



## Riigikogu kultuurikomisjoni avaliku istungi protokoll nr 172

Tallinn, Toompea

Esmaspäev, 22. jaanuar 2018

Algus 11.10, lõpp 12.46

**Juhataja:** Laine Randjärv

**Protokollija:** Merje Noorlind

**Võtsid osa:** Heidy Purga, Heljo Pikhof, Krista Aru, Toomas Jürgenstein, Toomas Väinaste, Yoko Alender, Atko-Madis Tammar (nõunik)

**Puudus:** Aadu Must, Viktoria Ladõnskaja-Kubits

**Kutsutud:** kollektiivse pöördumise esindajad SA Kalaranna Patarei esindajad Aleksander Laane, Patrick Rang ja Andrus Villem, SA Kalaranna Patarei, Eesti Muinsuskaitse Seltsi juhatuse liige ja Europa Nostra volikogu liige Helle Solnask ning SA Kalaranna Patarei esindaja ja Eesti Muinsuskaitse Seltsi juhatuse liige Tarmo Elvisto;

Riigihaldusminister Jaak Aab ja Rahandusministeeriumi riigivara osakonna juhataja Kaie Karniol, Riigi Kinnisvara AS arendusdirektor Timo Aarmaa, Kultuuriministeeriumi kantsler Paavo Nõgene, Muinsuskaitseameti peadirektor Siim Raie, Tallinna abilinnapea Andrei Novikov, Tallinna peaarhitekt Endrik Mänd ja muinsuskaitse osakonna juhataja Boris Dubovik (2. päevakorrapunkti juures)

### **Päevakord:**

1. Nädala töökava kinnitamine
2. Kollektiivne pöördumine "Patarei merekindlus on ohus" - arutelu

### **1. Nädala töökava kinnitamine**

#### **Komisjoni istung esmapäev, 22.01.2018 11:10 konverentsisaalis**

1. Nädala töökava kinnitamine
2. Kollektiivne pöördumine "Patarei merekindlus on ohus" - arutelu
3. Muud küsimused

#### **Komisjoni istung teisipäev, 23.01.2018**

1. Eesti Rahvusooper - tegevus ja tulevikuplaanid

Kutsutud: Rahvusooper Estonia Nõukogu esimees Arne Mikk ja peadirektor Aivar Mäe

### **Otsustati:**

#### **1.1 Kinnitada nädala töökava**

(konsensus: Laine Randjärv, Heidy Purga, Yoko Alender, Toomas Väinaste, Toomas Jürgenstein, Heljo Pikhof, Krista Aru).

#### **2. Kollektiivne pöördumine "Patarei merekindlus on ohus" – arutelu**

**Helle Solnask** tutvustas komisjonile kollektiivse pöördumise sisu. Pöördujad on veendunud, et Patarei merekindlusel on väga suur potentsiaal ning õige majandamise korral saaks sellest Eesti üks enam külastatavamaid kohti.

**Patric Rang** tutvustas lähemalt pöördumise seisukohti ning ettepanekuid. Unikaalne ja Euroopa seitsme enim hävimisohus mälestise nimekirja kuuluv Patarei kompleksi lagunemine tuleb peatada ja alustada koheselt selle renoveerimisega. Riigi Kinnisvara AS-i tegevus Patarei haldamisel ei ole siiani olnud heaperemehelik ning kompleksil on lihtsalt lastud laguneda. Patarei müük on pea 15-aastat korratud mantra, mis ei ole aga kunagi olnud isegi lähedal täitumisele. Uue detailplaneeringuga lubatud võimalused (uusehitised Patarei vahetus läheduses) rikuvad pöördumatult Patarei tervikliku üldilme. Lisaks on uusehitiste maht piisavalt suur rikkumaks Patarei ajaloolist väljanägemist, kuid liiga väike, et kaasnevast kasumist oleks võimalik rahastada Patarei renoveerimist. Rangi sõnul teevad pöördujad ettepaneku arendada Patareist välja avalikus kasutuses olev multifunktsionaalne kompleks, mis sisaldaks ankur-rentnikena erinevaid muuseume, mäluasutusi ja uurimiskeskusi ning täiendavalt ärilise iseloomuga lahendusi (poed, toitlustusasutused, konverentsiruumid jne). Mitte müüa Patarei kompleksi erainvestorile, vaid riigi, Tallinna linna, kodanikuühenduste ja erasektori baasil luua eraldiseisev organisatsioon Patarei arendamiseks. Tuua selle kaudu protsessi juurde täiendavat oskusteavet erinevatest valdkondadest, mis võimaldaks kaasata ka erinevaid EL vahendeid (struktuurifondid, otsetoetused, piiriüleised koostööprogrammid jne). Lisaks on ettepanek säilitada Patarei (peamiselt) avalikus omandis ja kasutuses olevana.

**Jaak Aab** tunnustas kollektiivse pöördumise esindajaid, et nad on aastaid Patarei üle südant valutanud. Aabi sõnul on Riigi Kinnisvara AS poolt tellitud detailplaneering Tallinna Linnavalitsuse käes ning ootab kehtestamist. Ministri sõnul arutati küsimust ka valitsuskabinetis, kuna tegemist on kaaluka otsusega, mis hõlmab erinevate ministeeriumide valdkondi. Kui kompleksi arendada, siis tuleks selleks võimalused leida suhteliselt kiiresti selliselt, et säiliks ajalooline kompleks ning tegemist peab olema suure osas avaliku ning ühiskondliku kasutusega. Kui aga lähiaastatel arendust ei tule, siis tuleb Patarei väga korralikult konserveerida. Aab rõhutas, et käesoleval hetkel ei ole keegi Patarei müügi protsessi algatanud. Valitsuskabineti otsus oli kaardistada muuseumide huvi ning see protsess on seatud kooskõlla riigieelarve strateegiaga, sest need võimalikud asutused peaksid tegema juba ka üürilepingu, juhul kui arendusse minnakse. Võimaliku erainvestori kaasamisel peab olema esmajärjekorras tagatud Patarei ajaloolise osa kordategemine. Aab nimetas, et 31. märtsil läheb ta võimaliku erainvestori kaasamise ettepanekuga valitsuskabinetti, kus on kaardistatud ka konkreetne avalik huvi muuseumide näol ning edasise kohta on vajalik poliitilist otsust.

**Paavo Nõgene** sõnul on oluline, et mälestise säilimine oleks tagatud ning kõige paremini säilib see aktiivse kasutuse läbi. Kultuuriministeerium on üheselt valmis kõikides protsessides osalema, et püüda leida kompleksile väärikas ja hea kasutus. Nõgene tõi välja ka mõtte korraldada rahvusvaheline ideekonkurss erinevate arendajate vahel. Karta ei tohiks erasektorist tulevat arendajat.

**Siim Raie** sõnul on muinsuskaitse seisukohast mälestise säilituskohustus igal omanikul. Statistika ei tõenda seda, et riik või kohalik omavalitsus oleks mälestistele parem omanik kui eraomanik. 25 % avariilistest mälestistest kuuluvad riigile ning kohalikule omavalitsusele. Muinsuskaitse eritingimused on olemas nii detailplaneeringule kui hoonele, mis tänaseks on küll kehtivuse kaotanud, kuid nende uuendamine ei ole keeruline. Raie nõustus Nõgene poolt öelduga, et mälestised säilivad kõige paremini siis, kui nad on aktiivses kasutuses. Kasutuseks on vaja ideed ning seda on otsitud. Ideed, mis kataks kogu pinna (ligi 30 000 m<sup>2</sup>), ei ole seni leitud. Raie lisas, et Patareil on kõik võimalused avatud ning eesmärki, mille kollektiivse pöördumise esitajad on teinud, on võimalik täita olenemata omandisuhtest.

**Andrei Novikov** selgitas, et Tallinna linna poolt on olulised kaks aspekti. Üks seondub detailplaneeringuga ning teine on muinsuskaitse pool. Detailplaneering, mis on täna kehtestamiseelses olukorras, ei riku Patarei muinsuskaitseväärtust ning on potentsiaalsetele

investoritele atraktiivsem, luues kompleksi kordategemiseks paremad võimalused võrreldes eelmisega. Linnal on ka oma nägemus fikseeritud eritingimustes (avalik funktsioon).

**Endrik Mänd** lisas, et kuna soov on näha muinsuskaitseobjekti aktiivses ning avalikus kasutuses ning oma iseloomult ehitisena on Patarei range struktuuriga, on tema võimalused kasutamiseks võrdlemisi piiratud. Ka Patarei väliümbrus tuleks avaliku ruumina kasutusele võtta. Mänd lisas, et oma olemuselt, suuruselt ja struktuurilt ei ole objekt klassikaline äriinvesteering, ehk selle üheselt erakätesse andmine tõenäoliselt ei täida seatud eesmärki kõige paremini ning seetõttu on avaliku sektori osalus kindlasti hanke ettevalmistamises, investeeringute tagamises ja ruumiprogrammi kokkupanemises äärmiselt suure tähtsusega. **Timo Aarmaa** sõnul on Riigi Kinnisvara AS viimase viie aasta planeeringuprotsessi ja ka Vabariigi Valitsuse otsuse alusel esimene ülesandepüstitus jõuda lahenduseni, et hoonete kompleks saaks korda. Soov on leida ja kontrollida, kas on võimalik kaasata erasektori arendajaid-investoreid, kellega leppida kokku tehingustruktuuris ning tingimustes, kus kompleks saaks korda ning riigi poolt väljendatud huvi (rendipinnad muuseumidele) saaks täidetud. Kui taoline tehingustruktuur ja tingimused on kokkupandavad ning turg on valmis selle vastu võtma, alles siis saab vara müügist rääkida. Riigi Kinnisvara AS on Patarei haldamisel käitunud heaperemehelikult – objekti korrastanud, hoidnud ning sinna ka investeerinud. Aarmaa sõnul on soov kvalifitseerida investorid erinevate tingimuste ning ideede kaudu selleks, et saada üldse müügiläbirääkimistele. Lisaks on soov seada tingimus, kus kõigepealt tuleb korrastada olemasolev hoonestus ja alles seejärel saab rääkida uue tegemisest.

Selleks, et müügi järel ei jääks objekt määramata ajaks uue omaniku kätte, kaalutakse ideed seada tähtajaline investeerimiskohustus kuni vara tagasiostu tingimuseni. Aarma selgitas, et töös on erinevaid lähenemisi ja lõpliku lahenduseni on soov jõuda märtsi lõpuks.

**Krista Aru** küsis SA Kalaranna Patarei seisukohta uue kehtestatava detailplaneeringu kohta. **Tarmo Elvisto** sõnul on uus detailplaneering ühise töö tulemusel paremaks saanud. Elvisto juhtis tähelepanu, et SA Kalaranna Patarei osutab tähelepanu ohule Eesti kinnisvara arendamise juures, kui taolise väärtusega kompleks lubatakse jagada 4-5 eraldi kinnistuks ning äriplaan erainvestorile müües ei taga kindlust kompleksi üles ehitamiseks.

**Andrus Villem** lisas, et erainvestorit on võimalik saada ainult komplekslähenedisega ning SA Kalaranna Patarei on selleks pakkunud välja variandi luua institutsioon, mis on tõeliselt huvitatud, et Patarei kasutusse saaks.

**Patrick Rang** täiendas, et vastava institutsiooni loomisel saaks erinevatest üle-euroopalistest koostööprogrammidest või Euroopa Komisjoni otserahastuse kaudu erinevatele programmidele Patarei jaoks ka taotlusi ette valmistada ja esitada. Äriühingule on toetuse taotlemine keerulisem ja ka omaosaluse määr on palju kõrgem. Seega on igati mõistlikum mitte lasta seda äriühingul teha.

**Krista Aru** küsis Patarei merekindluse ekspertiisi tellimise kohta.

**Timo Aarmaa** sõnul viidi viimane põhjalik uuring läbi aastal 2005. aastal ning nii põhjalikke uuringuid ei ole Riigi Kinnisvara pidanud vajalikuks uuesti tellida, kuna hoone seisukord on sama ning tehtud uuring on pädev ka täna. Küll aga on tellitud ehitustehnilisi hinnanguid selleks, et jooksivaid töid objekti hoidmiseks ning võimaluste piires parendamiseks teha.

**Yoko Alender** küsis Patarei merekindluse ajutise kasutuse võimaluste kohta sarnaselt Telliskivi Loomelinnakule.

**Jaak Aab** sõnul, juhul kui on vaja hoone tõsine konserveerimine ette võtta, on territooriumi kindlasti võimalik ka avalikult kasutada. Lisaks, enampakkumise korral küsitakse kindlasti ka äriplaani ja ideed. Kui seal sees on ajutine kasutus, mida annab kasutada, siis see on tervitatav.

**Timo Aarmaa** täiendas, et kindlasti on võimalik, et arendaja/investor saab kompleksi etapikaupa arendades selle teatud osi kasutada, aga põhimahus on kompleks ikkagi suur väljakutse. Selleks, et hakata hoone esimesel korrusel kohvikuid või restorane pidama, on vaja kapitaalsemat lähenemist.

**Heidy Purga** küsis võimaliku kasutusõiguse saamise korral SA Kalaranna Patarei plaanide kohta seda mälestisena säilitada ning avalikku kasutusse jätta.

**Andrus Villem** selgitas, et sihtasutus ei soovi Patareid enda kasutusse. Loodav sihtasutus peab olema suunatud ühele eesmärgile, et Patarei korda saaks.

**Toomas Väinaste** küsis varasemate investeringuvõimaluste kasutamata jätmise kohta.

**Timo Aarmaa** selgitas, et kümme aastat tagasi oli lähenemine sarnane tänasele, et hüpoteetiliste mõtete pealt põhjapanevaid kokkuleppeid teha on keeruline.

**Laine Randjärv** tänas istungil osalejaid.

#### **Otsustati:**

##### **2.1** Jätkata arutelu komisjonis

(konsensus: Laine Randjärv, Krista Aru, Yoko Alender, Heidy Purga, Toomas Väinaste, Toomas Jürgenstein).

(allkirjastatud digitaalselt)

Laine Randjärv

Juhataja

(allkirjastatud digitaalselt)

Merje Noorlind

Protokollija