

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu aadress:

KASE61TALL_02
Sisekaitseakadeemia
KASE61TALL
Kase tn 61, Pirita linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2022-90
Üürileping
Kristen Vellet
Ragne Künnapas

	2025* 12 €/kuus	2025* KOKKU €/aastas	Muutmise alus	2026 01 €/kuus	2026 02 €/kuus	2026 03 €/kuus	2026 04 €/kuus	2026 05 €/kuus	2026 06 €/kuus	2026 07 €/kuus	2026 08 €/kuus	2026 09 €/kuus	2026 10 €/kuus	2026 11 €/kuus	2026 12 €/kuus	2026 Viimane kuu €/m² kuus	2026 KOKKU €/aastas	12.25/01.26 muutus €/kuus	12.25/01.26 muutus kuus, %	2025/2026 muutus €/aastas	2025/2026 muutus aastas, %	Märkused, põhjendused muutuste kohta
Üüripind (m²)	12 654,1			12 654,1	12 654,1	12 654,1	12 654,1	12 654,1	12 654,1	12 654,1	12 654,1	12 654,1	12 654,1	12 654,1	12 654,1							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																					Muudatusega nr 4 (allkirjastatud 05.02.2025) lisati alates 01.01.2025 lepingusse pääslahooned ja arvati välja õppekorpus-töökoda hoone, lepiti kokku 2025. a tasudes	
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress																					Poolte vahel sõlmiti 15.01.2025 lisa 6.6 (taktikamaja projekteerimistööd), tööde tähtaeg 28.02.2026, maksed alates 01.03.2026	
Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	19 029,57	228 354,84	Ei muutu	60 377,05	60 377,05	62 670,98	62 670,98	62 670,98	76 448,47	76 448,47	76 448,47	76 448,47	76 448,47	76 448,47	76 448,47	6,04	843 906,33	41 347,48	217,28%	615 551,49	269,56%	Ei indekseerita. Alates 01.01.2026 lisatud lisa 6.4 kap.komp prognoos, al 01.03.2026 lisatud lisa 6.6 kap.komp prognoos, al 01.06.2026 lisatud lisa 6.5 kap.komp prognoos
100 Kinnisvara haldamine	4 028,28	48 339,36	Indekseerimine	4 149,13	4 149,13	4 149,13	4 149,13	4 149,13	4 149,13	4 149,13	4 149,13	4 149,13	4 149,13	4 149,13	4 149,13	0,33	49 789,54	120,85	3,00%	1 450,18	3,00%	31.12 THl 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
200 Tehnohooldus	4 645,60	55 747,19	Indekseerimine	4 784,97	4 784,97	4 784,97	4 784,97	4 784,97	4 784,97	4 784,97	4 784,97	4 784,97	4 784,97	4 784,97	4 784,97	0,38	57 419,60	139,37	3,00%	1 672,42	3,00%	31.12 THl 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	21 136,86	253 642,32	Ei muutu	25 163,96	25 163,96	25 163,96	25 163,96	25 163,96	25 413,07	25 413,07	25 413,07	25 413,07	25 413,07	25 413,07	25 413,07	2,01	303 711,29	4 027,10	19,05%	50 068,97	19,74%	Ei indekseerita. Al 01.01.2026 lisatud moodulhoone (lisa 6.4) remondikomponendi prognoos summas 4027,1 eur/kuus, al 01.06.2026 lisatud generaatori (lisa 6.5) remondikomponendi prognoos summas 249,11 eur/kuus. Alates 01.09.2027 lisatud juurde taktikamaja ehituse ja sisustuse remondikomponentide prognoos kokku summas 2852,79 eur/kuus + lisa 6.7 õppekeskuse ehituse rem.komp ja sisustuse rem.komp kokku summas 49 503,62 eur/kuus
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	2 488,51	29 862,07	Indekseerimine	2 563,16	2 563,16	2 563,16	2 563,16	2 563,16	2 563,16	2 563,16	2 563,16	2 563,16	2 563,16	2 563,16	2 563,16	0,20	30 757,93	74,66	3,00%	895,86	3,00%	31.12 THl 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	51 328,81	615 945,78		97 038,27	97 038,27	99 332,20	99 332,20	99 332,20	113 358,80	113 358,80	113 358,80	113 358,80	113 358,80	113 358,80	113 358,80	8,96	1 285 584,70	45 709,45	89,05%	669 638,92	108,72%	

Kõrvalteenused**	€/kuus	€/aastas	Muutmise alus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/m² kuus	€/aastas	€/kuus	kuus, %	€/aastas	aastas, %	Tasutakse tegeliku kulu alusel, esitatud kulu prognoos
100 Kinnisvara haldamine																						Kõrvalteenuste eest tasutakse tegeliku kulu alusel
200 Tehnohooldus																						
300 Heakord	13 999,81	167 997,71	Teenuse hinna muutus	6 643,50	6 643,50	6 643,50	6 643,50	6 643,50	6 643,50	6 643,50	6 643,50	6 643,50	6 643,50	6 643,50	6 643,50	0,52	79 722,00	-7 356,31	-52,55%	-88 275,71	-52,55%	Aluseks uue hanke prognoosmaksumus (uus hange alates 01.10.2025). Kulu jagamise osakaal korrigeeritud .
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	7 554,52	90 654,20	Teenuse hinna muutus	2 452,70	2 274,24	2 098,18	1 922,13	1 743,66	1 567,61	1 567,61	1 743,66	1 922,13	2 098,18	2 274,24	2 452,70	0,19	24 117,06	-5 101,81	-67,53%	-66 537,14	-73,40%	Kulu jagamise osakaal korrigeeritud
620 Küte	11 171,21	134 054,47	Teenuse hinna muutus	9 147,52	9 337,17	8 110,76	5 550,46	3 344,19	1 156,87	885,04	891,36	1 744,79	5 493,57	8 502,71	9 052,69	0,72	63 217,14	-2 023,69	-18,12%	-70 837,33	-52,84%	Kulu jagamise osakaal korrigeeritud
630 Vesi ja kanalisatsioon	1 110,53	13 326,34	Teenuse hinna muutus	598,61	570,53	597,87	598,61	606,74	619,31	595,66	602,31	676,21	679,17	648,13	597,14	0,05	7 390,29	-511,91	-46,10%	-5 936,05	-44,54%	Kulu jagamise osakaal korrigeeritud
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutuseenergia																						
700 Tugiteenused	5 309,03	63 708,30		6 847,63	6 847,63	6 847,63	6 847,63	6 847,63	6 847,63	6 847,63	6 847,63	6 847,63	6 847,63	6 847,63	6 847,63	0,54	82 171,51	1 538,60	28,98%	18 463,20	28,98%	
710 Valveteenused	5 309,03	63 708,30	Teenuse hinna muutus	6 847,63	6 847,63	6 847,63	6 847,63	6 847,63	6 847,63	6 847,63	6 847,63	6 847,63	6 847,63	6 847,63	6 847,63	0,54	82 171,51	1 538,60	28,98%	18 463,20	28,98%	Aluseks uue hanke prognoosmaksumus (uus hange alates 01.11.2025)
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	39 145,08	469 741,02		25 689,96	25 673,07	24 297,94	21 562,33	19 185,72	16 834,91	16 539,43	16 728,46	17 834,26	21 762,05	24 916,20	25 593,66	2,02	256 617,99	-13 455,12	-34,37%	-213 123,03	-45,37%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	90 473,90	1 085 686,80		122 728,23	122 711,33	123 630,14	120 894,53	118 517,91	130 193,71	129 898,23	130 087,26	131 193,06	135 120,84	138 274,99	138 952,46	10,98	1 542 202,69	32 254,33	35,65%	456 515,89	42,05%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	112 187,64	1 335 394,76		152 183,01	152 162,05	153 301,37	149 909,22	146 962,21	161 440,20	161 073,80	161 308,20	162 679,39	167 549,85	171 460,99	172 301,05	13,62	1 912 331,34	39 995,37	35,65%	576 936,58	43,20%	

* eeldatav kehtiv tasu
** tegeliku kulu alusel tasutavates lepingutes on toodud kõrvalteenuste kuluprognoos, mis pole RKAS-ile siduv

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kombineeritud küte

	Tarbimise maht 2022	Tarbimise maht 2023	Tarbimise maht 2024	2022-2024 keskmise tarbimine	Tarbimise prognoos 2026	Tarbimise muutus 2022-2024 vs 2026	Üürikule jagatav osakaal	Üüriku tarbimise prognoos	2024 keskmise/ 01/2025 ühikhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2025/2026	Prognoositud ühikuhind 2026	Planeeritud tööjõukulu 2026	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2026	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6100 Elektrienergia, MWh	1 467,58	1 575,00	1 756,39	1 599,66	1 200,00	-24,98%	15,29%	183,48	130,27	0,90%	131,44		24 117,06	Aluseks 2024.a keskmine ühikhind. Tarbimise mahu al useks prognoositav maht pärast 2025. aastal Pähkli tn hoone ja 3 ühiselamu lammutamist ning asenduspind adena moodulmajade paigaldamist.
6200 Soojusenergia, MWh	1 947,31	1 529,63	2 257,25	1 911,40	1 500,00	-21,52%	68,14%	1 022,10	57,75	7,10%	61,85		63 217,14	Aluseks 2024.a keskmine ühikhind. Tarbimise mahu al useks prognoositav maht pärast 2025. aastal Pähkli tn hoone ja 3 ühiselamu lammutamist ning asenduspind adena moodulmajade paigaldamist.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	10 525,00	9 007,00	8 241,00	9 257,67	7 300,00	-21,15%	27,85%	2 033,05	3,46	5,06%	3,64		7 390,29	Aluseks 2024.a keskmine ühikhind. Tarbimise mahu al useks prognoositav maht pärast 2025. aastal Pähkli tn hoone ja 3 ühiselamu lammutamist ning asenduspind adena moodulmajade paigaldamist.
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.09.2027	31.10.2040	19 798,42	Taktikamaja ehitus (prognoos)
01.09.2027	31.08.2037	681,29	Taktikamaja sisustus (prognoos)
01.09.2027	31.08.2057	135 208,73	Lisa 6.7 (õppekeskuse majutus- ja õppehoone ehitustööd, prognoos)
01.09.2027	31.08.2037	8 321,02	Lisa 6.7 (õppekeskuse majutus- ja õppehoone tavaasisustus, prognoos)
01.09.2027	31.08.2032	38 599,32	Lisa 6.7 (õppekeskuse majutus- ja õppehoone erisisustus, prognoos)
01.06.2026	30.09.2032	13 777,49	Lisa 6.5 (Kase tn 61 garanteeritud toite rajamine, prognoos)
01.03.2026	30.09.2032	2 293,93	Lisa 6.6 (taktikamaja projekteerimine, prognoos)
01.01.2026	31.10.2040	41 347,48	Lisa 6.4 (Kase 61/12 moodulhoone arendus, prognoos)
01.01.2025	30.09.2032	18 342,21	Bilansiline (pinna muutus al 01.01.2025, muudatus nr 4)
01.06.2024	31.05.2029	687,36	Pisiparendus 2023 (lisa 6.2 alusel, tegelik maksumus)