



Riigi Kinnisvara AS
info@rkas.ee

Teie 05.02.2025

nr YLD-21/2025-4

Meie 28.02.2025

nr 3-1/146-2

**Vesilennuki 6 // 8, Tallinn hoonestusõigus ja
Lennusadama ala**

Kultuuriministeerium tegi juba 2018. aastal (meie 23.04.2018 kiri nr 3-1/1037-1) ettepaneku riigi kasuks seatud hoonestusõiguse lõpetamiseks või tagasi andmiseks Riigi Kinnisvara AS-ile kui kinnistu omanikule. Nägime juba siis ette, et riigil ei ole vahendite puudumise tõttu võimalik teostada hoonestusõiguse tähtaja saabumise kuupäevaks lepingust tulenevaid ning veel täitmata kaide nr 36 ja 36a renoveerimis- ja ehitustöid.

Hoonestusõiguse lepingu punkti 3.3 alapunktides nimetatud töid ei olnud võimalik lõplikult teostada ja kaisid täies mahus renoveerida, kuna Eesti Meremuuseumile välisvahenditest Lennusadama arendusprojektide elluviimiseks eraldatud toetused ammendusid ning 2011. aastaks tehtud tööde maksumus ületas juba oluliselt hoonestusõiguse lepingus fikseeritud hüvitamisele kuuluvate investeeringute maksimaalset mahtu (30 mln EEK). Lepingus nimetatud kaidega nr 36 ja 36a seotud tööd on tänaseks küll teostamata, kuid aastatel 2019-2025 on Kultuuriministeerium ja Sihtasutus Eesti Meremuuseum teostanud nimetatud kaide avariiremont- ja täitetöid ca 310 000 euro ulatuses, et likvideerida tormikahjusid ning tagada kaide püsimine. Lisaks teostati sihtasutuse tellimusel 2017. aastal kaide seisukorra ekspertiis, 2021. aastal valmis põhiprojekt kaide rekonstrueerimiseks ning olemas on ka kehtiv ehitusluba (ehitusloa tähtaeg 06.07.2027, keskkonnaloa tähtaeg 01.04.2026). Ehitusprojekt hõlmab lisaks C ja D kaide (endiste nimedega kaid nr 36 ja 36a) rekonstrueerimisele ka E kai ehitust, et sadam ja akvatoorium oleks ilmastiku eest paremini kaitstud. Ehitustööde prognoositav maksumus on ca 7,76 mln eurot.

Alates 2019. aastast on Lennusadama kaide rekonstrueerimine Kultuuriministeeriumi kinnisvara juhtimiskava prioriteetsete investeeringuprojektide nimekirjas, kuid senimaani ei ole vajalikke investeeringuid riigieelarvest kahjuks eraldatud. Seega ei ole meil võimalik seni täitmata hoonestusõiguse lepingust tulenevad kohustusi täita hiljemalt 31.12.2025-ks.

Hoonestusõiguse leping sõlmiti pea 19 aastat tagasi. Lepinguperioodi jooksul on tegelik olukord hoonestusõiguse alal ning ka lepingupoolte õiguste ja kohustuste vahetõttu oluliselt muutunud. Kaide lõplikuks renoveerimiseks vajaliku investeeringu riigieelarvest rahastamise võimalused lähiaastatel on ebaselged. Nimetatud asjaoludest tulenevalt ei pea me otstarbekaks taotleda hoonestusõiguse ja lepingust tulenevate kohustuste täitmise tähtaja pikendamist.

Eelnevat arvestades ei ole Kultuuriministeeriumil vastuväiteid hoonestusõiguse ennetähtaegsele lõpetamisele ja Riigi Kinnisvara AS-i nimele kandmisele. Samuti ei nõua Kultuuriministeerium hoonestusõiguse lepingu ennetähtaegse lõppemise hetkeks hoonestusõiguse tasuga tasaarveldamata investeeringute summa hüvitamist Riigi Kinnisvara AS-i poolt eeldusel, et ka Suur-Karja 23 / 15076 Tallinn / 628 2222 / min@kul.ee / www.kul.ee / Registrikood 70000941

Riigi Kinnisvara AS ei esita lepingu lõppemisel Kultuuriministeeriumile täiendavaid (rahalisi) nõudeid seoses lepingust tulenevate kohustuste mittetäitmisega.

Kuivõrd Sihtasutus Eesti Meremuuseum on huvitatud Lennusadama kaide ala edasisest kasutusest, siis teeme ettepaneku, et see võiks pärast hoonestusõiguse lõpetamist toimuda läbi üürilepingu sarnaselt täna muuseumi kasutuses olevate Lennusadama piirkonna hoonete ja muude aladega. Alates 2026. aastast üürisuhtele ülemineku eelduseks on selleks vajalike üürivahendite eelarvestamine ja eraldamine riigieelarvest. Palume selleks Riigi Kinnisvara AS-il esitada (hiljemalt üüriteatiste esitamise tähtjaks, 1. aprilliks) Sihtasutusele Eesti Meremuuseum ja Kultuuriministeeriumile üüripakkumine, mis oleks võimalik võtta aluseks 2026. aasta eelarve planeerimisel ja riigieelarvest vahendite eraldamise taotlemisel.

Üüripakkumise koostamisel palume eelarvestada ka piisav remondikomponent C ja D kai jooksvate (iga-aastaste) avariiremonttööde kulude katmiseks, kuniks puudub rahastus kaide terviklikuks renoveerimiseks. Muude üüri- ja kõrvalteenuste (tehnohooldus, heakord, tarbimisteenused, tugiteenused) vajadus ning mahud palume kaardistada koostöös Sihtasutusega Eesti Meremuuseum.

Mis puudutab Tallinna linnaga sõlmitud halduslepingust nr 2-6/200 tulenevaid kohustusi alade II ja IV osas, siis on ka Lennusadama promenaadi rajamine alates 2022. aastast arvatud Kultuuriministeeriumi kinnisvara juhtimiskava prioriteetsete investeeringuprojektide nimekirja.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristiina Alliksaar

kantsler

Teadmiseks:

Sihtasutus Eesti Meremuuseum

Erle Toiger 628 2229

erle.toiger@kul.ee