



# KLIIMAMINISTEERIUM

## K Ä S K K I R I

Tallinn

20.05.2024 nr 1-2/24/221

Riigivara kontsessioonilepingu sõlmimise menetluse  
korras kasutamiseks andmine (Tallinna tule tornid)

### 1. ASJAOLUD

Kliimaministeeriumi valitsemisel ning Transpordiameti valduses on Harju maakonnas Tallinna linnas asuvad:

- 1) Tallinna sihi ülemine tule torn koos kinnistuga, Tule torni tänav 1 (kinnistu registriosa nr 13842850, katastritunnus 78401:101:4054, sihtotstarve transpordimaa, pindala 324m<sup>2</sup>, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV89370 (lisa nr 1)) ja
- 2) Tallinna sihi alumine tule torn koos kinnistuga osaliselt, Valge tn 3 (kinnistu registriosa nr 1225501, katastritunnus 78401:115:1570, sihtotstarve transpordimaa, pindala 7437m<sup>2</sup>, kasutusse antakse lisatud kuvatõmmisel punasega piiritletud mõtteline ala ca 4700m<sup>2</sup> (lisa nr 2), riigi kinnisvararegistri objekti kood KV1310) (edaspidi Tallinna tule tornid).

Kinnistutel asuvad tule tornid on distantstilt reguleeritavad töötavad navigatsioonimärgid meresõiduohutuse tagamiseks ning nende töökorras hoidmise eest vastutavad Transpordiamet ja Riigilaevastik.

Avalik huvi külastada Tallinna tule torne on olnud suur. Tallinna sihi alumise tule torni linnaku ajalooline kompleks on üks vähestest, mis on säilinud tervikuna ja on riigi omandis, aga hooned on väga halvas seisukorras ning vajavad tervikuna rekonstrueerimist.

Transpordiamet esitas 16.01.2024. a kirjaga nr 1.1-6/24/747-1 Kliimaministeeriumile taotluse Tallinna tule tornide kasutusse andmiseks kontsessioonilepingu sõlmimise menetluses edukaks tunnistatud pakkujale (edaspidi: ka kasutaja). Taotluse kohaselt on Transpordiamet valmistanud ette dokumendid kontsessioonilepingu sõlmimise menetluses Tallinna tule tornide rekonstrueerimiseks ja kasutusse andmiseks avalikkusele tule tornide tutvustamiseks ja nende külastamise võimaluse pakkumiseks ning lisateenuste osutamiseks. Osa hooneid vajab rekonstrueerimist ning esitatud dokumentide kohaselt on tõenäoline hoonete taastamise maksumus 1 358 800 eurot. Hoonete taastamise maksumuse tasuvuse tõttu on vajalik kontsessioonilepingu tähtaeg 20 aastat. Kinnisasjade samaaegselt kasutamiseks andmine tule torni tutvustamise ja külastamise eesmärgil ei raskenda Transpordiameti väitel tule torni otstarbekohast kasutamist navigatsioonimärgina.

Riik soovib kaasata erakapitali riigivara suures mahus rekonstrueerimiseks ning seetõttu tuleb riigivara kasutusse andmisel lähtuda ka riigihangete seadusest.

Riigivaraseaduse (RVS) § 2 lõike 3 kohaselt kohaldatakse riigivara suhtes, mille kohta on teises seaduses kehtestatud eriregulatsioon, käesolevat seadust eriseaduses sätestatud arvestades.

Riigihangete seaduse (RHS) § 4 punkti 13 kohaselt on kontsessioonileping ühe või mitme ettevõtja ja ühe või mitme hankija vahel sõlmitud hankeleping, mille puhul kontsessioonääri tasu seisneb kas ainult õiguses ehitist ekspluateerida või teenust osutada või selles õiguses koos rahalise maksega ja nõudluse või pakkumisega seotud äririsk läheb üle kontsessioonäridele.

Meresõiduohutuse tagamise navigatsioonimärgina on Tallinna tuletornid eriotstarbeline riigivara, mis ei ole tavapärasel tsiviilkäibes. Seetõttu ei tellitud kasutustasu hariliku väärtuse väljaselgitamiseks eksperdihinnangut. Tallinna tuletornide kasutustasu kujuneb kontsessioonilepingu sõlmimise menetluse tulemusena.

Lisaks kasutustasule on kasutaja kohustuseks kanda kõik riigivara kasutamisega seotud kõrvalkulud, mis tulenevad riigivara käitamisest, hooldamisest, korrashoiust ja riigivara säilimiseks tehtavast remondist jm toimingutest. Kasutaja kohustub viima tuletornide hooned vastavusse külastuste korraldamiseks õigusaktidega ettenähtud ohutusnõuetega. Külastajate ohutuse eest vastutab kasutusse võtja.

Kontsessioonilepingu oluliseks osaks on ka professionaalne ja hästi korraldatud tuletornide avaliku külastamise ja tutvustamise teenus koos põhitegevust toetavate lisateenustega (meresõidu ja/või ohutusega seotud muuseumi pidamine, noortele suunatud huvitegevuse edendamine, näituste korraldamine, toitlustamine, sh ürituste korraldamine, suveniiride jms müük või muu sarnane tegevus). Kontsessioonilepingu sõlmimise menetluses hinnatakse koos kasutustasuga kasutaja esitatud operaatoriteenuse ideekirjeldust.

Tallinna tuletornide kasutusse andmise tähtajaks on kavandatud 20 aastat, et tagada kasutajale hoonete rekonstrueerimiseks tehtava investeeringu tasuvus.

RHS § 136 kohaselt on kontsessioonilepingu kestus kuni viis aastat või kuni kontsessioonäril on mõistliku aja jooksul võimalik teenida tasa investeeringud, mis on tehtud teenuse osutamiseks või ehitise käitamiseks ja mis on olnud vajalikud konkreetse hankelepinguga seotud eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas kontsessioonilepingu sõlmimise ja kontsessioonilepingu kestuse ajal tehtud investeeringud koos investeeritud kapitali tootlusega.

RVS § 19 lõige 2 punkti 2 kohaselt võib üksnes Vabariigi Valitsuse nõusolekul valdkonna eest vastutav minister või riigisekretär otsustada kinnisasja kasutamiseks andmise tähtajaga üle 10 aasta.

Vabariigi Valitsus on 29.04.2024 korraldusega nr 90 andnud nõusoleku Tallinna tuletornide kasutusse andmiseks tähtajaga 20 aastat.

## 2. OTSUS

Riigivaraseaduse § 2 lõike 3, § 19 lõike 1 ja § 19 lõike 2 punkti 2 alusel, kooskõlas riigihangete seadusega ning keskkonnaministri 28.04.2010. a määrusega nr 14 „Kliimaministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara kasutamiseks andmise ja võõrandamise kord“:

2.1. anda Kliimaministeeriumi valitsemisel ning Transpordiameti valduses olevad

2.1.1 Harju maakonnas Tallinna linnas Tuletorni tänav 1 (kinnistu registriosa nr 13842850, katastritunnus 78401:101:4054, sihtotstarve transpordimaa, pindala 324m<sup>2</sup>, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV89370) ja

2.1.2 Tallinna sihi alumine tuletorn koos kinnistuga osaliselt, Valge tn 3 (kinnistu registriosa nr 1225501, katastritunnus 78401:115:1570, sihtotstarve transpordimaa, pindala 7437m<sup>2</sup>, kasutusse antakse lisatud kuvatõmmisel punasega piiritletud mõtteline ala ca 4700m<sup>2</sup>, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV1310) koos järgmiste hoonetega:

- 2.1.2.1 hoone Tallinna Põhja-Tuletorn, aadress Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa Valge tn 3/2; (ehitisregistri kood 120220073, suletud netopinnaga 76 m<sup>2</sup>, peamine kasutus otstarve muu transpordihoone, nagu näiteks tuletorn, hoone seisukord „3 - remonti vajav“, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV1310H1);
- 2.1.2.2 hoone tsaariaegne elamu, aadress Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa Valge tn 3/3 (ehitisregistri kood 120838073, ehitisealuse pinnaga 194,3 m<sup>2</sup>, peamine kasutus otstarve muuseum, kunstigalerii, hoone seisukord „3 - remonti vajav“, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV1310H2);
- 2.1.2.3 hoone tsaariaegne elamu, aadress Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa Valge tn 3/4 (ehitisregistri kood 120083071, ehitisealuse pinnaga 204,4 m<sup>2</sup>, peamine kasutusotstarve muuseum, kunstigalerii, hoone seisukord „3 - remonti vajav“, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV1310H3);
- 2.1.2.4 hoone Tallinna alumise tuletorni kelder, aadress Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa Valge tn 3 (ehitisregistri kood 121312345, suletud netopinnaga 17,5 m<sup>2</sup>, peamine kasutamise otstarve muu erihoone, hoone seisukord „2 - lammutamist vajav“, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV1310H4);
- 2.1.2.5 hoone Tallinna alumise tuletorni abihoone nr 3, aadress Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa Valge tn 3 (ehitisregistri kood 121312352, suletud netopinnaga 58,8 m<sup>2</sup>, peamine kasutamise otstarve muu erihoone, hoone seisukord „3 - remonti vajav“, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV1310H10)

(edaspidi kinnistud, käskkirja lisad nr 1 ja 2)

kontsessioonilepingu sõlmimise menetluse korras kasutada edukaks tunnistatud pakkujale.

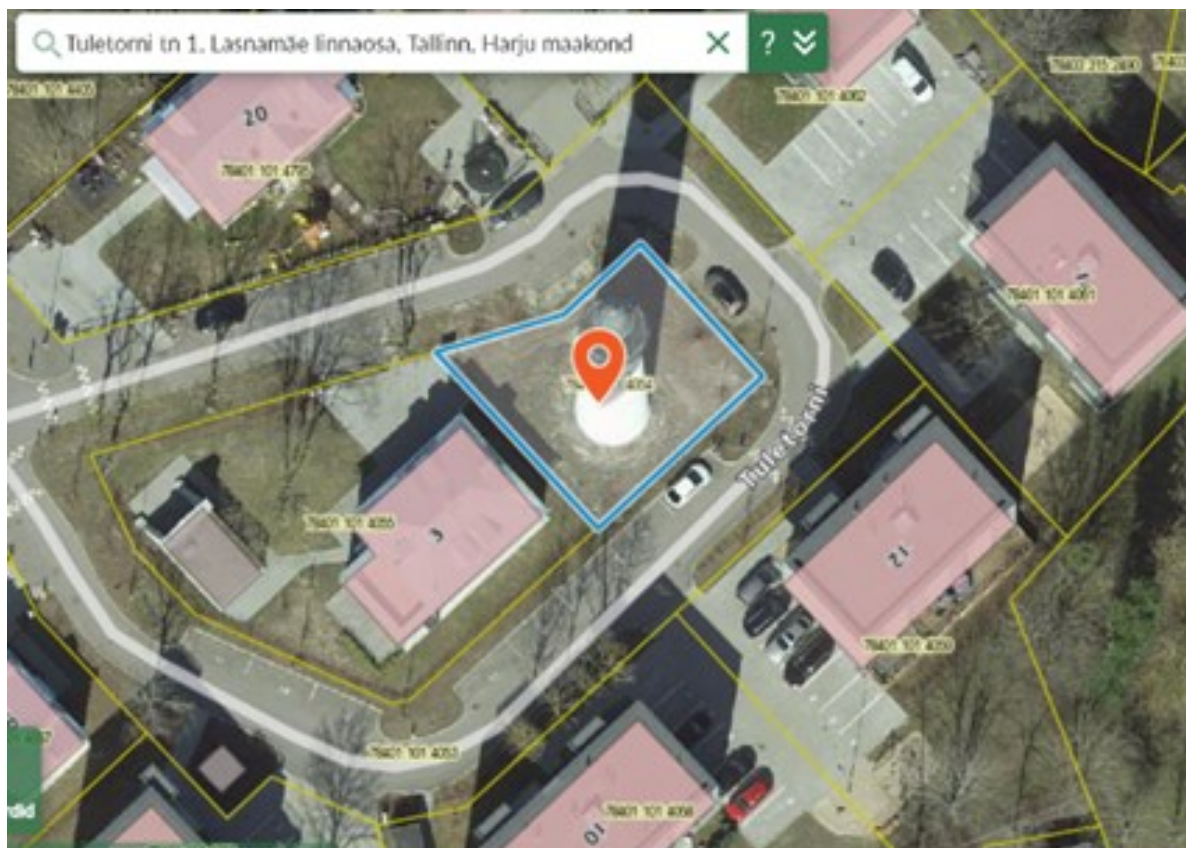
- 2.2. anda punktis 2.1 nimetatud kinnistud kasutada järgmistel tingimustel:
  - 2.2.1 kinnistud antakse kasutamiseks nendel asuvate tuletornide avalikkusele tutvustamise ja külastamise eesmärgil;
  - 2.2.2 kinnistud antakse kasutamiseks tähtajaga 20 aastat;
  - 2.2.3 kinnistute kasutustasu kujuneb kontsessioonilepingu sõlmimise menetluses;
  - 2.2.4 kinnistute kasutustasu suurust on omanikul õigus üks kord aastas alates lepingu sõlmimisele järgnevast 49-ndast kuust suurendada 5% aastas juhul, kui tarbija hinnaindeks (THI) muutmisele eelneval kalendriaastal tõusis 5% või rohkem;
  - 2.2.5 kasutusse võtja tasub kõik riigivara kasutamisega seotud kõrvalkulud, maksud ja koormised, mis tulenevad riigivara käitamisest, hooldamisest, korrashoiust ja muudest riigivara säilimiseks tehtavatest toimingutest.
- 2.3. käskkirjale on lisatud kontsessioonilepingu projekt koos lisadega (lisa 3).
- 2.4. Transpordiamet korraldab riigivara kontsessioonilepingu sõlmimise menetluse, lepingu sõlmimise edukaks tunnistatud pakkujaga ning lepingu andmete sisestamise riigi kinnisvararegistrisse. Volitan Transpordiameti peadirektorit edasivolitamise õigusega allkirjastama sõlmitava lepingu ning kasutama kõiki lepingus kontsessiooni andjale antud õigusi ja täitma kohustusi.
- 2.5. käskkirja on võimalik vaidlustada halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul käskkirja teatavaks tegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

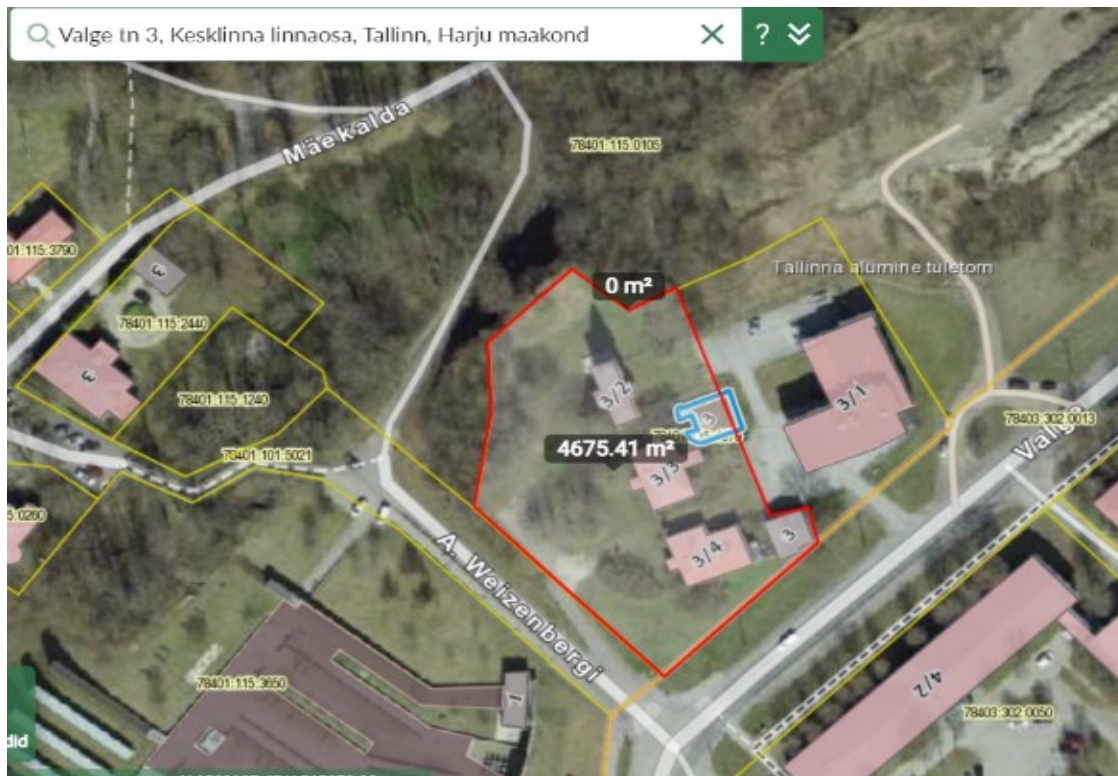
Kristen Michal  
kliimaminister

Saata: Transpordiamet

Lisa 1 Kinnistu Tule torni tn 1, Tallinn



Lisa 2 Kinnistu Valge tn 3, Tallinn



Tallinna sihi alumise tule torni kasutusse antava ala suurusega ca 4700m<sup>2</sup> piir.