Lydianis kõikum**. Kui mõned teatrid kasutavad tarkvara eelkõige ainult publikuruumide ja peamiste proovisaalide haldamiseks, siis teised laiemalt kõikide jagatud ruumide jaoks. See on ka põhjus, miks Lydiani kuvatõmmised ei osutunud antud uuringus usaldusväärseks allikaks ruumide hõivatuse kohta.

Sakala Teatrimaja kasutab Black Boxi broneerimiseks Google kalendrit, mis on avalikult kättesaadav [veebilehe](#) kaudu.

Teater Vanemuisel koostöös Tartu Ülikooliga on **mõtte arendada teatrite infosüsteem**, mis aitaks ühelt poolt hoida jooksvat ülevaadet ladudes olevatest asjadest (rekvisiidid, dekoratsioonid, kostüümid) ning teiselt poolt säilitada teatrite arhiivi (video-, pildimaterjalid, kavalehed) ja raamatukogu (noodid). Infosüsteem peaks aitama ka seda materjali ja infot riskasutada. Ühtlasi peaks see aitama tõsta teatrite ladudes olevate esemete kasutamise efektiivsust, vähendada tootmiskulusid ning säästa keskkonda vähema tootmise abil. Eesmärk oleks ka toetada ebavajalike esemete müüki, sh välismaale. Riskasutamise puhul nähakse potentsiaali koostöökä filmitööstusega. Info üleslaadimine oleks suuremahuline ja ajamahukas töö. Samuti tuleb arvestada autoriõiguste kaitsega. Paljud intervjuueeritud osapooled on sellest projektist teadlikud ning pooldavad idee arendamist. Kuid IT-süsteemi arendamisel tuleb analüüsida, kuidas on võimalik kasutada olemasolevaid IT-süsteeme nagu muuseumide infosüsteemi MuS või arendada edasi Lydiani jms funktsionaalsust (see jääb antud uuringu fookusest väljapoole).

### 3.8. Teatrite töökodade, laorumide ja tehnika haldamise tõhustamise alternatiivid

Antud peatükis tutvustame ühe keskse üksuse loomise alternatiivi, põhjendades tegevuste koondamist ja sellest tekkivat võimalikku rahalist säästu.

#### Eelneva analüüsi tulemustega arvestamine

Eelmistes alapeatükides esitatud analüüsi alusel teame, et kolmel teatril (Rahvuskooper Estonia, Eesti Noorsooteater ja Vene Teater) on rendipindu lao ja Rahvuskooper Estonia puhul ka töökoja funktsioonidega. Lähiaastatel tuleb ilmselt Vene Teatril otsida uusi pindu, sest kaks visuaalselt amortiseerunud ja mitte köetavat pinda asuvad kehtestatud detailplaneeringutega kinnistutel, mille järgi rajatakse ühele kinnistule lasteaed või seatud tingimusel alternatiivina büroohoone<sup>36</sup> ja teisele ärihoone<sup>37</sup> ning olemasolevad hooned lammutatakse. Eesti Noorsooteatri rendipind asub ilma kehtestatud detailplaneeringuta kinnistul (Kopli 25),

<sup>36</sup> DP019130, Põhja-Tallinn, Tööstuse tn 48 kinnistu ja lähiala detailplaneering. <https://tpr.tallinn.ee/>

<sup>37</sup> DP042080, Lasnamäe, Punane tn 6 kinnistu detailplaneering <https://tpr.tallinn.ee/>

kuid piirkond on uusarendustele atraktiivne ning ei ole välistatud, et mingil hetkel ei ole enam võimalik seal laopinda rentida. Järelikult võib teatritele pakkuda jätkusuutlikku alternatiivi nendele laopindadele, et teatritel oleks kindlus vajalike laopindade olemasolus pikas perspektiivis.

Samuti näitasid kogutud andmed, et teatrite töökodades on ühesuguseid seadmeid/masinaid, mis on ühelt poolt teatritele jooksvalt alati kättesaadavad, kuid mida tegelikult pidevalt ei kasutata – mõned leiavad kasutust keskmiselt ainult mõned korrad tööpäevas. Järelikult on olemasolevaid töökodade seadmeid/masinaid võimalik efektiivsemalt kasutada, kui nendele oleks ligipääs rohkematel meistritel, näiteks kui uuritavate teatrite meistritel oleksid ühised töökojad. See omakorda tähendab ka seda, et ühiste töökodade puhul on vaja vähem pinda seadmete/masinate jaoks, kui seda on praegu kokku kõikides teatrites.

Töökodade ja ladude töötajate hõivatuse kohta puuduvad (objektiivsed) kvantitatiivsed andmed. Uuringu käigus saime ainult kvalitatiivset sisendit (vt peatükki 3.6), mille alusel võib eeldada, et töökodade koondamisel ühte kesksesse üksusesse tekib ilmselt rahaline sääst töötajate arvu vähendamise kaudu ning laopindade puhul tekib võimalus tööülesandeid optimeerida. Ressursside sh tööjõuresursside koondumisel peab üldiste majanduslike põhimõtete järgi tekkima mastaabisääst.

Teatrid edastasid andmeid vaid üksikute väljaspool ladusid ja töökodasid asuva **eritehnika** kohta, mida saab kasutada ka väljaspool teatri ruume (nt liigutatav lavatehnika, välitingimustel kasutatav valgus- ja helitehnika, tossumasin jmt), sest ühelt poolt rendivad teatrid selliseid seadmeid eraettevõtetele ning teiselt poolt eelnevas analüüsis mainitud põhjustel ei pea teatrid tehnika väljarentimist mõistlikuks. Ringkäikudel teatrites nägime mitmeid **heli- ja valgustehnikaladusid**, milles olevast tehnikast (lisaks sellele ka eritehnikast) on vaja **teha detailne ülevaade ühe keskse üksuse loomisel. Ülevaate tulemusena tuleb kaaluda koos saalidesse paigaldatud valgus- ja helitehnikaga ning Sakala Teatrimaja tehnikaga anda see tehnika üle kesksele üksusele haldamiseks**. Sellisel juhul toimiks keskne üksus teatrite heli- ja valgustehnika, aga ka eritehnika haldamise üksusena, kes annaks teatritele heli-, valgus- ja eritehnikat tasuta kasutamiseks ning koostöös teatritega omandaks uut heli- ja valgus- ning vajadusel ka eritehnikat. See omakorda tähendab seda, et üksusel tekib võimalus anda rendile teatrite poolt jooksvalt mitte kasutatavat ja varakult mitte ära broneeritud valgus- ja helitehnikat, teenides sellega tulu. Üksuses vajaliku heli- ja valgustehnika puudumise korral võiksid teatrid rentida vajaliku heli- ja valgustehnika eraettevõtetele. Just teatritele tehnika kasutamisele andmise ja tehnika rentimisest saadava tulu teenimise võimaluse tõttu peab vastav üksus turu moonutamise vältimiseks olema asutus, kelle põhitegevus ei ole tulu saamine majandustegevuse kaudu.

Kokkuvõttes on mõistlik kaaluda ühe keskse üksuse loomist, kus asuksid teatrite töökojad ja laod, sest (1) töökodade puhul on võimalik tõhusamalt kasutada olemasolevaid ressursse (seadmed/masinaid, ruumid ja tööjõud), (2) ladude puhul pakkuda olemasolevatele rendipindadele jätkusuutlikku lahendust ja (3) töökodade ruumide arvelt leevendada laopindade ja proovisaalide vähesust teatrihoonetes ning (4) sõltuvalt heli- ja valgustehnika inventuuri tulemustest ka tõhusamalt riskkasutada heli-, valgus- ja eritehnikat.

## Ühe keskse üksuse alternatiivid ja nendega seotud tulu-kulu põhised arvutused

Ühe keskse üksuse loomisel tuleb esmajärjekorras lahendada üksuse füüsilise asukoha ülesanne. Üksuse ruumide haldamise kulude minimeerimise eesmärgist lähtuvalt peaksid töökojad ja laod (koos tehnikaladudega) asuma kompaktselt ühes kohas. Järelikult ei sobi selleks ükski teatrihoone kinnistu Tallinna kesklinnas/südalinnas. Kui kaaluda eraldi asukohti töökodadele ja ladudele, siis Tallinna südalinnas/kesklinnas asuvate teatrihoonete töökojad ei sobi ka üksnes ühiste töökodade asukohaks. Töökojad on kas väikesed ühiste töökodade jaoks, neid ei ole võimalik laiendada ning ühised töökojad ei saa toimida ruumiliselt autonoomselt, sest liikumine töökodadesse ja sealt tagasi segaks teatrite igapäevast toimimist. Ainuke koht, mida on võimalik kaaluda olemasolevatest kinnistutest on Eesti Draamateatri töökodade ja ladude hoonete kompleks Suur-Sõjamäe tänaval Lasnamäel (kaks kinnistut), mis piirneb Rahvusooper Estonia kostüümilao hoone kinnistuga. Mõlema kinnistu hooneid on võimalik ka laiendada. Eesti Draamateatri Suur-Sõjamäe tn 44c kinnistu hoone pinda on võimalik suurendada umbes 1500 m<sup>2</sup> võrra, Rahvusooper Estonia kostüümilaoaga kinnistut umbes 2000 m<sup>2</sup> võrra; Eesti Draamateatri kaarhall-ladu aadressil Suur-Sõjamäe tn 44e on mõistlik

rekonstrueerida, suurendades olemasolevat pinda kuni 33%, sest uut rajatist ehitada sama mahuga sellise suurusega kinnistul suure tõenäosusega ehituspiirangute tõttu ei õnnestu.

Eesti Draamateatri ja Rahvusooper Estonia Suur-Sõjamäe kinnistute arendamist nn teatrikombinaadiks nimetame **alternatiiviks nr 1**. Selle alternatiivi puhul koonduvad teatrite kõik töökojad, tehnika ja eraldiseisvad laod Eesti Draamateatri ja Rahvusooper Estonia Suur-Sõjamäe kinnistutele, mille tulemusena lõpetatakse rendilepingud eraldiseisvate pindadega. Vene Teatrile kuuluvat garaaži ja nn punast maja südalinnas müüakse (selleks tuleb moodustada eraldi kinnistu, sest praegu asuvad kaks hoonet teatrihoonega samal kinnistul; maksumus on eksperdi hinnangul „mõned miljonid“ paljude tingimuste tõttu müügihinna määramisel (põhjalik info on edastatud uuringu tellijale) ning arvutustes kasutatakse 2021. aastal müüdü sarnase objekti müügihinna, mistõttu tegelik müügihind võib olla kõrgem.

Alternatiivi nr 1 asemel on võimalik kaaluda uue kompleksi arendamist teises kohas – näiteks kas mujal Lasnamäel (**alternatiiv nr 2**) või Tallinnaga piirnevas vallas (näiteks Rae vallas; **alternatiiv nr 3**)<sup>38</sup>. Kolme alternatiivi arvutused koos arvutuste eelduste ja kirjeldustega on toodud tabelis 9. Alternatiiv 3 erineb alternatiivist 2 ainult kinnistu soetusmaksumuse ja sellega seotud muude kulude poolest. Alternatiivide nr 2 ja 3 puhul lisaks eraldiseisvate pindade rendilepingute lõpetamisele ja Vene Teatrile kahe hoone müümisele müüakse kõik Suur-Sõjamäe tänaval olevad kinnistud ning ehitatakse uus kompleks uuel kinnistul<sup>39</sup>.

Alternatiivide üks eeldustest on laoruumide säilimine praegustes teatrihoonetes, mis tähendab aga seda, et mängukavast maha võetud lavastuste rekvisiite ei hoita teatrikombinaadi ladudes Eesti Noorsooteatri ja Vene Teatri puhul, kelle rekvisiitide laod asuvad teatrihoonetes (Vene Teatri puhul ka juhul, kui ühte rekvisiitide ladu ei viida üle nn punasest majast mõnest töökojast vabanevasse ruumi). See omakorda mõnevõrra vähendab rekvisiitide riskasutamise võimalusi, kuid teatrikombinaadi asutamisel võib ette näha mängukavast maha võetud lavastuste rekvisiitide hoidmist ühises kompleksis.

Ühise kompleksi arendamisel võib ette näha nn koostamisruumi (ehk dekoratsioonide monteerimise ruumi) loomist või alternatiivi nr 1 puhul analüüsida Eesti Draamateatri kompleksi olemasoleva koostamisruumi laiendamise võimalusi Rahvusooper Estonia vajadusteks (dekoratsioonide ülespanemiseks terviklahenduse kontrollimiseks). Üks keskne üksus võimaldab seda ruumi kasutada ka teistel teatritel.

Kõik kolm alternatiivi võimaldavad riigil luua (ehk praeguseid teatreid halduslikult ja ruumiliselt koormamata) vajalikud tingimused ka alalise teatrisaalita erateatritele, kellele võib ette näha proovisaale ja laopindu kas töökodadest vabanevates ruumides teatrihoonetes või ühises teatrikombinaadis ehk ühises tootmiskompleksis.

Kesksele üksusele võib anda ülesande vastutada teatrite ressursside juhtimise IT-süsteemi korraldamise eest, et ühtlustada andmete kogumist teatrite lõikes. Sõltumata tulevasest otsusest tuleb luua tingimused keskse üksuse ressursside IT-süsteemi sidumiseks teatrite omadega, et tagada andmete infovahetuse.

<sup>38</sup> Uuringu tellijale on üle antud ka info teistes lähivaldades asuvate kinnistute maksumuste kohta.

<sup>39</sup> Tabelis on näidatud ka Suur-Sõjamäe kinnistute hoonete võimalikud üürihinnad. Üks alternatiividest on kinnisvaraekspertidel neid hooneid üürida välja ning saada tuluga teenindada ehitamiseks võetud laenu, muuhulgas ka sel põhjusel, et nende kinnistute väärtus tõuseb lähiaastatel Suur-Sõjamäe tänavana neljarealisteks teeks väljaehitamise ja Rail Balticu raudtee läheduse tõttu.

**Tabel 9. Keske üksuse ehk nn teatrikombinaadi alternatiividega seotud tulu-kulu põhised arvutused**

Arvutuste eeldused:

- Luuakse uus keskne üksus (nn teatrikombinaat) teatrite töökodade, ladude ja tehnika haldamiseks.
- Tõhustamise I etapis ei puuduta muudatused Rakvere Teatrimaja. Meie hinnangul on mõistlik läbi viia töökodade, laoruumide ja tehnika haldamise tõhustamise protsessi Põhja-Eestis kahes etapis. I etapis peab protsess hõlmama ainult Tallinnas asuvaid teatreid, et nn teatrikombinaadi käimalükkamises keskenduda ühes linnas asuvatele teatritele, tagades tegutsemismudeli oodatava toimimise. Kui kombinaat toimib ootuspäraselt, tuleb analüüsida teatrikombinaadi kohaldamist teiste Eesti teatrite kohta. Just Tallinnast kauguse tõttu ei ole mõistlik eristada Rakvere Teatrimaja teistest teatritest, eriti Endla Teatrist, mis asub ainult poole tunni võrra pikema sõiduvahe kaugusel Tallinnast võrreldes Rakvere Teatrimajaga. Alternatiiv on antud uuringu tulemuste põhiseltsel kohe analüüsida rohkemate teatrite kaasamist keske tootmiskompleksi arendamisse.
- Eesti Noorsooteatri nukutöökoda võib meie hinnangul jääda Eesti Noorsooteatrisse, sest tõhustamisest on vähem kasu, kuna teistes teatrites puudub vastav töökoda. Koos nukuteatrimuuseumiga moodustab nukutöökoda omalaadse nukuvalmistamise kompetentsikeskuse.
- Teatrihoonetes olevad laoruumid jäävad alles (v.a Vene Teatri garaaž) ning teatrid saavad töökodade ruume muuta ladudeks, millest on teatritel puudus, või muu funktsiooniga ruumideks vastavalt teatri vajadustele (nt Vene teater võib muuta neid mh noortestuudioksi ja külaliskorteriks).
- Töökodade jaoks on vaja vähem ruumi. Arvutustes tehakse järgmine eeldus töökodade ruumi vajaduse kohta: Eesti Draamateatri töökodade pindalad + nende laiendus (pool teiste teatrite – Rahvuskooper Estonia, Eesti Noorsooteater, Vene Teater – töökodade pindalatest).
- Mitmeid kulusid peetakse muutmatuks (vt tabelit), mh sisseostetava materjali kulu.
- Lähtudes arvestuslikest ruumivajadustest on ettepanek alles jätta Rahvuskooper Estoniale kuuluv laohoone, mida teater üürib välja (Suur-Sõjamäe tn 42a). Seda hoonestatut kinnistut on mõistlik hoida ressursina võimalikeks tulevasteks arendamisteks, sh Rahvuskooper Estonia laiendamise puhul. II etapi tulemusena ja Rahvuskooper Estonia laiendamisest lähtuva ruumivajaduse alusel otsustada Suur-Sõjamäe tn 42a kinnistu kasutamise üle (arendada ja liita nn teatrikombinaadiga, üürida edasi välja või müüa).

Üks keskne üksus			
Näitaja	Väärtus	Näitaja	Väärtus
Hoone suletud netopind, m <sup>2</sup>	8 086	Arvestuslikud vajadused, m <sup>2</sup>	6954
<i>See on umbes tuhande ruutmeetri võrra suurem kui arvestuslik vajadus, kuid võimaldab kaasata Rakvere ja/või teisi teatrit/teatreid laopindade pakkumisel. Alternatiivide paremaks võrdluseks kasutatakse kolme alternatiivi kohta ühte ja sama vajaduste mahtu.</i>		<i>Vajaduse sees on lisaks eeldustes toodud ühiste töökodade pindalale ka eraldiseivate hoonete kätavate ja mittekätavate laoruumide pindalad.</i>	
Krundi pindala, m <sup>2</sup> : Rae vald	20 214	Kruntide täisehituse %	40%
Krundi pindala, m <sup>2</sup> : Tallinn, Lasnamäe (Suur-Sõjamäe tööstuspargi näitel)	20 214	Kruntide täisehituse %	40%
Soetus- ja ehitusmaksumused			
Näitaja	Väärtus		
Toomis- ja laohoone ehitamise maksumus, 1 m <sup>2</sup>	1 000,00 €		
Kinnistu maksumus, 1 m <sup>2</sup> , Tallinnas Lasnamäel, sh Rae vallas Soodevahe ja Peterburi tee vahel	100,00 €		
Kinnistu maksumus, 1 m <sup>2</sup> , Rae vallas Jüri kandis	55,00 €		
Suur-Sõjamäe kinnistute suletud netopind alternatiivi nr 1 puhul			
Hoone	Aadress	Hoone suletud netopind, m <sup>2</sup>	
Eesti Draamateater: kaarhall-ladu	Suur-Sõjamäe tn 44e	432	
Eesti Draamateater: garaaž-laohoone	Suur-Sõjamäe tn 44c	2009,1	
Eesti Draamateater: töökodade kompleks	Suur-Sõjamäe tn 44c	705,8	
Rahvuskooper Estonia: kostüümiladu (ilma Eesti Riikliku Sümfooniaorkestri pinnata)	Suur-Sõjamäe tn 44	1296,1	
Rahvuskooper Estonia: laohoone	Suur-Sõjamäe tn 42a	1212,5	

Juurdeehitused: Suur-Sõjamäe tn 44c aadressil umbes 1500 ruutmeetrit juurde; Suur-Sõjamäe tn 44 aadressil umbes 2000 ruutmeetrit juurde ehitada Estonia juurde; rekonstrueerida Eesti Draamateatri angaari, suurendades hoone pinda 33% võrra	Lisanduv hoone suletud netopind	3642,56	
<b>Kokku</b>		<b>9 298,1</b>	
<b>...ilma Suur-Sõjamäe tn 42a kinnistuta</b>		<b>8 085,6</b>	
<b>Alternatiivid</b>	<b>Alternatiiv 1</b>	<b>Alternatiiv 2</b>	<b>Alternatiiv 3</b>
<b>Investeering/kulu</b>	<b>Müük</b>	<b>Müük</b>	<b>Müük</b>
Ühekordne investeering	3 938 518,00 €	12 178 874,75 €	10 700 733,31 €
...liitumistega kinnistu soetusmaksumus	- €	2 653 074,38 €	1 459 190,91 €
...liitumistasud (gaas, vesi jne)	- €	- €	- €
...detailplaneeringu menetlemise kulu (20-30% detailplaneeringuga krundi lõpphinnast)	113 830,00 €	631 684,38 €	347 426,41 €
...töökodade ja laoruumide hoone(te) (juurde)ehitus	3 642 560,00 €	8 085 560,00 €	8 085 560,00 €
...projekteerimiskulu (min 5% ehitushinnast)	182 128,00 €	404 278,00 €	404 278,00 €
...trasside, kommunikatsioonide, haljastuskulu (min 5% ehitushinnast)	- €	404 278,00 €	404 278,00 €
...kulud ehitusjärelvalve ja projektijuhtimise eest	Minimaalselt 5000 eurot kuus	Minimaalselt 5000 eurot kuus	Minimaalselt 5000 eurot kuus
...administratiivsete jt ruumide ehitamine	Eesti Draamateatri praeguses kompleksis olemas; vajadusel täiendav sisustamine	Ehitatava hoone maksumuse sees. Lisada: ruumide sisustus jms	Ehitatava hoone maksumuse sees. Lisada: ruumide sisustus jms
...ladude, töökodade ruumide sisustus (sh kohtventilatsioonid töökodades), ladude korruselisuse tekitamine hoone sees jms	Hinnang maksumusele puudub	Hinnang maksumusele puudub	Hinnang maksumusele puudub
<b>Ühekordne "tulu miinus kulu"</b>	<b>3 218 400,00 €</b>	<b>6 180 640,00 €</b>	<b>6 180 640,00 €</b>
...tulu kinnisvara müügist (vt allpool)	3 300 000,00 €	6 340 000,00 €	6 340 000,00 €
...kinnisvara hindamise teenus (üks objekt umbes 1200-2000 eurot + KM)	2 400,00 €	7 200,00 €	7 200,00 €
...vahendustasu müügi eest	79 200,00 €	152 160,00 €	152 160,00 €
...kolimisteenuste kulu	Ei arvatata	Ei arvatata	Ei arvatata
...liigse vallasvara müük	Ei arvatata	Ei arvatata	Ei arvatata
...personali koondamine teatrites	Ei arvatata	Ei arvatata	Ei arvatata
<b>Iga-aastane kulude sääst</b>	<b>7 465,56 €</b>	<b>715,76 €</b>	<b>715,76 €</b>
...praeguste rendipindade majandamiskulud	101 000,00 €	101 000,00 €	101 000,00 €
... "majandamiskulud miinus tulud" teatritele kuuluvate hoonete kohta, v.a renditulu Eesti Riiklikult Sümfooniaorkestrilt alternatiivi nr 1 puhul (tulu jääb alles alternatiivi nr 1 puhul)	41 936,99 €	56 059,99 €	56 059,99 €
...sõiduvahendiga seotud kulud (vähemalt Eesti Draamateatri ja Eesti Noorsooteatri kokku kahe veoki asemel üks)	4 000,00 €	4 000,00 €	4 000,00 €
...ühe keske üksuse kinnistute, hoonete, ruumide majandamiskulud (tasu RKASile koos heakorratööde ja tarbimisteenustega; umbes 10 eurot ühe suletud netopinna ruutmeetri kohta); sama hind on rakendatud ka alternatiivi nr 1 kohta	-970 267,20 €	-970 267,20 €	-970 267,20 €

...eelduslikud arvestuslikud ühe keskse üksuse majandamiskulud ilma kinnistute, hoonete, ruumide majandamiskuludeta (kasutame Eesti Draamateatri Suur-Sõjamäe kompleksiga seotud kulusid 2021. aastal: inventari majandamiskulud ning kinnistute, hoonete, ruumide majandamiskulud ning eeldame sama ulatuses kulude kahekordset vähendamist kokku nelja teatri kohta)	215 000,00 €	215 000,00 €	215 000,00 €
...minimaalsed lisanduvad keskse üksuse tööjõukulud (keskse üksuse juht 3000 eurot bruto ja juhiabi 1547 eurot bruto)	-73 006,63 €	-73 006,63 €	-73 006,63 €
...tööjõukulud	Kvalitatiivne hinnang: töötajate arv väheneb; puudub kvantitatiivne alus hinnangu andmiseks	Kvalitatiivne hinnang: töötajate arv väheneb; puudub kvantitatiivne alus hinnangu andmiseks	Kvalitatiivne hinnang: töötajate arv väheneb; puudub kvantitatiivne alus hinnangu andmiseks
.....tööjõukulud: minimaalselt, et sääst oleks vähemalt positiivne (arvutatud lähtudes töökodade ja ladude seotud töötajate ümmardatud keskmisest töötasust, umbes 1300 eurot bruto kuus) siinsete eelduslike arvestuslike ühe keskse üksuse majandamiskulude muutuse puhul	688 802,40 €	667 929,60 €	667 929,60 €
.....mitme inimese võrra peab vähenema töökodade ja ladudega seotud töötajate arv kokku (ehk lähtudes arvutuste eeldustest ilma Rakvere Teatrimajata; praegu kokku 92 inimest)	33	32	32
...tulu heli- ja valgustehnika rendist teistele osapooltele, kellega üksusel ei ole lepingut	Ei arvatata	Ei arvatata	Ei arvatata
<i>Märkused: alternatiivi nr 1 puhul ei ole olemasolevate hoonete vajalikud ümberehitustööde maksumus arvutustes arvestatud; eeldatakse, et kui keskses üksuses asuvad tööle praegused teatritöötajad, kes täidavad praegu tööülesandeid, mida ei hakka täitma teatrikombinaat ning teatrid vajavad vastavate tööülesannete tegemist, antakse neid tööülesandeid nende töötajatele, kes jäävad teatrisse töötama</i>			

**Kinnistud, mis kuuluvad teatritele ja mida võib müüa või välja üürida**

Teater	Kinnistu funktsioon	Aadress	Müügihind	Üüritud aastaks koos käibemaksuga
Rahvuskooper Estonia	kostüümiladu	Suur-Sõjamäe tn 44	1 000 000,00 €	8 749,44 €
Rahvuskooper Estonia	laohoone	Suur-Sõjamäe tn 42a	400 000,00 €	52 380,00 €
Eesti Draamateater	kaarhall-ladu	Suur-Sõjamäe tn 44e	140 000,00 €	17 280,00 €
Eesti Draamateater	garaaž-laohoone	Suur-Sõjamäe tn 44c	1 500 000,00 €	172 800,00 €
Eesti Draamateater	töökodade kompleks	Suur-Sõjamäe tn 44c		
Vene Teater	punane maja	Vabaduse väljak 5/1	3 300 000,00 €	21 525,12 €
Vene Teater	garaaž	Vabaduse väljak 5/2		16 214,40 €
<b>Kokku</b>			<b>6 340 000,00 €</b>	<b>288 948,96 €</b>

*Märkus: kui üürida välja, siis kinnisvara haldamise kulu 10% üürist*

28 894,90 €

**Rendipindadega seotud majandamiskulud**

Teater	Kinnistu funktsioon	Aadress	Kulu aastaks ilma käibemaksuta
Rahvuskooper Estonia	töökoda ja ladu	Nuia 16, Tallinn	Ei avalikustata
Eesti Noorsooteater	ladu	Kopli tn 25, Tallinn	Ei avalikustata
Vene Teater	laohoone	Punane tn 6, Tallinn	Ei avalikustata
Vene Teater	laohoone	Peetri tn 6, Tallinn	Ei avalikustata
<b>Kokku</b>			<b>101 000,00 €</b>

**Teatritele kuuluvate muude hoonetega seotud tulud/majandamiskulud**

Teater	Kinnistu funktsioon	Aadress	Tulu aastas ilma käibemaksuta	Kulu aastas ilma käibemaksuta
Rahvusoper Estonia	kostüümiladu	Suur-Sõjamäe tn 44	3 677,00 €	17 800,00 €
Rahvusoper Estonia	laohoone	Suur-Sõjamäe tn 42a	6 377,00 €	1 282,00 €
Eesti Draamateater	kaarhall-ladu	Suur-Sõjamäe tn 44e	...	47 031,99 €
Eesti Draamateater	garaaž-laohoone	Suur-Sõjamäe tn 44c		
Eesti Draamateater	töökodade kompleks	Suur-Sõjamäe tn 44c		
<b>Kokku</b>			<b>10 054,00 €</b>	<b>66 113,99 €</b>
Märkus Eesti Draamateatri kohta: kinnistute ja hoonete majandamiskulud ning administreerimiskulud, kuid ilma inventarikuludeta				

Allikas: teatrite andmed, kaasatud ekspertide hinnangud, Riigiraha andmebaas<sup>40</sup>.

Nagu selgub tabelist 9, eeldavad alternatiivid 2 ja 3 suuremaid investeeringuid absoluutarvudes võrreldes alternatiiviga nr 1 uue kinnistu soetamise ja mahukamate ehitustööde tõttu. Seega on alternatiivi nr 1 puhul ka väiksemad riskid esmase investeeringu rahastamisel tõusvate ehitushindade tõttu. Vene Teatri kahe hoone müümine katab alternatiivi 1 puhul suhteliselt suuremat osa esmasest investeeringust südalinna kinnisvara kõrgema väärtuse tõttu võrreldes Suur-Sõjamäe tänaval asuvate kinnistutega.

Tuleb arvestada sellega, et alternatiiv 1 loob paremaid tingimusi koostöö arendamiseks Tallinna Linnateatriga, kelle tootmiskompleks (Suur-Sõjamäe tn 44d) asub Eesti Draamateatrite ja Rahvusoper Estonia Suur-Sõjamäe kinnistute kõrval. Selline koostöö võimaldab saavutada suurema võimaliku säästu kasvõi väiksemate ehitusmahtude tõttu, sest Tallinna Linnateatri kombinatsioon on uus kaasaegne lahendus. 2020. aastal valminud tootmiskompleksis on kostüümide, rekvisiidi-, dekoratsioonide, mööbli ja valmistoodangu ladu, metalli- ja puidutöökoda, dekoratsioonide monteerimise ruum, värviruum, butafoori töötuba, maalisaal, garaažid, pesuköök (kostüümide hooldamine), tehnilised ruumid, töötajate ruumid, koosolekuteruum ning olmeruumid<sup>41,42</sup>. Enne tabelis 9 mainitud etappi I on Kultuuriministeeriumil mõistlik astuda Tallinna linnaga läbirääkimistesse koostöö arendamiseks ühise tootmiskompleksi arendamiseks.

Rahvusoper Estonia puhul on oluline mainida, et Riigikogu otsusega kuulub rahvusoperi juurdeehitus riiklikult tähtsate kultuuriobjektide nimekirja ning objekti ehitust toetatakse Eesti Kultuurkapitali vahenditest<sup>43</sup>. Kuigi antud otsus on tõstatanud mitmeid muinsuskaitse ja linnaplaneerimisega seotud küsimusi ja kriitikat<sup>44, 45, 46</sup>, tuleb lähtuda olemasolevast otsusest. Riigikogu otsus tähendab praegusel hetkel seda, et rahvusoperil on tulevikus kaks lava, mida tõendab ka Rahvusoper Estonia loomingu juhi Arvo

<sup>40</sup> <https://riigiraha.fin.ee/>

<sup>41</sup> Tallinna linn. (17.05.2019). *Lasnamäe piirile rajatakse Tallinna Linnateatri tootmiskompleks*.

<https://www.tallinn.ee/est/Uudis-Lasnamae-piirile-rajatakse-Tallinna-Linnateatri-tootmiskompleks>

<sup>42</sup> Tallinna linn. (11.11.2020). *Avati Linnateatri tootmiskompleks*. <https://www.tallinn.ee/est/kultuur/Uudis-Tallinna-Linnateatri-lao-ja-tootmishoone-sai-avatud>

<sup>43</sup> Riigikogu. (2021). *Riiklikult tähtsate kultuuriehitiste nimetamine*.

<https://www.riigikogu.ee/infoallikad/fookusteemad/ettepanekud-riiklikult-tahtsate-kultuuriehitiste-nimetamiseks> (vaadatud 11.03.2022).

<sup>44</sup> Muinsuskaitseamet. (07.06.2021). *Muinsuskaitseameti seisukoht seoses Estonia teatri võimaliku juurdeehitusega*. <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/uudised/muinsuskaitseameti-seisukoht-seoses-estonia-teatri-voimaliku-juurdeehitusega> (vaadatud 11.03.2022).

<sup>45</sup> Pärn, M. (10.09.2021). *Mis hinnaga rajada Tallinna uus kontserdimaja? Sirp*. <https://www.sirp.ee/s1-artiklid/c5-muusika/mis-hinnaga-rajada-tallinna-uus-kontserdimaja/> (vaadatud 11.03.2022).

<sup>46</sup> Eesti Rahvusringhääling. (17.12.2021). *Otseülekanne lõppenud: eksperdid arutlesid, millist ooperisaali Eesti vajab*. <https://kultuur.err.ee/1608439142/otseulekanne-loppenud-eksperdid-arutlesid-millist-ooperisaali-eesti-vajab> (vaadatud 11.03.2022).



Volmeri intervjuu<sup>47</sup>. Ringkäigu ajal saime teada, et uus lava on suuremate mahtudega, mille jaoks on vaja toota suuremaid dekoratsioone. Seega tuleb ühise tootmiskompleksi arendamisel arvestada rahvusoperi töökodade ja ladude võimalike tulevaste vajadustega.

Tabelis 9 on esitatud keskse üksuse loomisega seotud olemasolevad kvantitatiivsed ja nende puudumisel kvalitatiivsed hinnangud. Arvutuste juures tuleb pidada silmas, et nn RKASi tasu vähendab arvestuslikku säästu võrreldes praeguste kuludega tasus sisalduva remondikomponendi tõttu ning seega sääst on võrreldes praeguste kuludega antud eelduste ja arvestuslike kulude juures suurem. Arvutused eeldavad töökodade ja ladudega seotud töötaja arvu vähendamist umbes 38% võrra, kuid täpsem arv peab selguma teatrikombinaadi äriplaani koostamisel. Kuid võttes arvesse eelnevat analüüsi võib pidada keskse üksuse loomist põhjendatuks.

Järgnevalt tabelis 10 toome kokkuvõtlikult keskse üksusega seotud alternatiivide ja praeguse olukorra jätkumise eelised ja kitsaskohad.

**Tabel 10. Alternatiivide eelised ja kitsaskohad**

Tegur	Alternatiiv 1	Alternatiiv 2	Alternatiiv 3	Alternatiiv 0 – alternatiivid 1 kuni 3 jäävad ellu viimata
Töökodade ruumid	On võimalik tõhusamalt kasutada olemasolevaid ruume ning kvalitatiivset infost ja mastaabiefekti põhimõtetest lähtuvalt ka tööjõudu. Teatrid peavad varakult planeerima tööde teostamist, sest tööde valmimine sõltub keskse üksuse töökorraldamisest ja teiste teatrite vajadustest			Kuna igal teatril on omad töökojad ja nendega seotud töötajad, siis töökodade ruumide pind kõikide teatrite kohta summaarselt ei ole tõhusamalt kasutatud võrreldes ühe keskse üksuse alternatiividega ning töötajate tööd ei ole võimalik mastaabiefektist lähtuvalt korraldada. Töökodade ruumid on teatritele alati kättesaadavad ning teatrid saavad neid kasutada vastavalt üksnes oma vajadustele
Töökodade seadmed / masinad	On võimalik tõhusamalt kasutada olemasolevaid seadmeid/masinaid. Teatrid peavad varakult planeerima tööde teostamist, sest tööde valmimine sõltub keskse üksuse töökorraldamisest ja teiste teatrite vajadustest			Teatrites on dubleerivad seadmed / masinad, millele ligipääs on ainult vastava teatri töötajatel ning kasutamise tihedust ei ole võimalik suurendada, sest need ei ole riskisutamises. Töökodade seadmed/masinad on teatritele alati kättesaadavad ning teatrid saavad neid kasutada vastavalt üksnes oma vajadustele
Laod, laopindade väheesus	Ühte kesksesse üksusesse koondatavad töökojad vabastavad ruume, mida teatrid saavad kasutada laopindade ja proovisaalide väheesuse lahendamiseks. Ühtlasi aitab see maandada riske, kui praegustes atraktiivsetes kinnisvara arendamise piirkondades asuvad rendipindu ei ole teatritel enam tulevikus võimalik rentida			Teatritel ei ole võimalik tekitada uusi laopindu teatrihoonetes, sest kõik ruumid on hõivatud. Mõned teatrid peavad lähiaastatel otsima uusi laopindu rentimiseks, sest praegused rendipinnad asuvad atraktiivsetes kinnisvara arendamise piirkondades
Proovisaalide väheesus	Ühte kesksesse üksusesse koondatavad töökojad vabastavad ruume, mida teatrid saavad kasutada laopindade ja proovisaalide väheesuse lahendamiseks			Teatritel ei ole võimalik tekitada uusi proovisaale teatrihoonetes, sest kõik ruumid on hõivatud
Koostamisruum (ehk dekoratsioonide monteerimise ruumi)	Teised teatrid saavad kasutada Eesti Draamateatri kompleksis olemasolevat koostamisruumi. On võimalik analüüsida selle laiendamist Rahvusoper Estonia vajadusteks, kellel on suuremad dekoratsioonid	On võimalik luua koostamisruum, mida saavad kasutada kõik vastavad teatrid		Täisväärtuslik koostamisruum on ainult Eesti Draamateatril ning teised teatrid peavad selleks leidma eraldi ruumi eraldi arenduste raames, mis kokkuvõttes vähendab ressursside kasutamise efektiivsust

<sup>47</sup> Loog, A. (28.01.2022). Arvo Volmer: rahapuudus ei võimalda Rahvusoperil eksperimenteerida. *Postimees*. <https://kultuur.postimees.ee/7440595/arvo-volmer-rahapuudus-ei-voimalda-rahvusoperil-eksperimenteerida> (vaadatud 14.03.2022).



Tegur	Alternatiiv 1	Alternatiiv 2	Alternatiiv 3	Alternatiiv 0 – alternatiivid 1 kuni 3 jäävad ellu viimata
Heli-, valgus- ja eritehnika	On olemas alus sõltuvalt heli-, valgus- ja eritehnika inventuuri tulemustest (tõhusamalt) riskasutada heli-, valgus- ja eritehnikat			Kogu heli-, valgus- ja eritehnikat hoiavad teatrid oma ladudes ning puudub võimalus nende riskasutamise potentsiaali uurida ja tõsta. Teatritel on vastav tehnika alati kättesaadav ning kõik riskid riskasutamisest lähtuvalt on maandatud
Alalise teatrisaalita erateatrite vajadused	On võimalik ette näha proovisaale ja laopindu kas töökodadest vabanevates ruumides teatrihoonetes või ühises teatrikombinaadis ehk ühises tootmiskompleksis			Teatritel on praegused ruumid hõivatud ning koostöö erateatritega on teatritele täiendav koormus, seega on teatrite motivatsioon aidata erateatreid madal
Töö korraldamine	Teatrid peavad arvestama eraldi asutuse töö korraldamisega ning paindlikkus lahenduste leidmisel väheneb, sest keskse üksuse töötajad peavad lähtuma mitme teatri vajadustest töö planeerimisel. Teatrid võivad seega iseseisvalt soetada uusi seadmeid/masinaid, et vähendada sõltuvust ühisest tootmiskompleksist, mille tulemused võivad tekkida väikesed multifunktsionaalsed töökojad			Teatrid on oma töö korraldamises iseseisvad ning neil on rohkem võimalusi olla paindlik
	Mitme teatri töötajad peavad tulevikus muutma oma sõidugraafikut, mis võib vähendada motivatsiooni jääda tööle ka nende töötajate puhul, keda ei plaanita koondada			Teatrid on korraldanud töökodade ja ladude tööd võimalikult optimaalselt (kaaludes muuhulgas endale kuuluvate ja rendipindade olemasolu ja hindade)
Investeeringud	Väiksemad riskid esmase investeeringu rahastamisel tõusvate ehitushindade tõttu, sest esmase investeeringu mahud on väiksemad	On vaja suuremaid investeeringuid absoluutarvudes võrreldes alternatiiviga nr 1 uue kinnistu soetamise ja mahukamate ehitustööde tõttu, kuid on võimalik luua terviklikult uut kaasaegset kompleksi		Teatrid on oma töökodade ja ladudega seotud investeeringutes iseseisvad ning loovad lahendusi, mis vastavad konkreetsetele nende vajadustele. Teatrid teevad investeeringuid, mis teenivad üksnes vastava teatri vajadusi ning mastaabiefekti on raske taotleda
	Investeeringuid teeb üks keskne üksus, kes peab arvestama kõikide vastavate teatrite vajadustega ning seega investeeringud võivad mitte vastata üksiku teatri vajadustele			
Koostöö Tallinna Linnateatriga	Suurendab Tallinna Linnateatriga koostöö tulemuslikkust ja mõistlikkust, sest asuvad kõrvalt	Vähendab Tallinna Linnateatriga koostöö tulemuslikkust ja mõistlikkust, sest asuvad erinevates kohtades		Koostöö Tallinna Linnateatriga on piiratud, sest pole võimalik luua ühist tootmiskompleksi ning koostöö võib piirduda üksikute teatritega ja üksikutes tegevustes

Märkus: roheline värviga on eelised ja punase värviga on kitsaskohad.

Allikas: autorite koostatud analüüsi alusel.

Seega kui taotleda teatrite ressursside kasutamise tõhustamist, sellest tekitavat säästu ning luua uusi võimalusi (koostamisruumid, rohkem võimalusi ladude ja proovisaalide jaoks teatrihoonetes, erateatrite vajaduste lahendamine), siis alternatiivid nr 1 kuni 3 on rohkem eelistatud kui alternatiiv nr 0. Selleks, et vähendada ehitustööde maksumusest tingitud riski tootmiskompleksi rajamisel, hoida esmaste investeeringute mahtu väiksena ning luua tingimused koostööks Tallinna Linnateatriga, on mõistlik eelistada alternatiivi nr 1.

### 3.9. Poliitikasoovitused

Siinses peatükis esitame eespool 3. peatükis esitatud soovitusi sisutihedamalt, süstematiseeritumalt, looteluna ning soovitude elluviimise järjekorra põhiselt.

Töökodade, laorumide ja tehnika kasutamise tõhustamine

1. Ühe aasta perspektiivis **viia läbi läbirääkimisi Tallinna linnaga koostöö arendamiseks ühise tootmiskompleksi arendamiseks Suur-Sõjamäel.**

2. Töökodade ja ladude **tõhustamise I etapis läbi viia tõhustamise protsessi ainult Tallinna teatrite kohta**, et nn teatrikombinaadi käimalükkamises keskenduda ühes linnas asuvatele teatritele, tagades tegutsemismudeli oodatav toimimine. Kui kombinaat toimib ootuspäraselt, tuleb analüüsida teatrikombinaadi kohaldamist teiste Eesti teatrite kohta. Kauguse tõttu Tallinnast ei ole mõistlik eristada Rakvere Teatrimaja teistest teatritest, eriti Endla Teatrist, mis asub ainult poole tunni võrra pikema sõiduvahe kaugusel Tallinnast võrreldes Rakvere Teatrimajaga. Alternatiiv on antud uuringu tulemuste põhisel kohe analüüsida rohkemate teatrite kaasamist keskse tootmiskompleksi arendamisse.
3. Kui taotleda teatrite ressursside kasutamise tõhustamist, sellest tekitavat säästu ning luua uusi võimalusi (koostamisruumid, rohkem võimalusi ladude ja proovisaalide jaoks teatrihoonetes, erateatrite vajaduste lahendamine), **eelistada alternatiive nr 1 kuni 3** (ühe keskse üksuse loomine ja seega ühise tootmiskompleksi arendamine) **alternatiivile nr 0** (praeguse olukorra jätkumine).
4. Selleks, et vähendada ehitustööde maksumusest tingitud riski tootmiskompleksi rajamisel, hoida esmaste investeeringute mahtu väiksena ning luua tingimused koostööks Tallinna Linnateatriga, on mõistlik **eelistada alternatiivi nr 1** (ühise tootmiskompleksi arendamine Eesti Draamateatri ja Rahvusoper Estonia Suur-Sõjamäe kinnistuta baasil) alternatiividele nr 2 (mujal Tallinnas) ja 3 (Tallinnaga piirnevas vallas).
5. Keskse üksuse loomisel koheselt **teha teatrite heli-, valgus- ja eritehnika detailne ülevaade** ning ülevaate tulemusena kaaluda koos saalidesse paigaldatud valgus- ja helitehnikaga ning Sakala Teatrimaja tehnikaga anda see tehnika üle üksusele haldamiseks.

#### IT-süsteemide arendamine

6. Kultuuriministeeriumil **toetada teatrite ressursside planeerimise IT-süsteemi arendamist** teatrite ressursside (ruumid, rekvisiidid, dekoratsioonid, kostüümid, tehnika jm) riskasutamise praktikate toetamiseks ja vastavate andmete kättesaadavuse ühtlustamiseks poliitikaotsuste langetamiseks.
7. Teatrite töökodade, laoruumide (ja tehnika) haldamisega tegeleva keskse üksuse loomisel **kaaluda eelmises punktis viidatud IT-süsteemi arendamise ja haldamise ülesande andmist sellele kesksele üksusele** eesmärgiga ühtlustada andmete kogumist teatrite lõikes poliitikaotsuste langetamiseks, ruumide, rekvisiitide, dekoratsioonide, kostüümide, tehnika jm riskasutamise võimaldamiseks ja soodustamiseks ning saavutada ja tagada pikemaajalises perspektiivis mastaabisäästu IT-teenuse sisseostmisel avaliku hanke alusel.

#### Saalide väljarentimine – koostöö erateatritega

8. Teatrivaldkonna esindusorganisatsioonil(-idel) (nt Eesti Teatriliiit, Eesti Etendusasutuste Liit) koostöös Kultuuriministeeriumiga ning Kultuuriministeeriumi initsiatiivil ja/või eestvedamisel kõigepealt **süsteemselt** (ehk nt küsitluse kaudu) **koguda infot Eesti erateatrite vajaduste kohta etenduse andmise ja proovisaalide ning laopindade järele** (kohaliku omavalitsuse täpsusega riskasutamise vajadust arvestades, pindade suurused).
9. Selleks, et teha riiklikult toetavate asutuste ruume väikestele (era)teatritele kättesaadavamaks, tasub **kaaluda valdkondade ülese vabade ruumide jagatud platvormi loomist Teatriliiidu koordineerimisel koostöös kohalike omavalitsustega**. Platvorm hõlmaks riigilt tegevustoetust saavate, kohalike omavalitsuste eelarvest toetavate ja vastavalt kombineeritud rahastusmudeliga asutuste ruume. **Sellele peab eelnema valdkondade ülese ruumide kättesaadavuse analüüs**. See võimaldab aru saada, kas koormata riiklike suuri teatreid täiendavate ülesannetega või kasutada teiste kultuurivaldkondade olemasolevaid võimalikke vabamaid ressursse.
10. Kultuuriministeeriumil **soodustada jätkusuutliku lahenduse leidmist erateatrite etenduse andmise ja proovisaalide ja laoruumide puudusele** analüüsi(de) tulemustest lähtuvalt, vajadusel koostöös kohalike omavalitsustega ja/või suurte riiklike teatritega.

- a. Nagu eespool viidatud, vajadusel ja võimalusel teha erateatritele **kättesaadavaks teiste kultuurivaldkondade asutuste ruume**.
  - b. Kaaluda **alternatiivina erateatrite proovi- ja laoruumide toetusmeetme loomist**, sest teatritel ja teistel (kultuuri)asutustel on põhjendatud ootus proovisaalide kasutamise eest küsida õiglast tasu (vähemalt lisanduvate halduskulude – heli ja garderoobi korraldamine, koristuskulud jms – ulatuses, mida tuleb katta väljarentimisest saadava tuluga).
  - c. Kui kaks eelmist (a) ja (b) lahendust ei ole mingil põhjusel võimalik ellu viia, kaaluda Kultuuriministeeriumil või kohalikel omavalitsustel või mõlemal omavahelises koostöös alternatiivina **erateatrite töökeskuste loomist**, kus erateatritel, aga vabadel aegadel ka riiklikel teatritel, oleks võimalik kasutada prooviruume ja laopindu. Arvestades regionaalset aspekti on mõistlik neid rajada rohkem kui kahte Eesti eri piirkonda. See lahendus vajab täiendavaid kulutusi ning keskuste ehitamisel või selleks olemasolevate ruumide või hoonete kohandamisel ka investeeringuid.
  - d. Täiendava alternatiivina käivitada teatrivaldkonna esindusorganisatsiooni(de)l (nt Eesti Teatriliit, Eesti Etendusasutuste Liit) koostöös Kultuuriministeeriumiga **koostöö arendamist õppeasutuste ja eraettevõtetega**. Sellele võivad aidata kaasa kultuurivaldkondade ja äri sektori esindusorganisatsioonid, sh omavahelise koostöö kaudu.
- 11.** Keskse üksuse loomisel kaaluda proovisaalide ja laopindade kasutamise võimaluste tekitamist alalise teatrisaalita erateatritele kas töökodadest vabanevates ruumides teatrihoonetes või ühises teatrikombinaadis ehk ühises tootmiskompleksis.

# Lisa 1. Kuue teatri väljaminekud 2017.–2021. aastatel

Tabel 11. Kuue teatri väljaminekud 2017.–2021. aastatel (tuhandetes eurodes)

Konto	Sakala Teatrimaja	SA Eesti Draamateater	Rakvere Teatrimaja	Vene Teater	Eesti Noorsooteater	Rahvuskooper Estonia	Kokku
<b>55110 Kinnistute, hoonete, ruumide majandamiskulud (va kinnisvarainvesteeringud)</b>	<b>403,30</b>	<b>1271,62</b>	<b>748,85</b>	<b>746,24</b>	<b>5886,32</b>	<b>2233,39</b>	<b>11289,70</b>
<i>...ilma Eesti Noorsooteatri kapitalikomponendi, puhta netoüüri ja remondikomponendita, kuid koos toimunud remonttööde kuludega</i>	...	...	...	...	1322,80	...	...
551100 Küte ja soojusenergia	62,24	298,33	244,29	203,07	178,27	415,98	<b>1402,18</b>
551101 Elekter	67,86	276,72	189,15	209,86	231,49	491,89	<b>1466,98</b>
551102 Vesi ja kanalisatsioon	11,70	27,14	21,64	36,06	25,53	92,25	<b>214,32</b>
551103 Korrashoiu- ja remondimaterjalid, lisaseadmed ja -tarvikud	13,12	74,56	49,78	44,93	56,63	121,17	<b>360,18</b>
551104 Korrashoiuteenused	83,50	144,11	91,62	134,48	94,61	451,81	<b>1000,14</b>
551105 Valveteenused	1,62	7,36	14,36	6,72	8,87	141,56	<b>180,50</b>
551106 Remont, restaureerimine, lammutamine	124,29	356,39	127,28	87,61	6,51	480,95	<b>1183,02</b>
551107 Kindlustusmaksed	3,56	44,36	0,00	14,54	0,00	37,78	<b>100,24</b>
551108 Üür ja rent	27,74	0,00	0,00	0,04	5250,23	0,00	<b>5278,01</b>
<i>...millest kapitalikomponendi maksed</i>	...	...	...	...	49,34	...	...
<i>...millest puhas netoüür</i>	...	...	...	...	3843,06	...	...
<i>...millest remondifond</i>	...	...	...	...	903,51	...	...
<i>...Toimunud remonttööde kulud</i>	...	...	...	...	232,40	...	...
<i>...üür ja rent ilma kapitalikomponendi, puhta netoüüri ja remondikomponendita, kuid koos toimunud remonttööde kuludega</i>	...	...	...	...	686,72	...	...
551109 Muud kinnistute, hoonete, ruumide kulud	7,66	42,66	10,72	8,92	34,18	0,00	<b>104,14</b>
<b>5515 Inventari majandamiskulud</b>	<b>43,56</b>	<b>255,71</b>	<b>253,16</b>	<b>77,18</b>	<b>346,58</b>	<b>402,42</b>	<b>1378,62</b>
551500 Inventar ja selle tarvikud	34,90	189,12	219,06	66,59	331,06	370,17	<b>1210,89</b>
551560 Remondi- ja hooldusteenused	8,66	61,45	25,75	6,60	12,87	0,00	<b>115,33</b>
551580 Rent	0,00	4,89	8,35	3,40	2,66	32,25	<b>51,55</b>
551590 Muud inventari majandamiskulud	0,00	0,25	0,00	0,60	0,00	0,00	<b>0,85</b>
<b>5516 Töömasinate ja seadmete majandamiskulud</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>26,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30,08</b>	<b>56,57</b>
551600 Töömasinate ja seadmete tarvikud	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,59	<b>0,59</b>
551660 Remondi- ja hooldusteenused	0,00	0,00	26,49	0,00	0,00	29,50	<b>55,98</b>
<b>55110+5515+5516</b>	<b>446,85</b>	<b>1527,33</b>	<b>1028,50</b>	<b>823,42</b>	<b>6232,90</b>	<b>2665,89</b>	<b>12724,89</b>
<i>...ilma kapitalikomponendi, puhta netoüüri ja remondikomponendita, kuid koos toimunud remonttööde kuludega</i>	<b>446,85</b>	<b>1527,33</b>	<b>1028,50</b>	<b>823,42</b>	<b>1669,39</b>	<b>2665,89</b>	<b>8161,37</b>

Allikas: riigiraha andmebaas (<https://riigiraha.fin.ee/>); Kultuuriministeeriumi andmed Eesti Noorsooteatri kapitalikomponendi ja puhta netoüüri kohta; RKASi andmed Eesti Noorsooteatri remondifondi laekumiste ja toimunud remonttööde kulude kohta.

## Lisa 2. Andmed kuue teatri pindade kohta

Tabel 12. Andmed kuue teatri pindade kohta, m<sup>2</sup>

Pinna kategooria	Sakala Teatrimaja	Eesti Draamateater	Rakvere Teatrimaja	Vene Teater	Eesti Noorsooteater	Rahvusoper Estonia
Teatrihoone ja samal kinnistul või piirnevatel kinnistutel olev(ad) hoone(d)	3220	6004	7622	6529	5594	12427
...sh töökojad (sh õmblustöököda, butafoor kui vastav info on olemas)	...	93	373	615	167	1011
...sh laoruumid, mille kohta teater edastas info	...	320	283	854	373	325
Eraldiseisev(-vad) kompleks/hoone(d): töökojad	...	706	...	...	...	209
Eraldiseisev(-vad) kompleks/hoone(d): laoruumid (kõetav pind)	...	2009	...	...	672	1556
Eraldiseisev(-vad) kompleks/hoone(d): laoruumid (mitte kõetav pind)	...	432	758	320	...	...
<b>Kokku</b>	<b>3220</b>	<b>9151</b>	<b>8380</b>	<b>6849</b>	<b>6266</b>	<b>14191</b>
<b>...sh kokku kõetav pind</b>	<b>3220</b>	<b>8719</b>	<b>7622</b>	<b>6529</b>	<b>6266</b>	<b>14191</b>

Märkus:

\* Rakvere Teatrimaja puhul ei ole arvestatud amortiseeritud, varemtes ja seega mitte kasutusel oleva väikese laahoone pind (215 m<sup>2</sup>), tühjana seisev klubi ja küttepude hoidmise funktsiooniga kuuri pinnad.

\* Vene Teatri teatrihoone taga olevad n-õ punane maja ja garaaž on arvestatud teatrihoone ja samal kinnistul või piirnevatel kinnistutel olevate hoonete sisse.

\* Rahvusoper Estonia Nuija tänava pinnal on nii töökoja kui ka lao funktsioon. Siinses tabelis on Nuija tänava pind indikaatiivselt jagatud võrdselt kaheks.

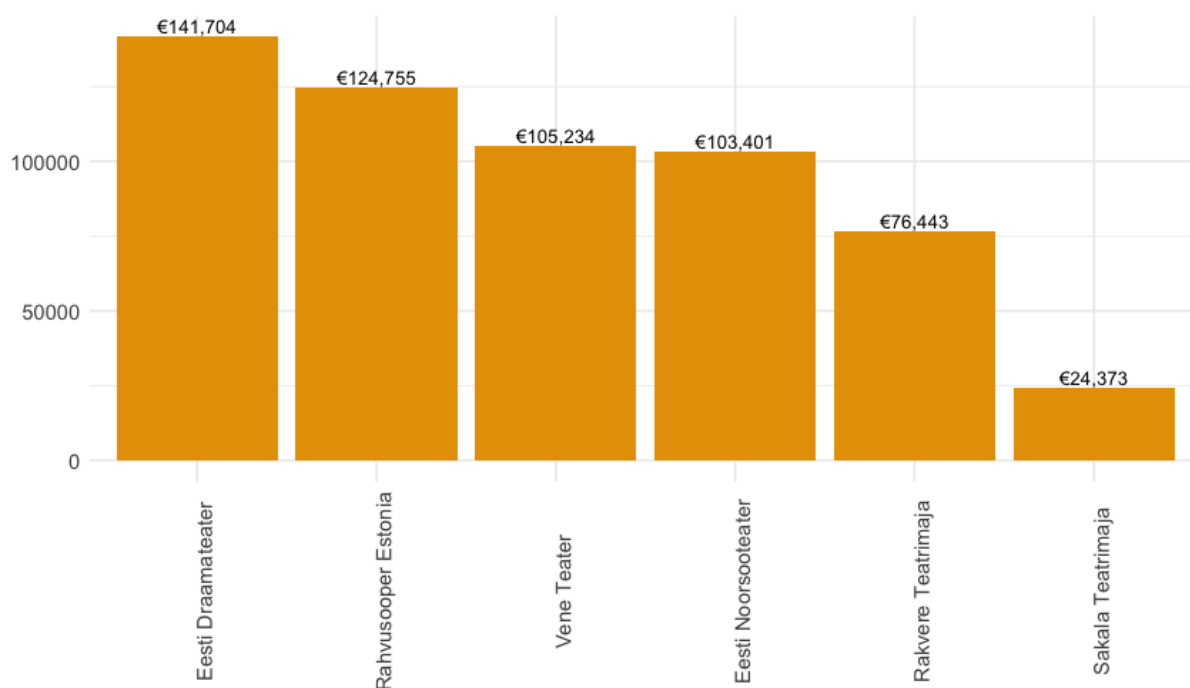
\* Rahvusoper Estonia üürib välja talle kuuluvat hoonet aadressil Suur-Sõjamäe 42a. Seega hoone puudub antud tabelis.

\* Andmed teatrihoones olevate laoruumide kohta sisaldavad teatrite poolt edastatud infot peamiste laoruumide kohta ning ei sisalda väiksemate laoruumide pindu.

Allikas: autorite arvutused Kultuuriministeeriumi ja teatrite andmete põhjal.

## Lisa 3. Teatrite kinnisvara halduse ja korrashoiuga seotud arvestuslikud tööjõukulud aastal 2021

Joonis 7. Teatrite kinnisvara halduse ja korrashoiuga seotud arvestuslikud tööjõukulud aastas kokku, aastal 2021<sup>48</sup>



Allikas: autorite arvutused Kultuuriministeeriumi andmete põhjal.

<sup>48</sup> Teatrite kinnisvara halduse ja korrashoiuga seotud arvestuslikud tööjõukulud aastas kokku leiti korrutades töötajate 2021. aasta kuised palgad 12-ga, et selgitada välja töötaja aasta brutotulu. Seejärel korrutati töötaja aasta brutotulu sotsiaalmaksu määraga ehk 33% ning tööandja töötuskindlustusmaksu määraga ehk 0,8%. Tuleb arvestada, et töötaja aasta brutotulu ei pruukinud olla tegelik, kui töötaja palka aasta jooksul muutus, aga see ei olnud Kultuuriministeeriumi edastatud andmetes kajastatud või kui töötaja lahkus töölt. Samuti ei ole tööjõukuludesse arvestatud töötaja lisatulud (näiteks tulemustasud või preemiad).

## Lisa 4. Andmed teatrite kinnisvara korralduse ja haldusega tegelevate inimeste kohta

Tabel 13. Andmed teatrite kinnisvara korralduse ja haldusega tegelevate inimeste kohta

Teater	Teatrihoone ja samal kinnistul või piirnevatel kinnistutel olevate hoonete kätava pinna suurus, m <sup>2</sup>	Kinnisvara korralduse ja haldusega (sh koristusega) tegelevate inimeste arv 01.01.2021 seisuga	...taandatud täistööajale	Koristusega tegelevate inimeste arv 01.01.2021 seisuga	...taandatud täistööajale
Rahvusoper Estonia	12427	5	5	0	0
Eesti Draamateater	6004	16	13	13	10,5
Eesti Noorsooteater	5594	7	5,5	5	3,5
Vene Teater	6529	9	8,8	6	5,8
Sakala Teatrimaja	3220	3	2,5	2	2
Rakvere Teatrimaja	7622	6	6	5	5

Allikas: autorite arvutused lisa 2 ja Kultuuriministeeriumi poolt edastatud personalistatistika andmete põhjal.

# Lisa 5. Teatrite etenduse andmise ruumid ja proovisaalid

Tabel 14. Teatrite etenduse andmise ruumid ja proovisaalid

Teater	Ruumi nimetus	Ruumi tüüp	Kasutamiskiis (vajadusel täpsustus)	Ruumi asukoht	Pindala (m <sup>2</sup> )	Istmete arv (kui see on asjakohane)	Hõivatus	...vajadusel hõivatuse täpsustamine	Koostöö teiste (era)teatritega
Sakala Teatrimaja	Suur saal	etenduste andmise ruum	...	teatrihoone	300	168	Pidevas kasutamises	...	Rendiruum
Sakala Teatrimaja	Kammersaal	nii proovisaal kui etenduse andmise ruum	...	teatrihoone	260	50	Pidevas kasutamises	...	Rendiruum
Sakala Teatrimaja	2.korruse fuajee	nii proovisaal kui etenduse andmise ruum	...	teatrihoone	168	...	...	...	Rendiruum
Sakala Teatrimaja	V korruse proovisaal	nii proovisaal kui etenduse andmise ruum	...	teatrihoone	160	50	Pidevas kasutamises	Kuu lõikes on üksikuid vabu päevi	Rendiruum
Sakala Teatrimaja	IV korruse proovisaal	proovisaal	...	teatrihoone	60	...	Pidevas kasutamises	...	Rendiruum
Sakala Teatrimaja	III korruse proovisaal - valmimisel	proovisaal	...	teatrihoone	...	...	...	...	Rendiruum
Eesti Draamateater	111, 1k saal, teine nimi: suur saal	etenduste andmise ruum	...	teatrihoone	172,2	431	Pidevas kasutamises	...	1-2 korda kuus renditakse teistele teatritele
Eesti Draamateater	506, 5k, saal; teine nimi: väike saal	etenduste andmise ruum	...	teatrihoone	133,7	146	Pidevas kasutamises	...	...
Eesti Draamateater	414, 4k, eksperimentaalsaal; teine nimi: maalisal	nii proovisaal kui etenduse andmise ruum	Proovid/ etendused/ etenduste väljatoomine	teatrihoone	139	70	Pidevas kasutamises	On päevi, kus ei ole õhtuti etendusi	...
Eesti Draamateater	402a, 4k, kammersaal	proovisaal	Ka soendussaalina	teatrihoone	76,1	...	Pidevas kasutamises	Iga päev on proovid; toimuvad kirjandusüritused; teatrite näitlejatele lubatakse tulla harjutama	...



Teater	Ruumi nimetus	Ruumi tüüp	Kasutamiseviis (vajadusel täpsustus)	Ruumi asukoht	Pindala (m <sup>2</sup> )	Istmete arv (kui see on asjakohane)	Hõivatus	...vajadusel hõivatuse täpsustamine	Koostöö teiste (era)teatritega
Eesti Draamateater	427 proovisaal	proovisaal	Proovisaal; kasutatakse osaliselt laoruumina	teatrihoone	65,8	...	Pidevas kasutamises	...	...
Eesti Draamateater	517, 5k, kirjandustuba	proovisaal	...	teatrihoone	73,7	...	Pidevas kasutamises	...	...
Rakvere Teatrimaja	Suur saal rõduga	etenduste andmise ruum	Proovid/etendused	teatrihoone	579	411	Pidevas kasutamises	...	SA Rakvere Teatrimaja töötab E-P. Kõik ruumid on läbisegi komponeeritud erinevate osakondade kasutuses. Kui tekib ruumides vaba aega, siis renditakse seda ka soovijatele välja.
Rakvere Teatrimaja	Väike saal	nii proovisaal kui etenduse andmise ruum	Proovid/etendused	teatrihoone	258	108	Pidevas kasutamises	...	SA Rakvere Teatrimaja töötab E-P. Kõik ruumid on läbisegi komponeeritud erinevate osakondade kasutuses. Kui tekib ruumides vaba aega, siis renditakse seda ka soovijatele välja.
Rakvere Teatrimaja	Kinosaal	nii proovisaal kui etenduse andmise ruum	Kinoseansid/proovid/etendused	teatrihoone	164	144	Pidevas kasutamises	...	SA Rakvere Teatrimaja töötab E-P. Kõik ruumid on läbisegi komponeeritud erinevate osakondade kasutuses. Kui tekib ruumides vaba aega, siis renditakse seda ka soovijatele välja.
Rakvere Teatrimaja	Kino proovisaal	nii proovisaal kui etenduse andmise ruum	Proovid/etendused	teatrihoone	93	...	Pidevas kasutamises	...	SA Rakvere Teatrimaja töötab E-P. Kõik ruumid on läbisegi komponeeritud erinevate osakondade kasutuses. Kui tekib ruumides vaba aega, siis renditakse seda ka soovijatele välja.

Teater	Ruumi nimetus	Ruumi tüüp	Kasutamiskiis (vajadusel täpsustus)	Ruumi asukoht	Pindala (m <sup>2</sup> )	Istmete arv (kui see on asjakohane)	Hõivatus	...vajadusel hõivatuse täpsustamine	Koostöö teiste (era)teatritega
Rakvere Teatrimaja	Kino kohvik	nii proovisaal kui etenduse andmise ruum	Kinoseansid/ proovid/ etendused/ teenindamine	teatrihoone	87	...	Pidevas kasutamises	...	SA Rakvere Teatrimaja töötab E-P. Kõik ruumid on läbisegi komponeeritud erinevate osakondade kasutuses. Kui tekib ruumides vaba aega, siis renditakse seda ka soovijatele välja.
Rakvere Teatrimaja	Peamaja prooviruum	proovisaal	Proovid	teatrihoone	40	...	Pidevas kasutamises	...	SA Rakvere Teatrimaja töötab E-P. Kõik ruumid on läbisegi komponeeritud erinevate osakondade kasutuses. Kui tekib ruumides vaba aega, siis renditakse seda ka soovijatele välja.
Vene Teater	Suur saal (100, V117, V223)	etenduste andmise ruum	...	teatrihoone	811,8	640	Pidevas kasutamises	...	Rakvere Teater, Endla Teater, Ugala Teater, rent, paar korda kuus
Vene Teater	Väike saal (103)	etenduste andmise ruum	...	teatrihoone	130,1	70	Pidevas kasutamises	...	Rakvere Teater, Endla Teater, Ugala Teater, rent, paar korda kuus
Vene Teater	Punase maja saal (P123)	nii proovisaal kui etenduse andmise ruum	...	eraldiseisev kompleks/hoone	51,3	30	Pidevas kasutamises	...	...
Vene Teater	Suur proovisaal (300)	proovisaal	...	teatrihoone	84,6	...	Pidevas kasutamises	...	Teised teatrid võivad soovi korral rentida
Vene Teater	Väike proovisaal (303)	proovisaal	...	teatrihoone	75,5	...	Pidevas kasutamises	...	Teised teatrid võivad soovi korral rentida
Eesti Noorsooteater	Ferdinandi saal	nii proovisaal kui etenduse andmise ruum	...	teatrihoone	454,4	422	Hõivatud päeval ajal E-P	Ka õhtusel ajal, v.a esmaspäeval	Koostööd tehakse nendega, kellega on parasjagu ühised projektid või nendega, kes soovi avaldanud. Enamasti hõlmab koostöö kindlat üritust, etendust või projekti
Eesti Noorsooteater	Väike saal	nii proovisaal kui etenduse andmise ruum	...	teatrihoone	185,5	160	Hõivatud päeval ajal E-P	Ka õhtusel ajal, v.a esmaspäeval	Koostööd tehakse nendega, kellega on parasjagu ühised projektid või nendega, kes soovi avaldanud. Enamasti hõlmab koostöö kindlat üritust, etendust või projekti

Teater	Ruumi nimetus	Ruumi tüüp	Kasutamiskiis (vajadusel täpsustus)	Ruumi asukoht	Pindala (m <sup>2</sup> )	Istmete arv (kui see on asjakohane)	Hõivatus	...vajadusel hõivatuse täpsustamine	Koostöö teiste (era)teatritega
Eesti Noorsooteater	Ovaalsaal	nii proovisaal kui etenduse andmise ruum	...	teatrihoone	97,6	80	Hõivatud päevasel ajal E-P	Ka õhtusel ajal, v.a esmaspäeval	Koostööd tehakse nendega, kellega on parasjagu ühised projektid või nendega, kes soovi avaldanud. Enamasti hõlmab koostöö kindlat üritust, etendust või projekti
Eesti Noorsooteater	Muuseumisaal	nii proovisaal kui etenduse andmise ruum	...	teatrihoone	69,4	30	Hõivatud mõned tunnid päevas	V.a esmaspäeval	Koostööd tehakse nendega, kellega on parasjagu ühised projektid või nendega, kes soovi avaldanud. Enamasti hõlmab koostöö kindlat üritust, etendust või projekti
Eesti Noorsooteater	II k proovisaal	nii proovisaal kui etenduse andmise ruum	...	teatrihoone	87,5	40	Hõivatud päevasel ajal E-P	Ka õhtusel ajal	Koostööd tehakse nendega, kellega on parasjagu ühised projektid või nendega, kes soovi avaldanud. Enamasti hõlmab koostöö kindlat üritust, etendust või projekti
Eesti Noorsooteater	Keldri proovisaal	nii proovisaal kui etenduse andmise ruum	Etenduste andmiseks ei kasutata	teatrihoone	58,5	...	Hõivatud õhtusel ajal E-P	Ka päevasel ajal	Koostööd tehakse nendega, kellega on parasjagu ühised projektid või nendega, kes soovi avaldanud. Enamasti hõlmab koostöö kindlat üritust, etendust või projekti
Rahvuskooper Estonia	Suur saal	nii proovisaal kui etenduse andmise ruum	Etendused, proovid	teatrihoone	811	834	Pidevas kasutamises	Vastavalt mängukavale	Teised teatrid rendivad regulaarselt kui mängukava võimaldab
Rahvuskooper Estonia	Kammersaal	nii proovisaal kui etenduse andmise ruum	Etendused, proovid	teatrihoone	420	160	Pidevas kasutamises	Vastavalt tööplaanile	Teised teatrid rendivad vastavalt nende vajadusele ja kui mängukava võimaldab
Rahvuskooper Estonia	Proovisaal 1	proovisaal	Proovid	teatrihoone	110,5	...	Pidevas kasutamises	Vastavalt tööplaanile	Koostöö pole võimalik
Rahvuskooper Estonia	Proovisaal 2	proovisaal	Proovid	teatrihoone	72,8	...	Pidevas kasutamises	Vastavalt tööplaanile	Koostöö pole võimalik
Rahvuskooper Estonia	Proovisaal 3	proovisaal	Proovid	teatrihoone	40,3	...	Pidevas kasutamises	Vastavalt tööplaanile	Jooksvalt maja sees kasutamisel
Rahvuskooper Estonia	Proovisaal 4	proovisaal	Proovid	teatrihoone	26,3	...	Pidevas kasutamises	Vastavalt tööplaanile	Jooksvalt maja sees kasutamisel

Teater	Ruumi nimetus	Ruumi tüüp	Kasutamiskiis (vajadusel täpsustus)	Ruumi asukoht	Pindala (m <sup>2</sup> )	Istmete arv (kui see on asjakohane)	Hõivatus	...vajadusel hõivatuse täpsustamine	Koostöö teiste (era)teatritega
Rahvusooper Estonia	Proovisaal 5	proovisaal	Balleti proovid	teatrihoone	140	...	Pidevas kasutamises	Vastavalt tööplaanile	Balletikool kasutab regulaarselt oma tunniplaani alusel
Rahvusooper Estonia	Proovisaal 6	proovisaal	Balleti proovid	teatrihoone	140	...	Pidevas kasutamises	Vastavalt tööplaanile	Balletikool kasutab regulaarselt oma tunniplaani alusel
Rahvusooper Estonia	Proovisaal 7	proovisaal	Proovid	teatrihoone	80,5	...	Pidevas kasutamises	Vastavalt tööplaanile	Jooksvalt maja sees kasutamisel
Rahvusooper Estonia	Proovisaal 8	proovisaal	Proovid	teatrihoone	42,8	...	Pidevas kasutamises	Vastavalt tööplaanile	Jooksvalt maja sees kasutamisel
Rahvusooper Estonia	Proovisaal 9	proovisaal	Proovid	teatrihoone	40,3	...	Pidevas kasutamises	Vastavalt tööplaanile	Jooksvalt maja sees kasutamisel
Rahvusooper Estonia	Proovisaal 10	proovisaal	Balleti proovid	teatrihoone	117,9	...	Pidevas kasutamises	Vastavalt tööplaanile	Balletikool kasutab regulaarselt oma tunniplaani alusel

Allikas: teatrite edastatud andmed, ringkäigud teatrites, intervjuud.

# Lisa 6. Seadmed ja masinad ladudes ning töökodades

Tabel 15. Seadmed ja masinad ladudes ning töökodades

Teater	Lao või töökoja nimetus	Seadme/masina nimetus	Seadme/masina peamise funktsiooni täpsustamine	Kogus (tk)	Kas põhi- või väikevara?	Vanus	Kulumismäär	...vajadusel täpsustus	Kasutamise tihedus keskmiselt aasta jooksul	Mitu inimest kasutab vastavat seadet/masinat?	...ja nende inimeste ametikohtade nimetused?	Hinnang riskisutamisele	Kommentaariid
Sakala Teatrimaja	...töökodad puuduvad												
Eesti Draamateater	Puidutöökoda	Nelikanthövel XL	puitmaterjalide hõõveldamine	1	Põhivara	10-20 aastat vana	Töökorras kuid vajab investeringut järgmise 5 aasta jooksul (uue soetamine; komponentide asendamine jms)	varuosad on probleem	Harvem kui kord nädalas	2	puidutöökoda meister	Ei	...
Eesti Draamateater	Puidutöökoda	Formaatsaak	saagimine	1	...	...	...	...	...	...	...	...	Ringkäigu alusel
Eesti Draamateater	Puidutöökoda	Hövel Sintex XL	...	1	...	...	...	...	...	...	...	...	Ringkäigu alusel
Eesti Draamateater	Puidutöökoda	Ketaslihvmasin	...	1	...	...	...	...	...	...	...	...	Ringkäigu alusel
Eesti Draamateater	Metallitöökoda	Hüdraulilised giljotiinkäärid	tööpink lehtmetsa, paberipakkide vm sirglõikega tükeldamiseks	1	Põhivara	Rohkem kui 20 aastat vana	Töökorras kuid vajab investeringut järgmise 5 aasta jooksul (uue soetamine; komponentide asendamine jms)	varuosad on probleem	Keskmiselt mõned korrad tööpäevas	1	metallitöökoda meister	Ei	...
Eesti Draamateater	Metallitöökoda	Keevitusseade Kempact MIG 2530	...	1	...	...	...	...	...	...	...	...	Ringkäigu alusel
Rakvere Teatrimaja	Peamaja kostüümiladu	Pesumasin, kuivati	...	1	Väikevara (kantud kulusse soetamise hetkel)	5-10 aastat vana	Mitterahuldavas seisus ning vajab investeringut järgmise 5 aasta jooksul (uue soetamine; komponentide asendamine jms)	...	...	2	kostümeerijad	Ei	...
Rakvere Teatrimaja	Töökodad õmblus	Õmblusmasinad	õmblemine	3	Väikevara (kantud kulusse soetamise hetkel)	10-20 aastat vana	Mitterahuldavas seisus ning vajab investeringut järgmise 5 aasta jooksul (uue soetamine; komponentide asendamine jms)	...	Pidevas kasutamises	3	rätsepad	Ei	...
Rakvere Teatrimaja	Töökodad puidutöökoda	5 operatsiooniga saepink, miusaag	saagimine, hõõveldamine	1 + 1	Põhivara	10-20 aastat vana	Töökorras kuid vajab investeringut järgmise 5 aasta jooksul (uue soetamine; komponentide asendamine jms)	...	Pidevas kasutamises	1	puusepp	Ei	...
Vene Teater	Puidutöökoda (K15)	Formaatsaepink	...	1	Põhivara	10-20 aastat vana	Töökorras kuid vajab investeringut järgmise 5 aasta jooksul (uue soetamine; komponentide asendamine jms)	...	Keskmiselt mõned korrad tööpäevas	3	puusepp, butafoor	Ei	...
Vene Teater	Puidutöökoda (K15)	Freepink	...	1	Põhivara	10-20 aastat vana	Töökorras kuid vajab investeringut järgmise 5 aasta jooksul (uue soetamine; komponentide asendamine jms)	...	Keskmiselt mõned korrad tööpäevas	3	puusepp, butafoor	Ei	...

Teater	Lao või töökoja nimetus	Seadme/masina nimetus	Seadme/masina peamise funktsiooni täpsustamine	Kogus (tk)	Kas põhi- või väikevara?	Vanus	Kulumismäär	...vajadusel täpsustus	Kasutamise tihedus keskmiselt aasta jooksul	Mitu inimest kasutab vastavat seadet/masinat?	...ja nende inimeste ametikohtade nimetused?	Hinnang riskikasutamisele	Kommentaariid
Vene Teater	Puidutöökoda (K15)	Höövel-paksumasin	...	1	Põhivara	10-20 aastat vana	Töökorras kuid vajab investeeringut järgmise 5 aasta jooksul (uue soetamine; komponentide asendamine jms)	...	Keskmiselt mõned korrad tööpäevas	3	puusepp, butafoor	Ei	...
Vene Teater	Puidutöökoda (K15)	Lintsaa	...	1	Põhivara	10-20 aastat vana	Töökorras kuid vajab investeeringut järgmise 5 aasta jooksul (uue soetamine; komponentide asendamine jms)	...	Keskmiselt mõned korrad tööpäevas	3	puusepp, butafoor	Ei	...
Vene Teater	Puidutöökoda (K15)	Trummellihpink	...	1	Põhivara	10-20 aastat vana	Töökorras kuid vajab investeeringut järgmise 5 aasta jooksul (uue soetamine; komponentide asendamine jms)	...	Keskmiselt mõned korrad tööpäevas	3	puusepp, butafoor	Ei	...
Vene Teater	Puidutöökoda (K15)	Puurpink	...	1	Väikevara (kantud kulusse soetamise hetkel)	10-20 aastat vana	Töökorras kuid vajab investeeringut järgmise 5 aasta jooksul (uue soetamine; komponentide asendamine jms)	...	Keskmiselt mõned korrad tööpäevas	3	puusepp, butafoor	Ei	...
Vene Teater	Metallitöökoda (G 301-G305)	Keevitusagregaat traadiga	...	1	Väikevara (kantud kulusse soetamise hetkel)	5-10 aastat vana	Töökorras kuid vajab investeeringut järgmise 5 aasta jooksul (uue soetamine; komponentide asendamine jms)	...	Pidevas kasutamises	1	keevitaja	Ei	...
Vene Teater	Suure saali dekoratsiooniladu (107)	Kahvelkäru	...	1	Väikevara (kantud kulusse soetamise hetkel)	Vähem kui 5 aastat vana	Töökorras kuid vajab investeeringut järgmise 5 aasta jooksul (uue soetamine; komponentide asendamine jms)	...	Keskmiselt mõned korrad tööpäevas	10	lavameistrid	Ei	...
Vene Teater	Suur saal (100, V117, V223)	Kett-talid	...	6	Väikevara (kantud kulusse soetamise hetkel)	Vähem kui 5 aastat vana	Töökorras ja ei vaja investeeringut järgmise 5 aasta jooksul (uue soetamine; komponentide asendamine jms)	...	Harvem kui kord nädalas	10	lavameistrid	Ei	...
Vene Teater	Dekoratsiooniladu lava all (S10)	Kaalud	...	1	Väikevara (kantud kulusse soetamise hetkel)	Vähem kui 5 aastat vana	Töökorras ja ei vaja investeeringut järgmise 5 aasta jooksul (uue soetamine; komponentide asendamine jms)	...	Harvem kui kord nädalas	11	lavameistrid	Ei	...
Eesti Noorsooteater	Puutöökoda	Lintlihvija Holzmann	...	1		5-10 aastat vana	...	...	Pidevas kasutamises	2	dekoratsioonimeister-tehnik	Ei	RKASi omand
Eesti Noorsooteater	Puutöökoda	Saepink Holzmann	...	1		5-10 aastat vana	...	...	Pidevas kasutamises	2	dekoratsioonimeister-tehnik	Ei	RKASi omand
Eesti Noorsooteater	Puutöökoda	Lintsaa Holzmann	...	1		5-10 aastat vana	...	...	Pidevas kasutamises	2	dekoratsioonimeister-tehnik	Ei	RKASi omand
Eesti Noorsooteater	Metallitöökoda	Metalli lintsaa Holzmann	...	1		5-10 aastat vana	...	...	Pidevas kasutamises	2	dekoratsioonimeister-tehnik	Ei	RKASi omand
Eesti Noorsooteater	Metallitöökoda	Puurpink Bernardo	...	1		5-10 aastat vana	...	...	Pidevas kasutamises	2	dekoratsioonimeister-tehnik	Ei	RKASi omand
Eesti Noorsooteater	Metallitöökoda	Gaasikeevitusseade Linde	...	1		5-10 aastat vana	...	...	Pidevas kasutamises	2	dekoratsioonimeister-tehnik	Ei	...

Teater	Lao või töökoja nimetus	Seadme/masina nimetus	Seadme/masina peamise funktsiooni täpsustamine	Kogus (tk)	Kas põhi- või väikevara?	Vanus	Kulumismäär	...vajadusel täpsustus	Kasutamise tihedus keskmiselt aasta jooksul	Mitu inimest kasutab vastavat seadet/masinat?	...ja nende inimeste ametikohtade nimetused?	Hinnang riskikasutamisele	Kommentaariid
Rahvusooper Estonia <sup>49</sup>	Puidutöökoda	Lintsaag	saagimine	1	Põhivara	Rohkem kui 20 aastat vana	Töökorras kuid vajab investeeringut järgmise 5 aasta jooksul (uue soetamine; komponentide asendamine jms)	50 aastat vana	Pidevas kasutamises	2	tisler	Ei	kohtkindel
Rahvusooper Estonia	Puidutöökoda	Formaatsaag	saagimine	1	põhivara	10-20 aastat vana	N/A	...	pidevas kasutamises	2	tisler	Ei	kohtkindel
Rahvusooper Estonia	Puidutöökoda	Rihthöövelpink	hõõveldamine	1	põhivara	10-20 aastat vana	N/A	...	pidevas kasutamises	2	tisler	Ei	kohtkindel
Rahvusooper Estonia	Puidutöökoda	Paksusmasin	hõõveldamine	1	Põhivara	10-20 aastat vana	N/A	...	Pidevas kasutamises	2	tisler	Ei	kohtkindel
Rahvusooper Estonia	Puidutöökoda	Freepink	freesimine	1	Põhivara	10-20 aastat vana	N/A	...	Pidevas kasutamises	2	tisler	Ei	kohtkindel
Rahvusooper Estonia	Puidutöökoda	Treipink	treimine	1	põhivara	5-10 aastat vana	N/A	...	Pidevas kasutamises	2	tisler	Ei	kohtkindel
Rahvusooper Estonia	Metallitöökoda	Keevitus TIG	keevitamine	1	Põhivara	5-10 aastat vana	N/A	...	Pidevas kasutamises	2	keevitaja	Ei	...

Allikas: teatrite edastatud andmed, ringkäigud teatrites, intervjuud.

<sup>49</sup> Nuiatöökojas on statsionaarselt ainult lintsaag. Kõiki teisi seadmeid/tööriistu veetakse Nuiatöökoja ja teatrimaja töökodade vahel vastavalt vajadusele.



[LIITU UUDISKIRJAGA](#)

[PRAXIS.EE](#)