

# OOTUSTE JA HIRMUDEGA LAETUD PATAREI

Triin Talk

Patarei merekindlus on esimene Eesti mälestis, mille on Euroopa muinsuskaitseorganisatsioon Europa Nostra valinud Euroopa seitsme enim ohustatud mälestise hulka. Seitsme enim ohustatud mälestise programm algatati 2013. a. Selle eesmärk on juhtida tähelepanu hävimisohus mälestistele ning koondada avaliku ja erasektori jõud kohalikul, riiklikul ja Euroopa tasandil, et leida võimalused need paigad päästa. Valik tehakse muidugi objektide seast, mida riikidest esitatakse, ja selle info põhjal, mis sealt tuleb.

Tahtmata kuidagi väita, et Patareiga on kõik hästi ja selle olukorrale ei peaks tähelepanu pöörama, saab siiski loendada hulgaliselt mälestisi Eestis, mis võivad hävida tõenäolisemalt kui Patarei. Nende seas on hulk koolimaju, mis jäävad tühjaks koolireformi tõttu, vallamaju, mis kaotavad funktsiooni haldusreformi järel, raudteejaamu, mille korrashoiuks ei piisa Eesti Raudteel raha, ja tuletorne, millega on sama probleem Veeteede Ametil. Lisanduvad vesiveskid, mis ei saa karmistunud keskkonnanõuete tõttu tegevust jätkata, ja maakirikud, mille kogudused on kokku kuivanud ... Erinevalt neist on Patareil vähemalt omanik (Riigi Kinnisvara AS, RKAS), kes on suuteline tormi järel hoonete katuseid lappima ja ala arendamiseks detailplaneeringu koostamist rahastama. Sama ei saa kahjuks öelda suure osa Eesti ehituspärandi omanike kohta.

Eesti Muinsuskaitse Seltsi sõnastatud hirmud ja kõhklused, mis tõid kaasa Patarei valimise Euroopa seitsme enim ohustatud mälestise hulka, saab laias laastus jagada kaheks. Esiteks on seltsi hinnangul detailplaneeringuga lubatud uued mahud liiga suured ning teiseks võib kompleksi eraomanikule müük tähendada seda, et ta

ehitab valmis uued majad, kuid ei tee korda mälestisi.

Samu kahtlusi väljendab Euroopa Investeerimispank oma aruandes, kuid seda tähelepanelikult lugedes saab selgeks, et selle koostajad ei ole aru saanud, et dokument, mida Patarei ala kohta koostatakse, on detailplaneering. Aruande koostajaile on millegipärast jäänud mulje, et enne müüki teevad võimud üldise tsoneerimiskava (ingl *zoning plan*), mille illustreerimiseks ja ala potentsiaali suurendamiseks on K-Projekt AS koostanud ettepaneku (ingl *outline proposal*).

Lisaks kõrvutab ja vastandab Euroopa Investeerimispank detailplaneeringu algatamise eskiisi kui arhitektide ettepanekut ning detailplaneeringut ennast kui võimude ettepanekut, mõistmata, et need on sama detailplaneerimisprotsessi algus- ja lõpp-punkt. Aruandes soovitatakse isegi enne müüki kehtestada detailplaneering (ingl *detailed planning*), kuigi just seda viimased kolm aastat tehtud ongi.

Sisulisema poole pealt soovitatakse aruandes osa Patarei merekindlusest kasutada muuseumina, teisalt öeldakse, et kasarmuhoone jagamine kahele eraldi krun-dile tekitaks segadust, kui selle põhjus ei oleks just erinev funktsioon. Seega pole kirjutajale selgitatud, et kruntimine ongi mõeldud muuseumi loomise võimaldamiseks.

Ebakõlasid on aruandes rohkesti, aga et sellele dokumendile mitte teenimatult palju aega kulutada, võib teha kokkuvõtte tõdemusega, et tõejärgne ajastu on jõudnud ka muinsuskaitseks.

Uued hoonemahud kaitsekasarmust läänes on kavandatud olemasoleva nõukogudeaegse hoonestuse



(1) Patarei alal 2011. a. kehtestatud detailplaneeringu põhijoonis. Patareist lääne poole on kavandatud parkimismaja (pos 9) (2) 2013. a. algatatud detailplaneeringu põhijoonis 09.03.2016 seisuga. Pos 5 tähistab võimaliku muuseumi jaoks kavandatud krunti

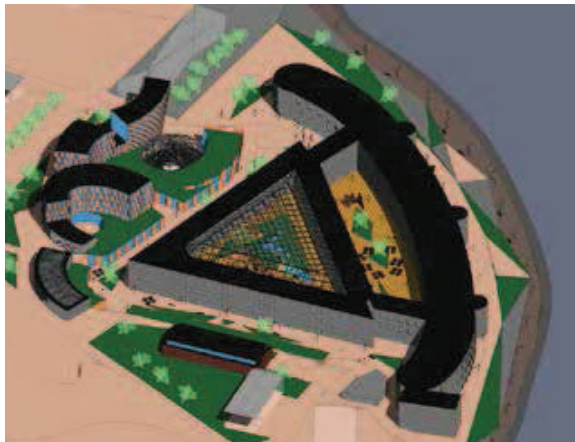
asemele, st kohta, kuhu kehtiva planeeringu järgi saab ehitada suure parkimismaja. Need on küll olemasolevast ja ka vana detailplaneeringuga lubatud mahust suuremad, kuid selles keskkonnas ei peetud neid üledimensioneeritaks, sest maksimumkõrgus ei ületa merekindluse oma. Kriitikat on saanud ka kaitsekasarmu sisehoovi katustamise lubamine. Sarnane lahendus oli hiljuti arutamisel Narva kindluse puhul ja sealgi peeti seda põhimõtteliselt võimalikuks. Narvas katustamist küll enam ei plaanita, kuid Patarei puhul võib see anda suure lisaväärtuse, muutes kompleksi restaureerimise tasuvamaks ilma selle ilmet märkimisväärselt muutmata. Võrreldes peale- või juurdeehitistega peaks hoovi katmine tervikliku läbipaistva katusega olema valutum lahendus.

Kompleksi müük ei ole otseselt muinsuskaitseküsimus ja mälestised käivad käest kätte pidevalt. RKASil on müügis üle 270 kinnisasja, neist 10% muinsuskaitsealused ehitised. Kui mälestis vahetab omanikku, jäävad muinsuskaitseõnuded kehtima, sest iga omanik on kohustatud tagama pärandi säilimise.

See, kui palju omanik mälestiste korrastamisse investeerida suudab, on alati küsitav, kuid nõuded selle kohta on võimalik lisada müügilepingusse. Patarei puhul valmib enne müüki detailplaneering, mis on funktsioonide osas paindlik ning võimaldab kasulikku pinda suurendada; ehitatud on uus juurdepääsutee ja kompleksi asukoht mere ääres Tallinna vanalinna külje all on ideaalilähedane. Kui mitte siin, siis kus veel peaks olema võimalusi edukaks kinnisvaraarenduseks, korrastades samal ajal mälestisi?

Hoonete kordategemise seisukohast on sama hea ka Eesti Muinsuskaitse Seltsi pakutud stsenaarium, et kompleksi võiks arendada multifunktsionaalse keskusena RKASi omanduses, kaasates erainvestoreid. See eeldab aga põhimõttelisi muudatusi riigi kinnisvarapoliitikas, mille sisuks on seni olnud hallata ainult riigiasutustele vajalikku pinda ja müüa kõik ülejäänud eraomanikele. Et uue riigihaldusministri suust on olnud kuulda avaldust, et tema maailmapilti mahub ka riigile kuuluva kaubamaja pidamine<sup>1</sup>, ei pruugi selline pööre olla võimatu.

(3)



(3) 2013. a algatatud detailplaneeringu eskiisis näidatud uushoonestuse kuju on tinglik, see selgub arhitektuurivõistluse tulemusel

## KRONOLOOGIA

- 1819–2005 tegutses Patareis vangla  
(viimastel aastatel ainult vanglahaigla)
- 2003 anti kompleks üle RKASile
- 2003–2005 arutati ettepanekut kolida hoonesse Eesti Kunstiakadeemia, kuid plaanist loobuti
- 2006 andis RKAS Patarei okupatsioonide muuseumi ja Eesti Meremuuseumi ühiskasutusse; eksponeerimisega jätkas esialgu senine vangla käitaja SA Virumaa Muuseumid
- 2007 toimus Patarei ja Lennusadama ala mahulise planeerimise ideekonkurss, võitis OAAS Arhitektid OÜ
- 2009 sõlmiti Patarei ala kasutusleping SAgA Mänguväljaku Fond
- 2011 kehtestati ideekonkursi tulemusest lähtuv Patarei ja Lennusadama piirkonna detailplaneering
- 2013 algatati uus Patarei detailplaneering, mis muutis ala funktsionaalselt paindlikumaks, et see oleks arendatav multifunktsionaalse keskusena. Muinsuskaitseamet (MKA) ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet (TKVA) kiitsid heaks detailplaneeringu eskiisi (autorid Martin Aunin ja Marti Kahu) ning detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (koostaja Triin Ojari)
- 2014 MKA ja TKVA kooskõlastasid detailplaneeringu
- 2015 Eesti Muinsuskaitse Selts (EMS) esitas Patarei Euroopa seitsme enim ohustatud mälestise kandidaadiks
- 2016 EMS esitas detailplaneeringu kohta hulga ettepanekuid ja vastuväiteid. RKAS sulges Patarei kompleksi külastajatele ja lõpetas lepingu SAgA Mänguväljaku Fond. Sama fond koos EMSi ja MTÜga Säästva Renoveerimise Infokeskus asutasid Patarei päästmiseks uue sihtasutuse: Kalaranna Patarei. Euroopa juhtiv muinsuskaitseorganisatsioon Europa Nostra valis Patarei Euroopa seitsme enim ohus oleva mälestise sekka ja Euroopa Investeerimispank koostas aruande
- 2017 jaanuaris (selle artikli kirjutamise ajal) on MKAsse jõudnud uus versioon 2013. a algatatud detailplaneeringust. Kompleks on endiselt RKASi omanduses ja avalikusele suletud. Rahvaalgatus.ee veebilehel koguti allkirju Patarei päästmiseks (vajalikust 1000st jäi puudu 721 häält)

<sup>1</sup> 25. jaanuaril 2017 Rahandusministeeriumis toimunud arutelul Patarei arendamise küsimuses.