



# Omaniku ootused Aktsiaseltsile Tallinna Arendused

# Tallinna linna osalemise põhjused

Aktsiaseltsi Tallinna Arendused kaudu saab linn lähtuvalt arengustrateegia „Tallinn 2035“ eesmärkidest toetada Tallinna pikaajalist arengut järgmistes valdkondades:

- Tallinna kaasaegse linnakeskkonna arendamine, luues jätkusuutlikke ja uuenduslikke äripiirkondi, mis toetavad rohelist ja nutika linna arengut;
- linnale kuuluvate ärikinnistute arendamine ja haldamine, et luua tugeva ja dünaamilise ettevõtluskeskkonna eeltingimused, mis soodustavad ettevõtluse kasvu ja töökohtade loomist;
- strateegiliselt oluliste taristuprojektide arendamine, mis toetavad linna konkurentsivõimet ja rahvusvahelist atraktiivsust investeerimiskeskonnana;
- linna pikaajaline visioon rohelisest ja innovaatsilisest linnast, mis arvestab laia kasusaajate ringi ning aitab saavutada linna jätkusuutlikkuse ja majandusliku elujõulisuse.

## Avalikust huvist lähtuvad üldised eesmärgid

- Arendada ja hallata Tallinna jätkusuutlikku arengut ja ettevõtlust toetavat kinnisvarakeskkonda (ennekõike turutõrke olukordades), et mitmekesistada pakutavate teenuste ja toodete valikut, sh eeldused sotsiaalse ettevõtluse ja vabaühenduste arenguks.
- Tagada linnale strateegilise tähtsusega kinnistute (näiteks linnahall ja filmilinnak) arendamine, mis toetavad nii linna üldist majandusarengut kui ka konkreetseid valdkondi.

## Strateegilised eesmärgid, sh strateegilistest dokumentidest lähtuvad eesmärgid

### Ärikinnisvara arendamine

Arendada ja hallata Tallinna ettevõtlust toetavat kinnisvarakeskkonda (äri- ja tootmismaad), sh turutõrke olukordades, mitmekesistades pakutavate teenuste ja toodete valikut ning hoides vabade üüripindade osakaalu **alla 9%**.

### Filmilinnaku taristu arendamine

Viia lõpule filmilinnaku arendamiseks vajalik planeerimistegevus ja luua taristu, et toetada loome- ja kultuurisektorit ning rahvusvahelisi koostöö võimalusi. Jõuda filmilinnaku arendajaga kokkuleppele tulevastes arendustes, mis toetavad Tallinna rahvusvahelise konkurentsivõime kasvu filmitööstuses.

### Turgude kinnisvara arendamine ja haldamine

Arendada ja renoveerida turgude taristu (hooned, kioskid, letid), tagades igal aastal **vähemalt 3%** käibe kasvu.

- Nõmme turu arendamine  
Suurendada turu külastatavust ja pakkumise mitmekesisust, tugevdades turu sotsiaalset rolli. Keskenduda kogukonna kaasamisele ja turu jätkusuutlikkusele,

saavutades positiivse tulemusega EBITDA **viie aasta jooksul** pärast investeringute algust. Võtta Nõmme turu peahoone terviklikult kasutusele.

- Kalaturu tegevuse jätkamine  
Tagada kalaturu tegevuse jätkamine kuni **2025. aasta lõpuni**, misjärel alustab ala terviklikku arendamist erasektor.
- Viru tn 26 müügikioskite tegevuse jätkamine  
Tagada müügikioskite üürile andmine **valdavalt lillede jaemüügi** eesmärgil.

### **Tootmismaa ja segahoonestusalade arendamine**

Kaardistada koostöös Tallinna Linnavaraameti ja erasektoriga Tallinnas asuvad tootmismaa piirkonnad, kuhu oleks võimalik arendada kaasaegseid ja mitmeotstarbelisi töökeskkondi, et toetada kõrgtehnoloogia valdkonna investeringuid ja ettevõtluse kasvu.

### **Veerenni tn 20 kinnistu arendamine**

Jätkata Veerenni tn 20 detailplaneeringu koostamisega. Kavandada kinnistu terviklik lahendus, sealhulgas lasteaed.

### **Uuenduslikud lahendused kinnisvara arendamisel ja haldamisel**

Rakendada kinnisvaraarendusprojektides igal aastal vähemalt ühte uutset lahendust. Tähelepanu keskmes on nutikad hooned, energiatõhus tehnoloogia ja digitaalsed haldustööriistad, kusjuures vähemalt üks erasektori koostööprojekt igal aastal peab tõendama lahenduse toimivust.

### **Ringmajanduslike ehitusvõtete kasutamine**

Kasutada ringmajanduslike ehitusvõteteid ja vähendada hoonete süsinikjalajälge vähemalt 10% võrreldes tavapärase ehitusmeetoditega, rakendades materjalide taaskasutust ja jäätmete vähendamist. Iga arendusprojekti puhul hinnata keskkonnamõjusid elukaare hindamise (LCA) meetodil ning jälgida ringmajanduslike lahenduste rakendamise ulatust.

### **Finantseesmärgid**

Finantseesmärgid toetavad strateegiliste eesmärkide saavutamist ja tegevuse jätkusuutlikkust.

#### **Riskijuhtimine**

Majandustegevuse kavandamisel tuleb lähtuda optimaalsest riskitasemest ja kapitalistruktuurist. Võlakohustiste suhe põhitegevuse tuludesse ei tohi eelarveaasta lõpu seisuga ületada 60%.

#### **Kasumlikkus**

Oodatav omakapitali tootlus vastab sektori (kinnistute ja kinnisvara arendamine) keskmisele tulumäärale, välja arvatud turutõrke olukordades. Omakapitali hinna (oodatava omakapitali tootluse) määrab Tallinna linna finantsteenistus igal aastal järgmiseks eelarveperioodiks.