

Tallinna sihi ülemise ja Tallinna sihi alumise tuletorni avaliku operaatorteenuse kontsessioonile eelneva turu-uuringu kokkusaamise protokoll

Kokkusaamine toimus 16.10.2024 kell 10-11.30 Transpordiameti kontoris asukohaga Teelise 4, Tallinn.

Kokkusaamisel osalesid Transpordiameti haldur Andres Unn, jurist Helen Härmson ja Mittetulundusühing Eesti Tuletorni Muuseum (80372253) juhatuse liige Ego Riener.

Kokkusaamisel arutati turu-uuringule esitada soovitud materjale.

Transpordiameti töötajate vahelise juhusliku vestluse käigus selgus, et Mittetulundusühing Eesti Tuletorni Muuseum (ETM) esitas 3.11.2023 riigihangete registris avaldatud Tallinna sihi ülemise ja Tallinna sihi alumise tuletorni avaliku operaatorteenuse kontsessioonile eelnevale turu-uuringule oma materjalid, kuid teadmata põhjusel need hankijani (H) ei jõudnud. Mittetulundusühing Eesti Tuletorni Muuseum ei olnud teadlik, et materjalid hankijani ei jõudnud ning asus seisukohale, et tema ettepanekuid ei arvestatud ning seega jättis hankes osalemata. Samuti ei teadnud hankija materjalide esitamisest ja ei saanud nendega arvestada ning sellest teada saamisel palus hankija materjalid uuesti esitada ning 23.09.2024 edastas Mittetulundusühing Eesti Tuletorni Muuseum materjalid e-postiga (registreeritud hankija dokumendiregistris 1.5-7/16707-1) ning materjalide aruteluks said osalised 16.10.2024 kokku Transpordiameti kontoris ja käsitlesid järgnevat:

Oma turu-uuringule esitatavaid seisukohti esitab Mittetulundusühing Eesti Tuletorni Muuseum juhatuse liige Ego Riener, kes selgitab, et on olnud alates Mittetulundusühing Eesti Tuletorni Muuseumi loomisest huvitatud Tallinna alumise tuletorni linnaku kasutamisele võtmisest ning pidanud pikalt läbirääkimisi Veeteede Ametiga, kuid läbirääkimised vaibusid ja suhtlus lõppes 2016 oktoobris.

ETM: Kogu kompleksis peavad toimuma multifunktsionaalsed tegevused ning tuletorni avamine külastajatele. Ning tingimus, et see peab olema teatud ajal avatud ei ole mõistlik vaid tuletorn on pigem vaja avada siis kui on huvilisi.

H: On olnud kahtlusi, et seda külastajatele ei avatagi kui kasutusleping on sõlmitud vaid tehakse sinna nt elamu ja seega seati tingimuseks, et see peab olema avalikult avatud mingi aja.

ETM: 1,5 miljonit investering mis on vaja teha on suur, kasutusse antavad ruumid ei ole suured aga nt kohviku avamiseks on vaja avarust. Ja arvestada tuleb ju ka muinsuskaitse reeglitega.

H: Muinsuskaitse tingimused on ainult tuletornile ja teistes hoonetes (Valge 3) on vabad käed vastavalt tehnilistele võimalustele. Sarnaselt on juhtunud ülemise tuletorni (Tuletorni 1) juures kus linnak on ümberehitatud. Ülemine tuletorn ise on piisavalt korras ja selle saab koheselt kasutusse võtta ja avada külastajatele.

ETM: Ajaline avatud olemise piirang ei ole mõistlik ja see võiks olla avatud läbi broneerimise, sest keegi ju ei tule niisama möödaminnes.

H: Tegelikuses on alati olnud juhuslikke inimesi, nii et kui oleme ise mingil põhjusel tornis siis keegi mööduja tuleb ja sooviks üles pääseda.

ETM: Kui tuletorn oleks 30 tundi nädalas avatud siis peaks töötasu maksma vähemalt 300 eurot nädalas ja see ei ole äriliseks tegevuseks piisav.

ETM: Ülemise torni avamine kuue kuu jooksul on mõistlik. Alumise torni investering tuleb aga teha kohe ja investeringu tagasi teenimine on pika aja jooksul. Alumise torni hoonete taastamiseks olen kunagi tellinud projekti. Keeruline on vastata kuidas ma näeksin selle kasutusele võtmise lahendust. Kommunikatsioonide tegemine jääks siis omanikule?

H: Pigem omanik on nõus aga korraldab ja tasub kasutaja. Elektri puhul peaks olema eraldi liitumine nagu on juba teistes tuletornides.

ETM: Elektrit oleks vaja 160 amprit.

H: Täna on vist 200 amprit juba aga kui on vaja juurde osta siis ostaks kasutaja. (pärast kokkusaamist on täpsustatud, et tänase seisuga on kogu Valge 3 kinnistu elektriks 120A (millest tõenäoliselt enamuse kasutab hankija) ning seega on sellise vajaduse juures kasutajal vaja seda ise juurde osta)

ETM: Kuidas on maandatud risk, et kui muutuvad põhimõtted ja öeldakse lepingud üles nt viie aasta pärast?

H: Lepingus on seda kajastatud.

ETM: See on rahaline kompensatsioon aga kuidas jääb aja ja know howga, mis on ka oluline panus.

H: Huvi ei ole praegu seda lepingut üles öelda ja pigem on huvi, et see ei ole ehitusprojekt vaid oluline on pigem, et see oleks toimiv ja atraktiivne.

ETM: Kui ühel hetkel ikkagi riigikinnisvara ütleb, et kõik lepingud tuleb üles öelda siis kuidas ikkagi jääb?

H: Mõte ei ole, et see oleks ehitusprojekt, et keegi tuleb ja ehitab valmis ja kõik vaid pigem on ikka oluline, et see koht toimiks.

ETM: Minu soov on ka pigem selle toimimine ja see ei saaks ikkagi olla mingi suvaline asi vaid peaks olema ka stiilne kuhu soovin ikka täiega panustada. Minu mõte oleks ikkagi, et ehk oleks mõistlik see maha müüa, et oleks eraomandis ja siis oleks tegijal kindlus.

H: Puudub soov kinnistut müüa, et ei juhtuks nii nagu näiteks ülemise tuletorni korral, et rajatakse elamud, vaid oluline on ikkagi, et tuletorni linnak säiliks riigiomandis täieliku kompleksina.

ETM: Kas Valge 3 kinnistu jagamist ei ole kavatsatud? Toetusi on lihtsam vist kaasata kui kinnistu on eraomandis.

H: Kinnistu jagamist ei ole plaanis ja kasutusse antakse joonisel olev punasega piiratud ala (lisatud). Piirdeaed on osaliselt Valge 3 Transpordiameti hoone pool, kuid rajada tuleb uus piire ümber kasutusse antava osa. (pärast kokkusaamist otsustas hankija siiski seda tingimust muuta)

ETM: Kindlustused ja sellega seotud tingimused on mõistlikud ning need on vajalikud ka kasutajale.

ETM: Toitlustuskoha pidamisel on takistuseks ka, et keelatud on alkoholi jae ja hulgimüük.

H: Mõte oli, et sinna tuleb ikka kohvik või toitlustuskoht, kus alkoholi võib müüa. Alkoholi jae- ja hulgimüük ei ole lubatud ning ka Tallinna linna soov oli, et sinna ei tuleks nt alkoholipood.

ETM: Tingimustest ei tule välja, et kohvikus tohib alkoholi müüa. Samuti majutuse osa, et ei ole aru saadav, et oleks lubatud atraktiivne majutus. See osa tuleks paremini lahti kirjeldada, et oleks üheselt aru saada, et te ei soovi alkoholi poodi ja nt tööliste majutamist.

ETM: Tundub, et see alumise tuletorni kahe aasta pärast avamise tingimus on ka piiripealne. Liitumised kommunikatsioonidega. Elektriga on vist lihtne. Veega on vaja projekti ja liitumist.

ETM: Miks otsustati kasutusse anda 20 aastaks? Miks mitte 50 aastat?

H: Vastavalt ettevalmistuse käigus küsitud hinnandustamisele võiks kümne aastaga tagasi teenida investeeringu ja kümme aastat võiks olla siis kasumi teenimiseks. Kui muudaksime tingimusi ja sõlmiksime lepingu 50 aastaks siis tuleb kindlasti muuta ka teisi tingimusi riigi kasumlikkuse jaoks.

ETM: Seal ei olegi siis midagi atraktiivset ettevõtjale. See tuleb läbi mõelda väga hoolikalt, et lihtne oleks kui ostad maa, ehitad maja ja müüd maha, siis on tasuvust lihtne hinnata aga selle objekti osas tuleb kõik väga hästi läbi mõelda, et oleks tasuv.

ETM: Hoonestusõigus võiks olla seatud siis ka 20 aastaks, kas see tagaks ettevõtjale parema kindluse?

H: Praegusel juhul ei ole hoonestusõiguse seadmine olnud arutusel ning seda ei seata.

ETM: Ma tõstan esile asju mis minu arust võiks olla keerulised kohad, et ennast kaitsta. Üks asi on töötasu ja raha aga tegelik on veel juba see mis on see panus seal taga. Kui lepingu ennetähtaegsel lõppemisel makstakse tõendatud kulust 40% siis see ei ole aus minu seisukohast.

H: On ikkagi soov, et sellest saaks toimiv asi mitte lihtsalt, et keegi ehitaks midagi ja siis ütleks lepingu üles ja võtaks rahana välja.

ETM: Lepingu punkt 11.6 ei ole kohane, et kasutaja sooviks 30 päevaga välja astuda kui investeering on juba tehtud. See on kasutajale ju kahjulik.

H: See tingimus on pigem kasutaja kasuks, et juhul kui tema arvates on vajalik rikkumise korral leping üles öelda.

H: Kasutustasu saab olla investeerimisperioodil erinev, ajal kui tornid ja hooned ei ole veel tegutsevad.

ETM: Keeruline, et ei klapi see kõik kokku. Keeruline on panna kõik see omavahel klappima.

H: Võibolla lahendab olukorra kui teha ühine pakkumise mitme ettevõtja poolt. Näiteks ei taheta seda ka täielikult büroopindadeks. See pakkumine ei ole mõeldud ka heategevuse mõttes vaid peaks olema kasutajale ikka äriline projekt.

ETM: Kas kuulutate välja uue hanke?

H: Jah meil on kavas kuulutada välja uus hange.

ETM: Kas saan koos ehitajaga minna hooneid vaatama?

H: Saab aga hankes kõigile välja kuulutatud ajal.

ETM: Tähtaeg võiks ikkagi olla vähemalt 30 aastat, et investearingu ja tasuvuse suhtes on see vajalik. Kui teha tähtaega pikemaks siis kindlasti ei tohiks ka teha proportsiooni kallimaks, sest siis ei ole see pakkumine atraktiivne.

H: Riigivara seadusega tuleb riigivara anda kasutusele turuhinnaga ning väiksema tasu korral peab see olema põhjendatud.

ETM: Hinna ja perioodi määramisel tuleks lähtuda, et kui hankel pakkujaid ei olnud siis tuleks asjaolusid muuta kasutajale soodsamaks. Oluline oleks tagada see, et poole lepingu pealt asjast ilma ei jääks ja kaaluma peaks ikkagi ka perioodi pikendamist. Kui vaadata hetkel olevaid tingimusi siis on see ka ju riigile tulus leping, sest kui investearing ära jagada siis on see tavaline turuhind üürimisel saamiseks. Selle puhul on oluline märksõna see, et peab investearima oma olemasolevat raha, hooneid tagatiseks panna ei saa ja seega peaks olema pakkumine niipalju atraktiivne, et see huvi tekiks. Toitlustusäri ei ole ka tagatud vaadates eriti viimasel ajal toimunud nt Covid jne. Lahendus võiks olla ikkagi võõrandamine, et siis saaks ettevõtja kindluse.

H: Kui hooned võõrandatakse, siis ei ole kindlust, et need hooned autentsetena säilitatakse ja hoitakse avatuna külastajatele, mis on riigi soov. Täna ei ole võimalik hoida tuletorne avatuna, sest see ei ole riigi põhitegevus. Sarnastel tingimustel hästi toimiv on Sõrve tuleorn, kus on samuti oluline osa lisateenustel.

ETM: Oluline on luua hea turundus ja ainult muuseumina ei toimiks ja lisaks kõrvale on ka veel midagi tasuvat vaja. Tornide ühiselt kasutusse andmine on mõistlik aga mingitel juhtudel võiks olla hea ka eraldi.

H: Torni avamisel külastajatele on vajalik ka Päästeameti luba. Arvestada tuleb ka kohalike elanikega ülemise tuleorni korral. Neil oli võimalik anda ka oma seisukohti aga kui nägid meie tingimusi siis lisada midagi ei soovinud. Mõned korrad on seal juba üritusi korraldatud nt openhouse ja siis ei ole elanikel probleemi tekkinud aga neid olukordi on ka olnud vähe ja eelregistreerimisega.

/allkirjastatud digitaalselt/

Helen Härmson
protokollija